



Rapport Annuel

2020

Compagnie Financière de Neufcour SA

Rapport annuel présenté à l'assemblée générale du 21 juin 2021

Sommaire

Chiffres clés	3
Qui sommes-nous ?	4
Identification de l'Entreprise	5
Lettre aux actionnaires	6
Conseil d'administration	7
Déclaration des personnes responsables	8
Contrôle légal	8
Synthèse des faits marquants de l'exercice	9
Stratégie et politique de Neufcour	9
Informations boursières	10
Rapport de gestion sur les comptes statutaires	
1. Commentaires sur les activités	12
2. Gestion des risques	14
3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives	15
4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société	15
5. Recherches et développement	15
6. Commentaires des comptes	16
7. Prévention des conflits d'intérêts	17
8. Proposition d'approbation des comptes annuels	17
Comptes annuels au 31/12/2020	
1. Bilan et compte de résultats	19
2. Rapport du Commissaire	26
Etats consolidés au 31/12/2020	
Structure du groupe Neufcour	31
1. Règles et méthodes comptables	32
2. Etats financiers consolidés	35
3. Rapport du Commissaire	37

Chiffres clés

(en milliers d'EUR)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur historique	6.180	6.173	6.533
Valeur nette	1.981	2.111	2.602
RESULTAT			
Ventes et prestations	5.809	3.585	516
Résultat d'exploitation	1.310	1.032	-127
Résultat de l'exercice	1.215	1.013	-115
SITUATION FINANCIERE			
Capitaux propres	7.212	5.997	5.228
Stock	2.202	3.344	2.725
Trésorerie	348	407	126
L'ACTION NEUF COUR			
Nombre d'actions émises	366.060	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250	363.250	363.250
Valeur nette d'inventaire de la part	19,70	16,38	14,28

Qui sommes-nous ?

La Compagnie Financière de Neufcour SA a été constituée suite à la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874, l'autre branche de cette dernière devenant la Compagnie Financière de Wérister SA. Elle a été constituée pour une durée illimitée sous la forme d'une société anonyme de droit belge.

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, directement ou par l'entremise de tiers, pour son propre compte ou pour le compte de tiers :

1) L'acquisition, la vente, la promotion, la location, l'échange, l'exploitation, la gestion, la mise en valeur, le lotissement, la transformation, la construction, le leasing immobilier de tous immeubles ou parties divisées ou indivises d'immeubles ainsi que toutes opérations généralement quelconques relatives audits immeubles ; l'accomplissement de tous travaux de réparation, d'entretien, de conservation, de restauration, de parachèvement, d'aménagement ou de décoration desdits immeubles ainsi que toutes activités de courtage ou d'agent immobilier.

2) L'achat, la vente, la location, le leasing, la gestion, l'exploitation, la cession de tout fonds de commerce et de toute exploitation agricole.

3) L'acquisition par voie d'achat ou autrement, de toutes créances, toutes parts d'associés, toutes participations dans toutes entreprises industrielles, commerciales ou financières, l'accomplissement de tous actes de gestion de son portefeuille d'actions ou de capitaux, la commandite de toutes entreprises, la constitution par voie d'apport ou autrement de toute société ou syndicat et plus généralement tous investissements et toutes opérations financières à l'exception des activités réservées par la loi aux banques et autres institutions de crédit ainsi qu'aux sociétés de gestion de fortune ou de conseil en placements.

4) Toutes prestations de services, assistance, conseils en matière fiscale, comptable ou administrative, la vente de services en qualité de conseiller en marketing et l'étude de marché dans tous les domaines.

5) L'achat, la vente, la représentation, l'importation, l'exportation, le courtage de tous produits manufacturés ou non, marchandises et matières premières.

6) La conception, l'étude, la commercialisation et l'exploitation de tous systèmes de gestion de données tant pour son compte propre que pour compte de tiers, le commerce de tout service, matériel et fourniture destinés à des systèmes de gestion de données ou encore tout produit fourni par de tels systèmes, la fourniture à tout tiers de toute assistance de moyens généralement quelconques, fût-elle même financière.

7) L'exploitation et la gestion de maisons de repos et de soins, de convalescence et de retraite pour personnes âgées.

8) L'exploitation, la cession ou la liquidation de ses concessions charbonnières.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

La société peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, similaire ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Dénomination	COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR SA
Adresse	Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée - Belgique Tél : +32 (0) 4 358 69 44 Web : www.neufcour.com e-mail : info@neufcour.com .
Constitution et forme juridique	La Compagnie Financière de Neufcour provient de la scission en date du 29 décembre 1995 de la SA des Charbonnages de Wérister créée en 1874 et a pris la forme d'une société anonyme de droit belge.
Statuts coordonnés – date de modification	20/09/2007
Durée	Elle a été constituée pour une durée illimitée.
Registre des Personnes Morales	La société est inscrite au Registre des personnes Morales (R.P.M.) de Liège sous le n° 0457 006 788. Son numéro de TVA est le BE 0457 006 788.
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.
Banque dépositaire	BNP Paribas Fortis
Commissaire	SCRL BDO Réviseurs d'Entreprises, représentée par Christophe Colson
Nombre d'actions	366.060
Expert-comptable	FINAUDIT SRL, représentée par Thierry Hocepied
Expert immobilier (expertise d'août 2018)	CHATELAIN XPRT SRL
Secteur	Immobilier
Personne de contact	Thierry Houben, représentant la SRL MASCOT, Président du Conseil d'administration
Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés	Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège ainsi que sur le site www.neufcour.com . Les comptes statutaires de la compagnie Financière de Neufcour sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans un quotidien financier, ainsi que sur le site www.neufcour.com . Tous les communiqués de presse et autres informations financières sont transmis à la presse financière, à Euronext et sont disponibles sur le site www.neufcour.com .

Lettre aux actionnaires

Mesdames, Messieurs,
Chers actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous présenter, dans les pages qui suivent, le rapport annuel 2020 de la société Compagnie Financière de Neufcour, ainsi que les résultats de ses filiales.

Ainsi, depuis l'exercice social 2020, la société présente des comptes statutaires. Pour rappel, jusqu'en 2019, des suites de la cotation au marché réglementé Euronext Brussels, la société était tenue de présenter des chiffres consolidés selon les normes internationales IFRS, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Toutefois, aux fins d'assurer la meilleure transparence possible, la société s'efforce de fournir à ses actionnaires un maximum d'informations et de commentaires utiles à la bonne compréhension des activités du groupe. En 2020, la société présente des comptes consolidés sous le référentiel Be Gaap.

En termes statutaires, la société Neufcour présente pour l'année 2020 d'excellents résultats (nets d'impôts), en hausse de 15 % à 998 K€, contre 869 K€ un an plus tôt.

Les projets en cours donnent lieu aux commentaires suivants :

1. dans la mise en valeur des terrains de Wéristier, leur commercialisation a été plus rapide que prévu, ce qui a permis de rembourser beaucoup plus vite que prévu les fonds prêtés par la banque Triodos. Un bon nombre des parcelles de terrain a été vendu en 2020, à l'exception des lots plus importants cédés aux professionnels de la construction et dont les échéances des compromis signées en 2020 sortiront leurs effets en 2021 ;
2. le projet du Homvent à Beyne-Heusay reste toujours, pour sa part, dans l'attente du permis d'urbanisme nécessaire pour réaliser le projet ;
3. à Berloz-Rosoux, huit des neuf maisons construites ont été vendues à la date du 31/12/2020 ; il en reste une seule qui a été vendue au premier trimestre de 2021 ;
4. un projet de construction de logements selon une urbanisation diffuse paysagère en symbiose avec la forêt du terroir des Xhawirs est également à l'étude (projet « la forêt habitée ») ;
5. quant au projet de Haïsses-Piedroux, le dossier est resté en suspens en 2020 et sera relancé sous peu.

On le voit, les projets ne manquent pas, ceux-ci définiront les lignes stratégiques des années à venir dans la valorisation du patrimoine de Neufcour. Comme on peut le constater, les effets pernicieux du Covid_19 n'ont pas empêché le Conseil d'administration de prendre la mesure des enjeux rencontrés.

L'année 2020 aura vu un remaniement au niveau du Conseil d'administration suite entre autres à la fin du mandat de l'Administrateur délégué, la SRL Valloo Consult, représentée par M. Jacques Janssen et à la fin du mois d'août 2020 la démission anticipée de ses fonctions d'Administrateur délégué de la société Neufcour au travers de la SRL Somabri, représentée par M. Marc Brisack.

Le Conseil d'administration a décidé de gérer les problèmes en prise directe. Il a nommé comme Président du Conseil la SRL Mascot, représentée par M. Thierry Houben, et a coopté le 20 octobre 2020 comme Administrateur la SRL Rhode Invest, représentée par M. Michel Saunier.

Au cours du dernier trimestre 2020, c'est avec tristesse que nous avons appris le décès de M. Pierre GALAND. Il était un artisan depuis la première heure des projets de Neufcour.

Le Conseil d'administration remercie pour ses excellents services le past Administrateur-délégué et Président du Conseil d'administration, M. Jacques Janssen, dont le mandat s'est achevé le 20 juin 2020.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce rapport annuel.

Mascot SRL,
Représentée par Thierry Houben
Président du Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA

Conseil d'administration

La Compagnie Financière de Neufcour SA est représentée par son Conseil d'administration, qui est composé comme suit :

Nom de l'administrateur	Fonction de l'administrateur	Critère d'indépendance	Période de fonction pendant l'exercice	Expiration du mandat
Valloo Consult SRL, représentée par M. Jacques Janssen	Administrateur délégué (Président du Conseil)	Non indépendant	1 ^{er} semestre	AG 2020
Management Science Consulting SRL, représentée par M. Thierry Houben	Administrateur non exécutif	Indépendant	Tout l'exercice	AG 2021
Mme Nathalie Galand	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG 2023
M. Didier Gevers	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG2022
Mme Vinciane Laplanche	Administrateur non exécutif	Non indépendant	Tout l'exercice	AG2021
Somabri SRL, représentée par M. Marc Brisack	Administrateur non exécutif	Indépendant	8 mois	

DECLARATIONS DES PERSONNES RESPONSABLES

Au 31/12/2020, le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA est composé des membres suivants :

- Management Science Consulting SRL (Mascot SRL), représentée par M. Thierry Houben ;
- Mme Nathalie Galand, ;
- Mme Vinciane Laplanche;
- M. Didier Gevers;
- Rhode Invest SA, représentée par M. Michel Saunier.

atteste que, à sa connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Compagnie Financière de Neufcour et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour SA déclare également que, pour autant qu'il en soit au courant :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation ;
- aucun administrateur n'a été associé, au cours de l'exercice écoulé, en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de directeur général, à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation nouvelle ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ou n'a été par un tribunal empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail.

Enfin, à la connaissance de la Compagnie Financière de Neufcour SA, aucune situation de conflit d'intérêt ne s'est produite au cours de l'exercice clôturé le 31 décembre 2020.

Contrôle des comptes

La SCRL BDO Réviseurs d'Entreprises dont les bureaux sont établis à 1930 Zaventem, Da Vincilaan 9/E.6, représentée par Monsieur Christophe Colson (IRE n° A02033) commissaire a été nommée, lors de l'assemblée générale ordinaire du 15/06/2020, pour une période de trois années venant à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire de 2023.

Synthèse des faits marquants de l'exercice

Changement de marché

En dehors de l'avancement des travaux nécessaires qui auront permis de lancer la commercialisation des terrains du site de Wérister, le fait majeur de l'exercice 2020 aura été sans conteste la sortie de la cote du marché Euronext Brussels et le passage vers le marché libre Euronext Access. Les procédures ont été entamées au printemps 2019 et ont vu leur aboutissement en septembre 2020, soit près de 18 mois plus tard.

L'effet principal de ce changement de marché aura été la réduction sensible des coûts de gestion, notamment par l'absence de l'obligation de consolider les résultats de Neufcour et de ses filiales en IFRS, procédure très lourde et coûteuse dans un contexte qui dépassait largement les besoins de Neufcour.

Ventes

Site de l'éco-quartier de Wérister à Romsée-Fléron

A Romsée-Fléron, les travaux d'aménagement du site se sont poursuivis durant toute l'année. Retardés par l'effet des mesures Covid_19, ces travaux devraient prendre fin au terme de l'année 2021. Cela n'a pas empêché de voir les premières ventes de terrain se concrétiser. A fin 2020, 13 actes de vente avaient déjà été signés pour un total de 40 lots. La quasi-totalité des parcelles de terrain seront très probablement réalisées d'ici la fin 2021.

Site de Rosoux-Berloz

En 2020, 8 maisons sur 9 à Rosoux-Berloz ont été vendues ou ont fait l'objet de compromis de vente. La dernière maison a été vendue au 1^{er} semestre 2021.

Site du Homvent à Beyne-Heusay

Un permis d'urbanisme est en voie de dépôt pour la construction de 30 maisons individuelles (2 ou 3 façades), ainsi que 30 appartements.

Les terrains sont la propriété de la filiale Bouille SA.

Projets

Site des Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège

Le projet a été retiré avant les dernières élections communales de 2018. Durant les exercices 2019 et 2020, il est resté suspendu. Neufcour prépare le dossier qui sera réintroduit auprès des autorités.

Litiges

Une plainte pénale avec constitution de partie civile a été déposée en 2008 par la Compagnie Financière de Neufcour. A la suite du remboursement de capital en 1999, il avait été constaté un doublement partiel du coupon n° 4. Le dossier est toujours en cours.

Emprunts

Initialement, un emprunt de 1,500 K€ avait été contracté auprès de la banque ING pour le financement de la construction de 9 maisons à Rosoux-Berloz. Cet emprunt a été remboursé lors des ventes successives des maisons.

A côté de cela, un emprunt de type straight loan auprès de la banque ING d'un montant de 1.000 K€ est utilisé pour le fonctionnement de la société.

Un emprunt de type « bullet loan » de 3.000 K€ et une garantie bancaire de 3.278 K€ avaient été contractés auprès de la banque Triodos pour assurer le financement du chantier de l'éco-quartier de Wérister et la constitution d'une caution de bonne fin à la Commune de Fléron.

En date du 31/08/2020, le Directeur du patrimoine, M. Marche a été admis à la pension. Au travers de sa société Topojema, il a signé un contrat de consultance -du 01/09/2020 au 31/12/2021- pour accompagner Neufcour dans les différents dossiers en cours.

Stratégie et politique

Valoriser les terrains faisant partie du patrimoine :

- en les aménageant, les viabilisant ;
 - en y construisant éventuellement des immeubles.
- Acheter un site pour le valoriser.

Louer les halls industriels et les appartements situés sur les sites de Romsée, Chênée. Construire ou rénover des halls en vue de conserver et maximiser les revenus locatifs. Rentabiliser au mieux les terrains en attente d'affectation.

Être un spécialiste reconnu en aménagement des sites, le cas échéant en prestant ses services pour compte de tiers.

Limiter l'endettement en fonction des projets spécifiques. Limiter les frais de gestion au regard de la taille de la société.

Les événements sanitaires et économiques actuels ne remettent pas fondamentalement en cause cette stratégie. Neufcour est propriétaire de son patrimoine, son endettement est lié aux projets en cours.

Informations boursières

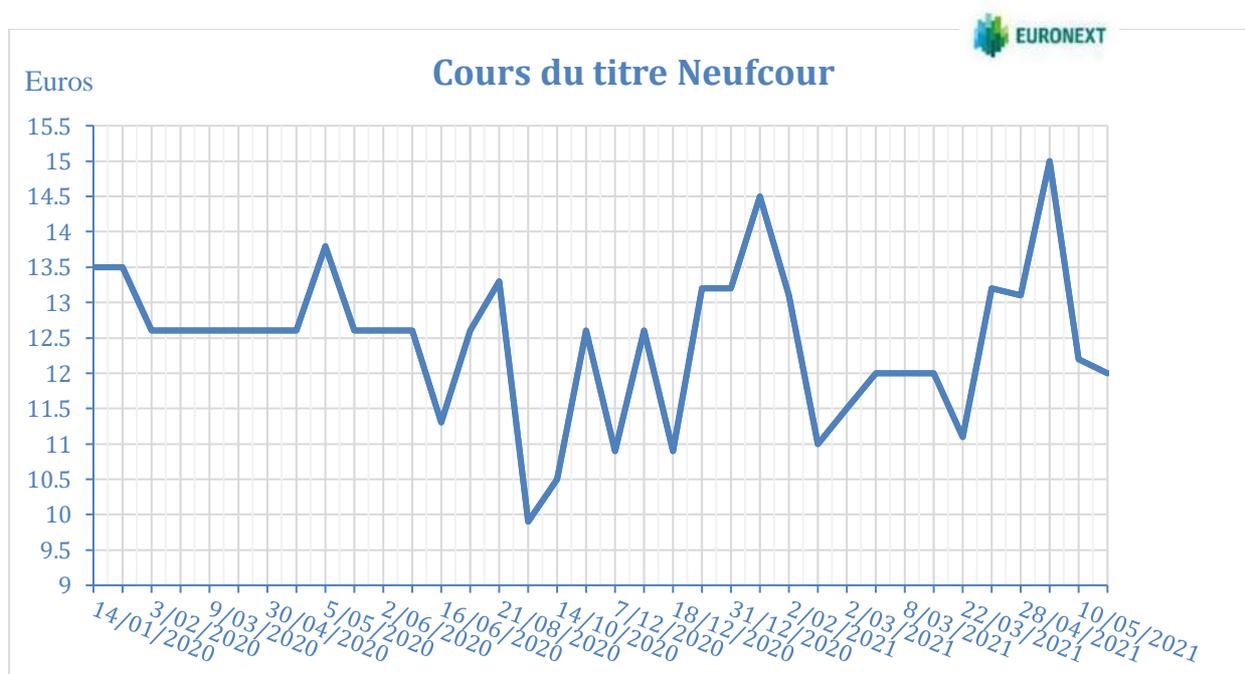
Comme rappelé ci-avant, le changement de marché (du marché réglementé Euronext Brussels à Euronext Access) consacré en septembre 2020 n'a pas affecté le cours de l'action, comme en témoignent les chiffres ci-après.

Au 31 décembre 2019, la valeur nette d'inventaire (*) était égale à 16,38 € par titre, contre un cours de bourse de 13,80 €.

Au 31 décembre 2020, la valeur nette d'inventaire (*) était égale à 19,70 € par titre, contre un cours de bourse de 13,20 €.

- la place de cotation est Euronext Access ;
- le code ISIN est BE0003680916 ;
- le cours de clôture au 31/12/2018 était de 11,10 € ;
- le cours de clôture au 31/12/2019 était de 13,80 € ;
- le cours de clôture au 31/12/2020 était de 13,20 € ;
- le cours le plus bas de l'année 2020 était de 9,9 € le 09/10/2020 ;
- le cours le plus haut de l'année 2020 était de 13,80 € le 05/05/2020 ;
- l'échange moyen par jour de cotation du titre était de 297 titres en 2020 ;
- l'échange total sur l'année 2020 a été de 6.826 titres (1,86 % du nombre total des actions).

Pour info, le cours au 20 mai 2021 est de 12,00 €.



(*) La valeur nette d'inventaire est obtenue en divisant le total des capitaux propres du groupe par le nombre d'actions en circulation, sous déduction des actions propres détenues à la date de clôture.

Rapport de gestion sur les comptes statutaires

1. Commentaires sur les activités

La Compagnie Financière de Neufcour SA gère un patrimoine immobilier principalement en région liégeoise.

Cinq sites font l'objet de projets :

2. LE SITE DE ROMSEE A FLERON

Propriété de la SA Compagnie Financière de Neufcour, le site de Romsée rassemble la paire du charbonnage de Wérister (10 ha) et les bâtiments de celui-ci (2,4 ha). Les principales installations du charbonnage ont été démolies, il y a plus de 30 ans. Restent le siège social et quelques bâtiments industriels loués.

- Le siège social de la Compagnie Financière de Neufcour regroupe son administration (1^{er} étage), des locaux en partie occupés (rez-de-chaussée et 3^e étage) et un appartement aménagé et loué (2^e étage).
Ce bâtiment ancien nécessite annuellement des frais de remise en état, d'entretien. Neufcour dispose d'un permis d'urbanisme pour l'aménagement de quatre autres appartements destinés à la location. Ce projet est postposé dans l'attente de la fin des travaux d'assainissement sur le site de la paire de Romsée.
- Les halls industriels, situés sur le site des charbonnages de Wérister et ayant été utilisés par celui-ci, sont anciens et nécessitent toujours des travaux d'entretien, de la maintenance et même d'importantes réparations et/ou restaurations. Il en est ainsi pour les travaux de mise en conformité de certaines installations électriques.
- Les halls industriels sont actuellement occupés par :
 - une société gérant un karting ;
 - une société de construction métallique et chaudronnerie, spécialisée dans la réalisation et la pose de tuyauteries industrielles ;
 - une société spécialisée dans la fabrication de produits réfractaires ;
 - une société de taxidermie ;
 - une société de préparation de véhicules ;
 - une entreprise de toitures ;
 - une ferronnerie ;
 - une entreprise de commercialisation de véhicules ;
 - une entreprise de placement de châssis de fenêtres ;
 - une société d'aménagement et décoration intérieure ;
 - des entreprises de menuiserie ;
 - une entreprise grossiste en énergies renouvelables ;
 - un club de répétitions pour musiciens ;
 - un club de danse.
- Depuis la démolition partielle des bâtiments du Charbonnage de Wérister il y a plus de trente ans, le site fait l'objet d'études d'aménagement, d'assainissement, d'urbanisation, ...

En janvier 2019, Neufcour a reçu le permis d'urbanisation du site et a entamé les discussions qui ont permis de choisir une entreprise de travaux, la société Eloy, en charge de la réalisation de toutes les infrastructures (routes, ...) et de discuter avec les impétrants (gaz, électricité, eau, ...). Les travaux d'assainissement se terminent et le confinement des terres polluées est mis en place. Les travaux d'aménagement ont débuté en mars 2020, mais ont été sensiblement ralentis en raison de la crise sanitaire.

Le financement est assuré grâce à la banque Triodos qui met à disposition une ligne de crédit et garantit une caution à la Commune de Fléron pour la bonne fin des travaux. Cela a permis de mettre en vente et de conclure des compromis de vente dès 2019 et durant toute l'année 2020. L'aménagement de l'éco-quartier de Wérister est un succès, malheureusement fortement freiné par la crise sanitaire et économique en cours. Les retards dans l'exécution des travaux et la signature des actes de vente ont été reculés (second semestre 2020 et premier semestre 2021) par rapport au planning initial.

3. LE SITE DES HAÏSSES ET DES PIEDROUX A CHENEE (LIEGE)

Ce projet à développer, sur une superficie de 35 hectares et pour lequel un montant de 1.401 KEUR (immobilisation : 410K et stock : 991) est repris à l'actif du bilan, n'a pas évolué dans le courant de l'année 2020.

Il s'agit du projet le plus important géré par le groupe Neufcour, qui s'est engagé dans la démarche durable d'un éco-quartier et à mettre en avant les principes de celui-ci. Vu l'importance du site, le permis d'urbanisation fait l'objet de toutes les discussions, la Ville de Liège émettant ses desideratas en matière de typologie des bâtiments, de répartition des fonctions structurantes, de

mobilité, d'ouvertures paysagères, ... Une exigence explicite est que le quartier des Haïsses-Piedroux s'inscrive entre deux ensembles paysagers connectés par les versants arborés du RAVeL.

Dans ce projet, les bâtiments seront de type familial, durables et intégrés dans le paysage, de caractère innovant et leur typologie variée. Le projet prévoit également la création de résidences services, d'aménagements pour le secteur Horeca, et des liens avec les activités agricoles. En matière de mobilité, les modes doux seront privilégiés (voies cyclo-pédestres, chemin de liaison, maintien du RAVeL, ...) et l'accessibilité des véhicules particuliers sera contrôlée.

Le projet d'aménagement complet a été présenté au Collège communal de la Ville de Liège en mars 2016, puis a été déposé à la Ville de Liège en septembre 2016. Après examen, une série de questions, reçues en novembre 2016 ont nécessité des études complémentaires. Le dossier complété a été redéposé en avril 2017. Après approbation, il a fait l'objet d'une séance d'information et d'une rencontre avec la presse. L'enquête publique a été lancée et de très nombreuses remarques ont été émises par les riverains et les habitants de la ville. Certains d'entre eux se sont rassemblés en ASBL pour faire échouer tout projet d'urbanisation du site. Les plaignants souhaitent, dans leur grande majorité, conserver une zone verte importante sur le dessus de Chénée. Face à cette importante opposition et en concertation avec les édiles communaux, Neufcour a, en septembre 2017, retiré le projet pour qu'il ne soit pas refusé. Il sera réintroduit dès que le climat s'avérera plus favorable à ce type de projet.

4. LE SITE ET LES BÂTIMENTS DU « PERE LEJEUNE » à CHENEE (LIEGE)

Depuis les travaux de démolition et de restauration réalisés en 2018, la conciergerie a été louée. L'affectation du site est en attente de la relance du projet du site des Haïsses -Piedroux.

5. LE SITE DE BERLOZ-ROSOUX

Les neuf maisons sont achevées et les abords sont aménagés. Huit maisons sur neuf ont été vendues ou ont fait l'objet de compromis de vente. La neuvième maison a été vendue en 2021.

6. LE SITE DU HOMVENT A BEYNE-HEUSAY

Avec l'accord de la Région Wallonne, Neufcour a débuté l'assainissement en mars 2020 pour compte de sa filiale, la SA Bouille.

Un dossier de permis d'urbanisme sera officiellement déposé par nos conseillers quand la société disposera de tous les documents et autres autorisations nécessaires.

2. Gestion des risques

Il paraît utile à ce stade de préciser que la crise sanitaire, la pandémie due au Covid-19, fait courir des risques aux femmes et aux hommes qui sont nos collaborateurs, nos clients, nos fournisseurs, ... Ensuite, la crise économique va atteindre de multiples entreprises. Le groupe Neufcour en subira lui aussi des conséquences dans son fonctionnement interne, dans l'évolution retardée des chantiers ainsi que dans la solidité de ses clients, fournisseurs, locataires, ...

Tous ces risques sont détaillés ci-dessous. Ce qui ne nous est jamais apparu, c'est la gravité, la violence de cette crise sanitaire et économique.

A. Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société dans le cadre de l'établissement de l'information financière

Les éléments essentiels de l'information financière, à savoir le compte de résultats, le bilan, l'annexe et le tableau de financement, relativement aux comptes sociaux et aux comptes consolidés, sont obtenus chez Neufcour au terme d'un processus récurrent et éprouvé d'enregistrement des opérations relatives à l'activité économique. Au terme de ce processus, la lecture du bilan et de ses annexes peut se décliner sous l'angle à la fois économique et patrimonial.

Le processus concourant à l'obtention des états financiers suit un schéma classique. La saisie des informations financières est opérée par les services administratifs de la société et transmise pour enregistrement à la société fiduciaire chargée de produire les balances comptables et états périodiques.

La gestion des risques dans l'entreprise passe par leur identification précise, la détermination des contrôles existants, l'évaluation du risque résiduel pour l'entreprise et enfin, le choix d'une stratégie de couverture.

En tant que gestionnaire de l'entreprise, le Conseil d'administration de Neufcour, épaulé en cela par les organismes spécialisés auquel il fait appel, s'est employé à prendre la mesure des risques auxquels il est confronté dans l'exercice de son activité. Dans cet esprit, le conseil s'était engagé, dès 2009, à suivre l'évaluation régulière de son patrimoine immobilier. Durant l'année écoulée, il s'est attaché à suivre la valorisation de l'actif net de l'entreprise aux réalités économiques, financières et environnementales. La valorisation nette du patrimoine immobilier est restée pendant une longue période en harmonie avec les cours boursiers du titre de la société.

B. Description des risques

Ce chapitre reprend les risques susceptibles d'avoir une influence sur la valorisation de la société. Sont repris aussi les éléments mis en place pour diminuer ces risques.

1. Dégradation de la conjoncture économique

La société a éprouvé, par le passé, des périodes difficiles pour la réalisation de son objet social. Elle a connu des années sans transactions immobilières : terrains ou immeubles. Par contre, elle n'a jamais enregistré de réduction de valeur sur les immeubles de son portefeuille.

Le marché immobilier présente, on le sait, un caractère cyclique lié à divers facteurs de l'activité économique. Le niveau actuel

des taux d'intérêts induit un risque de création d'une bulle immobilière.

Pour contribuer à renforcer la pérennité de la société, celle-ci privilégie, plutôt que le seul dégagement de plus-values immobilières toujours hypothétiques, l'existence de revenus récurrents, sous la forme notamment de locations d'immeubles dont elle est propriétaire.

2. Inadéquation des projets et règles d'urbanisme contraignantes

La gestion des projets immobiliers se profile principalement dans le long terme. Il s'indique donc pour les gestionnaires de la société d'anticiper avec bonheur les choix pour le futur. La société dispose d'un patrimoine qu'elle souhaite valoriser au mieux. Encore faut-il qu'elle égaré à la relative petitesse de son portefeuille, elle ne se laisse entraîner par des coûts exorbitants pour l'étude ou l'analyse de projets qui n'arriveraient pas à maturité.

Dans ce contexte, il convient de prendre en compte, autant que faire se peut, l'évolution des règles liées à l'urbanisme. Celles-ci peuvent évoluer en cours de vie des projets, sous l'influence des autorités politiques et/ou administratives. La stratégie poursuivie à cet égard par la société consiste à faire preuve d'énormément de souplesse et d'adapter les projets pour limiter au maximum l'impact qu'un changement de règles engendrerait.

Cette tactique s'avère d'autant plus justifiée que les projets futurs sont très importants tant en termes de surface à exploiter qu'en terme de financement.

Récemment, de nouvelles règles sont apparues en matière de durabilité et de consommations énergétiques. Elles ont accéléré à coup sûr le vieillissement des immeubles.

3. Vieillesse et dégradation des immeubles

Un facteur aggrave le risque de dégradation économique : celui-là même lié au vieillissement des immeubles, principalement à vocation industrielle, qui diminuent qualitativement par rapport aux normes nouvelles et matériaux utilisés aujourd'hui.

Les frais élevés de remise en état et de maintenance de ces actifs ne peuvent s'envisager que dans une perspective à plus ou moins long terme. La société a donc décidé de mettre l'accent sur une maintenance réfléchie de son parc immobilier.

Il a ainsi été décidé, pour conserver des revenus locatifs, d'aménager certains immeubles très vétustes et inoccupés depuis des années.

En ce qui concerne le siège social, la réflexion se porte aujourd'hui sur la relocalisation des bureaux de la société dans un espace plus réduit, avec de réelles économies de chauffage escomptées à la clé. La décision finale n'est pas encore prise.

Quant à l'actuel bâtiment du siège social, celui-ci fait l'objet d'une réflexion au sein du Conseil d'administration sur son affectation future.

Chacun des locataires – comme la société JM Karting – aura reçu dans l'exercice sous revue la visite de membres de la société pour faire l'état des lieux du patrimoine immobilier.

Enfin tous les bâtiments bénéficient d'une couverture assurance pour les risques incendie, responsabilité civile, tempête, à l'exclusion du dégât des eaux, le risque électrique est inassurable aujourd'hui à des conditions normales de marché, au vu de la vétusté générale des biens.

4. Risque de solvabilité des tiers, clients et locataires

En ce qui concerne les locataires, le risque n'est pas élevé parce que les charges sont relativement faibles.

Pour la vente des terrains et immeubles, les paiements se réalisent au jour de la vente lors de l'acte notarié, à la faveur de la transmission de l'acte de propriété. En outre, les clients sont non-récurrents et aucun ne représente une part significative du chiffre d'affaires.

5. Respect de la législation environnementale

L'évolution récente des normes environnementale relatives à l'habitat et aux zones de développement économique pèsera certainement sur la stratégie d'investissement de la société. Les immeubles détenus par la société sont au cœur de la problématique en matière d'assainissement des sites charbonniers.

Tout le patrimoine immobilier de Neufcour (à l'exception des biens de la filiale Wérimmo-Luxembourg) se situe en province de Liège (Chênée, Herve, Fléron, Berloz), dans une région au passé industriel, où les normes de lutte contre la pollution n'étaient pas ce qu'elles sont devenues aujourd'hui. Si l'exploitation minière n'était pas comme telle polluante, l'activité a entraîné l'apparition de sources indirectes de pollution (hydrocarbures, métaux lourds, ...) dont les effets pourraient être contraignants pour les projets de développement.

A ces fins, la société recourt fréquemment à des analyses et études de sol, de manière à cerner toujours plus précisément les effets concrets sur l'environnement de l'existence de ces polluants.

6. Risques liés à l'évaluation

Surévaluation des actifs immobilisés et sous-évaluation de la provision pour dépollution.

Il s'agit de valeurs historiques qui n'ont subi aucune réévaluation depuis plus de 10 ans. L'estimation se veut prudente et le conseil d'administration, après réflexion, estime pouvoir la maintenir en état.

Risque de non recouvrement des coûts liés aux projets d'urbanisation et portés à l'actif sous la rubrique « stocks ».

Ce sont les coûts enregistrés à leur valeur historique et qui ne sont pris en charge que lorsque la vente des terrains est effective. Le risque réside dans le fait qu'un projet ne pourrait jamais être réalisé.

Dans le cas du projet de lotissement du site des Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège, les membres du Conseil sont d'avis que le projet, bien que suspendu, se réalisera dans un délai raisonnable moyennant des aménagements adéquats.

Une expertise du patrimoine a été réalisée en août 2018 par la société Chatelain Xpert.

3. Evénements postérieurs à la clôture et perspectives

Le début de l'année 2021 n'a pas consacré d'événement significatif postérieur à la date de clôture de l'exercice précédent.

4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

La crise sanitaire et la crise économique qui affectent le monde actuellement vont probablement affaiblir les sociétés clientes, les fournisseurs et créer un climat de ralentissement plus ou moins des affaires. L'acquisition de terrains ne semble pas être touchée par la crise actuelle. L'immobilier reste porteur en termes d'investissement.

Le financement spécifique des projets permettra à Neufcour de traverser cette période et faire en sorte que l'année 2021 soit relativement sereine.

En ce qui concerne les perspectives, on notera la très probable officialisation du permis d'urbanisme du projet Homvent et la vente de la quasi-intégralité des parcelles du site de Wéristier.

5. Recherche et développement

La société ne procède à aucune recherche et à aucun développement sensu stricto.

6. Commentaires des comptes

6.1 BILAN

Le total du bilan passe de 11.805 K€ à 12.820 K€, soit une augmentation de 9 % d'une année à l'autre.

ACTIF

Au 31/12/2020, les immobilisations corporelles reviennent de 2.122 K€ à 1.982 K€, soit une diminution de 7 % en raison principalement des amortissements pratiqués sur les constructions et les aménagements du site de Wérister. Le poste « Mobilier et matériel roulant » diminue quant à lui – de 11 K€ à 1,2 K€ –, du fait de la vente d'un véhicule de la flotte.

Les immobilisations financières restent constantes à 2.030 K€ au 31/12/2020. Les actifs circulants sont en hausse sensible et passent de 7.653 K€ à 8.808 K€, soit une augmentation de 15 %. Les stocks et commandes en cours d'exécution reviennent de 3.344 K€ à 2.202 K€, tandis que le poste créances passe dans le même temps de 3.836 K€ à 6.255 K€.

Quant aux valeurs disponibles, elles restent assez stables à 348 K€ contre 407 K€ un an plus tôt.

PASSIF

Les capitaux propres augmentent sensiblement, passant de 5.997 K€ à 7.212 K€ au 31/12/2020, soit un accroissement de 20 %. Cet accroissement est la conséquence directe des bons résultats de l'exercice 2020 qui voient d'une part, annulée la perte reportée de 220 K€ à fin 2019 et d'autre part, la réalisation d'un bénéfice reporté de 778 K€

Les provisions pour risques et charges comprennent deux postes différents.

- La provision pour obligations environnementales, constituée il y a 10 ans en vue d'assainir le site de Wérister à Romsée, revient de 755 K€ l'an passé à 518 K€ aujourd'hui.
- Les travaux d'infrastructure à Wérister ont pu se dérouler de manière satisfaisante au cours de l'exercice 2020, malgré les effets négatifs de la crise sanitaire. Dès 2019, la société a constitué une provision pour « autres risques et charges » de 1.256 K€, laquelle atteint aujourd'hui un montant de 2.000 K€. Ce montant ajusté correspond aux coûts prévus des travaux de construction des routes, infrastructures, etc ... pour les 55 parcelles faisant l'objet des compromis de vente enregistrés.

L'ensemble des dettes de la société recule à 3.069 K€, contre 3.797 K€ un an plus tôt (-19 %). Une dette à plus d'un an de 50 K€ reste due à la Région Wallonne sans échéance. Les dettes à un an au plus, octroyées par les banques pour le financement des opérations de construction des 9 maisons à Rosoux-Berloz comprennent un straight loan de 1.000 K€ et un solde d'avance de trésorerie à 187 K€, contre un straight loan de 1.000 K€ et un solde d'avance de trésorerie à 432 K€ à fin 2019. Les dettes commerciales pour leur part s'établissent à 1.294 K€, en augmentation logique de 24 % d'une année à l'autre, et ce en rapport avec les travaux de terrassement et de lotissement sur le site de Wérister.

Les dettes fiscales et sociales - TVA à payer - passent de 13 K€ à 408 K€ et sont relatives aux impôts à honorer en fonction de la marche des affaires. Les autres dettes diminuent à 130 K€, en provenance de 161 K€ l'année précédente.

COMPTE DE RESULTATS

Le total des ventes et prestations augmente très sensiblement, de 3.585 K€ à 5.809 K€. Le chiffre d'affaires pour la vente des terrains double quasiment d'un exercice à l'autre, passant de 3.211 K€ à 6.249 K€. Il comprend les 55 parcelles du site de Wérister à Romsée ayant fait l'objet de compromis de vente. Les actes notariés ont été quelque peu décalés en raison des incidences de la crise sanitaire, mais un certain nombre d'actes ont pu être passés, tout à fait légalement, grâce au système de visio-conférence désormais utilisé entre notaires de la fédération des notaires de Belgique. Aux ventes des parcelles de Wérister se sont ajoutées celles des maisons de Rosoux-Berloz.

Les autres produits d'exploitation comprennent essentiellement le produit des locations, en baisse de 374 K€ à 357 K€ au cours de l'année 2020, en raison des difficultés de trésorerie de certains locataires qui n'ont pu honorer leurs engagements locatifs. En 2021, certains de ces dossiers ont été présentés devant la justice pour permettre à Neufcour de faire valoir nos droits.

Pour sa part, le coût des ventes et prestations a fortement augmenté, passant de 2.553 K€ à 4.499 K€. Les approvisionnements et marchandises achetés pour les travaux d'aménagement et de constructions sur les sites augmentent de 545 K€ à 2.965 K€. Il s'agit principalement d'achats effectués pour le site de Wérister.

Ce poste est constitué comme suit :

- au sens strict, le poste Achats voit son chiffre plus que doublé, de 1.164 K€ à 2.621 K€, reflétant les coûts de des travaux à Wérister, ceux des maisons de Rosoux et les études réalisées dans le cadre du Homvent, préalables au dépôt du permis d'urbanisation
- le poste des variations de stocks augmente à 344 K€, alors qu'il était en réduction de 618 K€ en 2020, soit un différentiel de 963 K€ d'une année à l'autre.
- des services et biens divers qui reviennent de 1.227 K€ à 654 K€. Dans ce poste, un montant de 236 K€ (contre 834 K€ en 2019) représente le coût de l'assainissement du site de Wérister en 2020. Ce montant est neutralisé par l'utilisation de la provision pour obligations environnementales.
- les rémunérations baissent de 131 K€ à 83 K€, des suites du départ du Directeur opérationnel aux 2/3 de l'année.
- les amortissements, restent pratiquement constants, à 138 K€, contre 139 K€ au 31/12/2019.
- une nouvelle provision pour risques et charges a été constituée d'un montant 764 K€. Elle correspond au budget prévu de coût d'aménagement du site de Wérister.
- les autres charges d'exploitation se maintiennent à 100 K€, contre 94 K€ un an plus tôt. Il s'agit de précomptes immobiliers et de TVA non déductibles.

Le bénéfice d'exploitation au 31/12/2020 est de 1.310 K€, contre 1.031 K€ calculé au 31/12/2019.

Les produits financiers net reviennent à 2 K€ contre 46 K€ en 2019 et les charges financières s'accroissent à 97 K€ contre 64 K€ en 2019. L'endettement accru explique principalement la hausse des charges.

Le bénéfice de l'exercice 2020 s'élève à 1.215 K€ contre 1.013 K€ en 2019. Après transfert partiel du résultat aux réserves immunisées, le bénéfice de l'exercice s'établit à 998,6 K€ (869,2 K€ en 2019).

Au 31/12/2019, Neufcour accusait une perte comptable de 220 K€, laquelle fait place un an plus tard, le 31/12/2020, à un bénéfice reporté de 778 K€.

6.2. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS

La société n'utilise aucun instrument financier.

7. Prévention des conflits d'intérêts

Aucune opération ou décision visée par l'article 7:96 du Code des Sociétés et Associations n'a eu lieu au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020.

8. Proposition d'approbation des comptes annuels

Le Conseil d'administration de la Compagnie Financière de Neufcour propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2020.

Le rapport de gestion a été établi par le Conseil d'administration le 21 mai 2021.

Au nom du Conseil d'administration,
Mascot SRL, Président représentée par Thierry Houben

Comptes annuels au 31/12/2020

1. Bilan et compte de résultats

En application de l'article 3:17 du Code des Sociétés et Associations, les comptes figurant ci-après sont une version abrégée des comptes annuels de la SA Compagnie Financière de Neufcour établis selon les normes comptables belges. Leur version intégrale, comprenant le bilan social, sera déposée à la Banque Nationale de Belgique et est également disponible au siège de la société

N°	BE 0457.006.788	C-Cap 3.1
----	-----------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
Frais d'établissement	6.1	20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	4.012.613,94	4.152.399,49
Immobilisations incorporelles	6.2	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	1.982.398,28	2.122.183,83
Terrains et constructions		22	1.981.197,17	2.111.050,33
Installations, machines et outillage		23	.....	.....
Mobilier et matériel roulant		24	1.201,11	11.133,50
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	2.030.215,66	2.030.215,66
Entreprises liées	6.15	280/1	1.922.001,52	1.922.001,52
Participations		280	1.922.001,52	1.922.001,52
Créances		281	.....	.....
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	90.497,25	90.497,25
Participations		282	90.497,25	90.497,25
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/B	17.716,89	17.716,89
Actions et parts		284	1.116,89	1.116,89
Créances et cautionnements en numéraire		285/B	16.600,00	16.600,00

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	8.807.883,75	7.652.598,56
Créances à plus d'un an		29	.....	.....
Créances commerciales		290	.....	.....
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	2.201.974,87	3.343.594,59
Stocks		30/36	2.201.974,87	3.343.594,59
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	2.201.974,87	3.343.594,59
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	6.255.114,53	3.836.059,05
Créances commerciales		40	5.472.891,98	3.246.198,30
Autres créances		41	782.222,55	589.860,75
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	348.028,59	407.190,86
Comptes de régularisation	6.6	490/1	2.765,76	65.754,06
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	12.820.497,69	11.804.998,05

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	7.212.190,45	5.996.945,53
Apport	6.7.1	10/11	4.643.590,19	4.643.590,19
Capital		10	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital souscrit		100	4.510.000,00	4.510.000,00
Capital non appelé ⁴		101	.....	.....
En dehors du capital		11	133.590,19	133.590,19
Primes d'émission		1100/10	133.590,19	133.590,19
Autres		1100/19	.....	.....
Plus-values de réévaluation		12	812.494,32	812.494,32
Réserves		13	977.771,47	761.147,21
Réserves indisponibles		130/1	540.903,67	540.903,67
Réserve légale		130	540.903,67	540.903,67
Réserves statutairement indisponibles		1311	.....	.....
Acquisition d'actions propres		1312	.....	.....
Soutien financier		1313	.....	.....
Autres		1319	.....	.....
Réserves immunisées		132	436.867,80	220.243,54
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	778.334,47	-220.286,19
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net ⁵		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	2.539.281,54	2.011.542,80
Provisions pour risques et charges		160/5	2.539.281,54	2.011.542,80
Pensions et obligations similaires		160	.....	.....
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Obligations environnementales		163	518.817,41	755.116,41
Autres risques et charges	6.8	164/5	2.020.464,13	1.256.426,39
Impôts différés		168	.....	.....

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	3.069.025,70	3.796.509,72
Dettes à plus d'un an	6.9	17	49.578,70	49.578,70
Dettes financières		170/4	.....	.....
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	.....	.....
Autres emprunts		174	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	49.578,70	49.578,70
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	3.019.447,00	3.744.469,77
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	.....	19.999,81
Dettes financières		43	1.187.440,00	2.509.712,37
Etablissements de crédit		430/8	1.187.440,00	2.509.712,37
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	1.293.798,36	1.041.158,28
Fournisseurs		440/4	1.293.798,36	1.041.158,28
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	408.206,35	13.034,24
Impôts		450/3	401.707,03	580,99
Rémunérations et charges sociales		454/9	6.499,32	12.453,25
Autres dettes		47/48	130.002,29	160.565,07
Comptes de régularisation	6.9	492/3	.....	2.461,25
TOTAL DU PASSIF		10/49	12.820.497,69	11.804.998,05

COMPTES DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	5.809.103,29	3.585.378,61
Chiffre d'affaires	6.10	70	6.249.376,80	3.211.589,50
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)		71	-797.500,00	.....
Production immobilisée		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation	6.10	74	357.226,49	373.789,11
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	.....	.....
Coût des ventes et des prestations		60/66A	4.499.068,41	2.553.479,07
Approvisionnements et marchandises		60	2.965.367,21	544.749,25
Achats		600/B	2.621.247,49	1.163.598,23
Stocks: réduction (augmentation)		609	344.119,72	-618.848,98
Services et biens divers		61	654.882,32	1.226.518,38
Rémunérations, charges sociales et pensions	6.10	62	83.183,19	131.192,60
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	137.963,89	139.445,37
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	6.10	631/4	29.839,07	-4.900,00
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	6.10	635/8	764.037,74	1.256.426,39
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	100.093,99	94.375,08
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	-236.299,00	-834.328,00
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	1.310.034,88	1.031.899,54

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.192,35	45.820,87
Produits financiers récurrents		75	2.192,35	43.333,76
Produits des immobilisations financières		750	.....	38.857,28
Produits des actifs circulants		751	2.187,50	42,16
Autres produits financiers	6.11	752/9	4,85	4.434,32
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	.....	2.487,11
Charges financières		65/66B	96.842,92	64.418,76
Charges financières récurrentes	6.11	65	96.842,92	64.418,76
Charges des dettes		650	94.287,08	62.729,19
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651	.....	.....
Autres charges financières		652/9	2.555,84	1.689,57
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	1.215.384,31	1.013.301,65
Prélèvement sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)	6.13	67/77	139,39	276,89
Impôts		670/3	139,39	276,89
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	1.215.244,92	1.013.024,76
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	216.624,26	143.818,18
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	998.620,66	869.206,58

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	778.334,47	-220.286,19
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	998.620,66	869.206,58
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-220.286,19	-1.089.492,77
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur l'apport	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectation aux capitaux propres	691/2	.....	.....
à l'apport	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	778.334,47	-220.286,19
Intervention des associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/7	.....	.....
Rémunération de l'apport	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants	695	.....	.....
Travailleurs	696	.....	.....
Autres allocataires	697	.....	.....

2. Rapport du Commissaire



Tél. : +32 (0)87 69 30 00
Fax : +32 (0)87 67 93 58
www.bdo.be

Rue Waucomont 51
B-4651 Battice

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUF COUR POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUF COUR SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 15 juin 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société pour la première année.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 12.820.498 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.215.245 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

BDO Réviseurs d'Entreprises SRL, a private limited liability company under Belgian law, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.



Autre point

Les comptes annuels de COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUF COUR SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en date du 20 mai 2020, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation.

Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.



Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1^{er}, 8^o du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Battice, le 7 juin 2021

BDO Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par Christophe COLSON

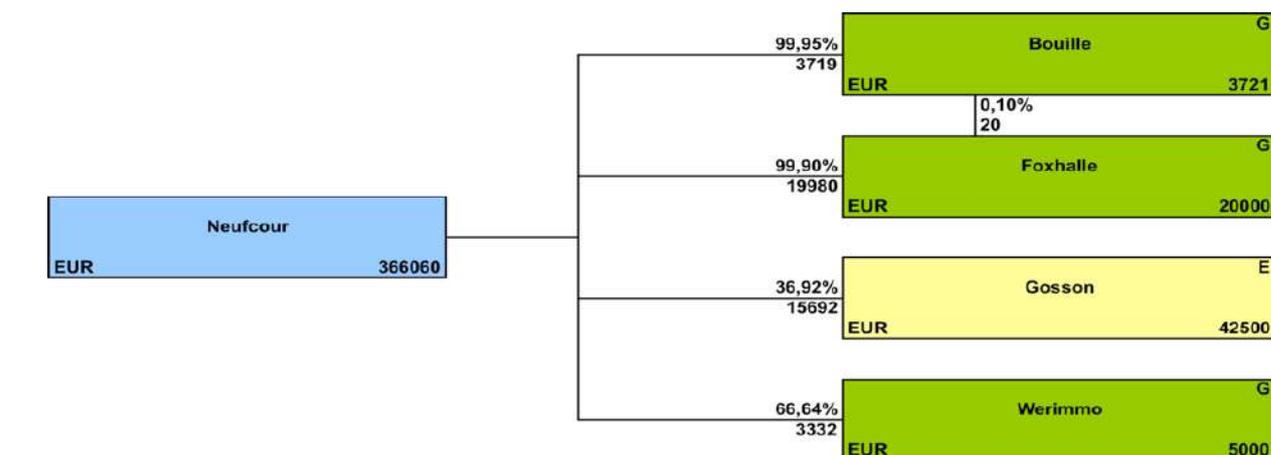
États financiers consolidés au 31/12/2020

Structure du groupe Neufcour

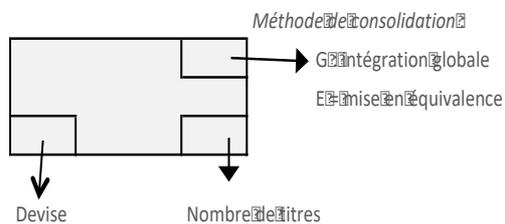
La structure du groupe de la Compagnie Financière de Neufcour SA a été modifiée en 2017. Elle est constituée de trois filiales, la **SA Bouille**, la **SRL Foxhalle** et la **SA Wérimmo-Luxembourg** ainsi que d'une société mise en équivalence, la **SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation**.

La SRL Foxhalle a été créée dans le but de regrouper les actifs difficilement réalisables en vue d'une gestion différenciée et spécifique. Il s'agit, par exemple, de terrains non urbanisables, de zones de confinement où sont entreposées des terres polluées, des zones boisées non constructibles, ...

L'organigramme du groupe au 31/12/2020 se présente comme suit :



Légende



1. Règles et méthodes comptables

Base de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Ils sont préparés sur la base du coût historique, et selon la norme BE Gaap.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés et pour toutes les sociétés du groupe.

I. Principes généraux de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Compagnie Financière de Neufcour SA et de ses filiales arrêtés au 31 décembre 2020.

Les états financiers des filiales sont préparés à la même date et sur base de principes comptables identiques.

Tous les soldes intragroupe, transactions intragroupe ainsi que les

produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

II. Filiales

Les filiales sont les sociétés dans lesquelles la Compagnie Financière de Neufcour SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou encore dans lesquelles elle détient le contrôle de fait.

Les filiales sont dès lors consolidées selon la méthode d'intégration globale.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. A partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidé et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur valeur historique, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode du coût d'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition

Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la

valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets, identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats.

Lors de la consolidation, les soldes et transactions intragroupe, ainsi que les gains et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

III. Filiales contrôlées conjointement

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence.

Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats.

La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en équivalence.

Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les pertes latentes sont également éliminées, excepté en cas d'actif cédé, la transaction ne présente pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

IV. Participations dans les entreprises associées

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20% et 50% des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence.

Les états financiers sont préparés à la même date de clôture que la société mère, sur base de principes comptables identiques.

V. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

VI. Recours à des estimations

En vue de l'établissement des états financiers conformément aux normes BE Gaap, il incombe à l'organe de gestion d'établir un certain nombre d'estimations et d'hypothèses afin de déterminer les montants rapportés dans les états financiers et leurs annexes. Les estimations réalisées à chaque date de reporting reflètent les conditions existantes à ces dates (ex. : prix du marché, taux d'intérêts et taux de change).

Bien que ces estimations reposent sur la meilleure connaissance dont dispose la direction des événements existants et des actions que le groupe pourrait entreprendre, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

ACTIFS

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan au coût d'acquisition, sous déduction des amortissements et des pertes de valeur cumulés.

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée de vie est examinée sur une base annuelle.

Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Constructions et aménagements	10 à 25 ans
Mobilier et équipement de bureau	10 ans
Matériel informatique	3 ans
Logiciels	5 ans
Équipement et matériel fixe	6,25 ans
Matériel roulant	4 ans
Outillage	5 ans

La valeur résiduelle d'un actif est le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement à la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

Cette dernière n'est prise en compte que s'il est probable qu'elle sera importante.

Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est comptabilisé au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé ou durant lequel le compromis de vente a été signé.

La société n'utilise pas à son profit un immeuble ou une partie d'immeuble représentant une valeur supérieure au seuil de matérialité fixé à 10.000 €.

De plus, dès qu'ils sont destinés à être vendus, les immeubles doivent être transférés en stock au coût historique à la date du changement d'utilisation.

Outre le changement d'utilisation, les critères pris en considération pour ce transfert de la catégorie « Immobilisations corporelles » vers la catégorie « Stocks » sont l'acceptation par les autorités responsables du permis de lotir ou permis de bâtir.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées à leur coût.

Elles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité économique du bien (de 3 à 5 ans).

Autres immobilisations financières

Il s'agit de garanties et de cautionnements déposés en faveur de tiers valorisés à leur coût historique.

Stocks

Tous les travaux d'études et développements sont portés en stock et attribués à chaque lotissement prévu. La méthode comptable d'évaluation est la valeur des coûts ou la valeur nette de réalisation si celle-ci s'avère inférieure.

Pour ces frais liés aux travaux, les sorties de stock se font à la valeur moyenne calculée au m².

Lorsque les stocks sont vendus, la valeur comptable de ces stocks est comptabilisée en charges de la période au cours duquel les produits correspondants sont comptabilisés en produits.

Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des réductions de valeur pour dépréciation des montants non recouvrables. Une réduction de valeur est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que le groupe ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Les créances irrécouvrables sont constatées en pertes lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Placement de trésorerie et valeurs disponibles

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités disponibles, les comptes bancaires et les placements à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Tous les placements sont comptabilisés à la valeur nominale dans les états financiers.

Les placements comprennent le cas échéant les actions de la société mère détenues par les filiales en intégration globale ou proportionnelle.

PASSIFS

Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires représentent la partie du résultat net des opérations et de l'actif net d'une filiale attribuable aux intérêts

qui ne sont pas détenus, directement ou indirectement au travers de filiales, par le groupe. Les intérêts minoritaires déficitaires sont globalisés dans les réserves consolidées. Les intérêts minoritaires bénéficiaires font l'objet, pour leur part, d'une mention spécifique dans les états financiers.

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Un plan de pension extra légale individuel a été contracté auprès d'une compagnie d'assurances pour le personnel de cadre.

Provisions

Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques soit nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Des provisions sont également constituées si le Groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation. Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les passifs à moins et à plus d'un an.

Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la valeur du montant reçu. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêts effectif.

Fournisseurs et autres créditeurs

Les fournisseurs et autres créditeurs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui correspond à la valeur nominale de ces dettes dans la plupart des cas.

Autres passifs

Les autres passifs sont comptabilisés à leur coût historique,

majorés le cas échéant d'intérêts conventionnels.

COMPTE DE RESULTATS

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

En ce qui concerne la vente de biens, les revenus sont reconnus dès que l'entreprise a signé avec les futurs propriétaires un compromis de vente sans clause suspensive ou si les clauses suspensives ont été réalisées au moment de l'arrêt des comptes.

Pour ce qui est des locations de biens, les revenus sont comptabilisés au moment où ils sont dus.

Les intérêts sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus. Les dividendes reçus de filiales sont comptabilisés lorsque le groupe est en droit de percevoir le paiement.

Avances Récupérables de La Région Wallonne

Le groupe a perçu dans les années 1990 une Avance Récupérable de la Région Wallonne (A.R.R.W.) sans intérêts au titre d'aide financière dans le cadre de l'aménagement du site de Romsée en une zone de reconversion industrielle.

Cette Avance Récupérable de la Région Wallonne est remboursable en fonction des ventes éventuelles réalisées sur la partie réaménagée du site.

Subsides d'exploitation

Les subsides européens, nationaux ou régionaux liés à l'activité du Groupe et non remboursables sont comptabilisés en produits au moment où le subside est dû.

Coût d'emprunt

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils sont survenus.

Impôts sur le résultat

Les impôts sur les bénéfices de la période regroupent les impôts de l'exercice et les impôts différés. Ils sont inscrits au compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés directement en provisions pour risques et charges.

Impôts

L'impôt exigible de l'exercice est basé sur le résultat des sociétés du groupe et est calculé selon les règles établies par les administrations fiscales locales.

2. Etats financiers consolidés

COMPTE DE RESULTATS

En '000 d'euros	Normes BE Gaap	
	31/12/2020 Examen limité	31/12/2019 Non audité
Ventes maisons et terrains	5.452	4.232
Locations	301	309
Autres produits (y compris prod. Agric.)	23	45
Total	5.776	4.586
Achats	2.920	560
Biens, services divers	682	1.294
Rémunérations	116	175
Amortissement et RV	138	135
Provision	764	1.256
Autres charges	110	120
Total	4.730	3.540
Résultat d'exploitation	1.046	1.046
Produits financiers	0	46
Charges financières	-99	-106
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	236	834
Impôts	-1	-1
Résultat de l'exercice	1.182	1.819
Résultat mise en équivalence	-58	12
Résultat à affecter	1.124	1.831

BILAN

En '000 d'euros

ACTIF	Normes BE Gaap	
	31/12/2020 Examen limité	31/12/2019 Non audité
Actif immobilisés	2.692	2.832
<i>Immobilisations incorporelles</i>	0	0
<i>Terrains et Constructions</i>	2 673	2 803
<i>Installations, Machines et Outillages</i>	0	0
<i>Mobilier et Matériel roulant</i>	1	11
<i>Immobilisations financières</i>	18	18
Participations mise en équivalence	257	315
Stock	2 395	3 630
Créances	5 838	3 347
Placements de trésorerie	46	46
Trésorerie & Disponible	418	469
Régularisation	3	66
total	11 649	10 705

PASSIF		
<i>Capital</i>	4 510	4 510
<i>Prime d'émission</i>	133	133
<i>Plus-values de réévaluation</i>	812	812
<i>Réserves consolidées</i>	554	-570
Total Fonds propres	6.009	4 885
Provisions	2 539	2 012
Dettes long terme	50	50
Dettes financières	1 187	2 530
Dettes commerciales	1 324	1 040
Dettes salariales et fiscales	408	21
Autres dettes	132	164
Régularisation	0	3
total	11 649	10 705

3. Rapport du Commissaire



T : +32 (0)87 69 30 00
F : +32 (0)87 67 93 58
www.bdo.be

Rue Waucomont 51
B-4651 Battice

Rapport du commissaire au conseil d'administration de COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée (référentiel belge) résumée clôturée le 31 décembre 2020

Introduction

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée résumée ci-jointe, comprenant la situation financière consolidée de COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA au 31 décembre 2020 se terminant à cette date, comprenant un bilan et un compte de résultats ainsi que des notes explicatives concernant ces comptes (structure du groupe et règles et méthodes comptables). L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée résumée conformément aux principes comptables belges, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de notre examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2400 "Missions d'examen limité d'états financiers historiques". Un examen limité d'informations financières consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des responsables comptables et financiers ainsi qu'à mettre en œuvre des procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux Normes Internationales d'Audit et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait de relever. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'éléments qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée résumée ci-jointe n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux principes comptables applicables en Belgique.

Autre point

Etant donné qu'il s'agit de la première présentation de l'information financière consolidée sous référentiel belge, les chiffres correspondants figurant dans cette information, n'ont pas été examinés.

Battice, le 7 juin 2021

BDO Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par Christophe COLSON

BDO Réviseurs d'Entreprises SCRL / TVA BE 0431 088 289 RPM Bruxelles

The stated BDO company, a limited liability company incorporated in Belgium, is a member of BDO International Limited, a UK company, limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.