

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788
Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé : NEUFCOUR-FIN
www.neufcour.com

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL POUR LA PERIODE CLOTURÉE LE 30 JUIN 2011

INDEX

1.	Rapport de gestion intermédiaire	2-5
2.	Etats financiers consolidés	
	2.1. Compte de résultats	6
	2.2. Bilan	7
	2.3. Tableau de financement	8
3.	Responsable du document	9
4.	Rapport du Commissaire	10

Les comptes ont fait l'objet d'une revue limitée par le Commissaire de la société.

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour S.A. est constitué de deux filiales, à savoir la S.A. Bouille et la S.A. de droit luxembourgeois Wérimmo Luxembourg ainsi que d'une société mise en équivalence, la S.A. des Charbonnages de Gosson Kessales (en liquidation).

Son activité principale consiste à valoriser les terrains et immeubles lui appartenant. Le périmètre de consolidation n'a pas évolué par rapport au 31/12/2010.

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2011 SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34

1. COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITE ET DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Au cours du premier semestre 2011, le groupe Neufcour a réalisé un chiffre d'affaires de 411 K€. Il était de 1.026 K€ au 30/06/2010.

Il comprend la vente :

- d'une maison rue Elva à Flémalle, ce qui clôt le programme de construction de 15 maisons, toutes vendues.
- d'un terrain au Beau Site à Chênée. Il reste 4 lots à vendre.
- De trois parcelles à Xhendelesse-Herve où il reste encore 2 parcelles à vendre.

Les charges opérationnelles s'élevant à 443 K€, le résultat opérationnel courant est négatif (-32 K€).

La quote-part dans le résultat de la participation des Charbonnages de Gosson-Kessales s'élève à 385 K€.

Le bénéfice net de la Compagnie Financière de Neufcour est de 372 K€ (la perte était de 118 K€ au 30/06/2010).

Dès réception du permis de voirie, les travaux du lotissement dit « Xhawirs II » à Herve débiteront. Il est possible que les ventes de quelques parcelles de ce projet -qui en compte 27- soient enregistrées au cours du 2^e semestre 2011.

Trois sites ont fait l'objet de dépôt d'un projet d'assainissement auprès de la Région Wallonne. Il s'agit :

- du site du Homvent à Beyne-Heusay,
- du site des anciens charbonnages de Wérister à Romsée/Fléron
- du site des Xhawirs IV à Herve-Xhendelesse.

Ces projets évaluent l'impact des déchets éventuels sur la santé des habitants et sur les nappes phréatiques et les eaux de surface.

Un processus d'assainissement est aussi envisagé. Les communes sur lesquelles se trouvent les terrains (Beyne-Heusay, Fléron et Herve) sont informées des projets et donnent un avis après l'enquête publique.

Dans ce processus et concernant le projet des Xhawirs IV, la Commune de Herve a remis un avis négatif à la Région Wallonne. La procédure se poursuit.

Le Tribunal de commerce de Liège a rendu, en mai 2011, sa décision dans le cadre du litige opposant certains actionnaires de Neufcour, au regard de la procédure en matière de déclarations de transparence. Le Tribunal a estimé la demande non fondée et jugé qu'il n'y avait pas lieu de suspendre le droit de vote des actionnaires suspectés d'agir de concert. Les demandeurs ont fait appel de cette décision et le procès devra donc se poursuivre devant la Cour d'appel de Liège. Une décision n'est pas attendue avant la seconde moitié de l'année 2012.

Les liquidateurs de la société Wérilux à Luxembourg auraient soumis un projet de liquidation au Tribunal de Commerce de Luxembourg, mais Neufcour n'a aucune autre information, notamment quant au contenu des propositions formulées par les liquidateurs. De plus amples informations devraient pouvoir être obtenues dans le courant du second semestre 2011.

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SELON LES NORMES IFRS- SITUATION AU 30/06/2011

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour intègre en plus de ses propres activités, l'activité de deux filiales, à savoir la SA Bouille et la SA de droit luxembourgeois Wérimmo Luxembourg.

Le groupe prend en compte – via une mise en équivalence – les résultats de la S.A. Charbonnages de Gosson-Kessales (en liquidation).

Compte de résultats consolidé

Le résultat net est un bénéfice de 372 K€ contre une perte de -118 K€ au 30/06/2010. Ce résultat est dû essentiellement à la quote-part dans le bénéfice enregistré au 30/06/2011 par la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation (+385 K€). L'activité de Neufcour se solde par une perte opérationnelle de 32 K€ contre 107 K€ au 30/06/2010.

Le produit des activités ordinaires s'élève à 411 K€ contre 1.026 K€ au 30/6/2010. La vente des biens est de 266 K€ contre 881 K€ pour le 1^{er} semestre 2010.

Les charges opérationnelles sont de 443 K€, dont les achats de biens et services représentent 74 %, soit 329 K€. Au 30/06/2010, les charges opérationnelles s'élevaient à 1.133 K€, y inclus les frais liés à la construction de 8 maisons rue Elva à Flémalle. La diminution des ventes entraîne la diminution des charges.

Les charges du personnel, les amortissements, ... restent stables d'une année à l'autre. Seules les charges opérationnelles (TVA non déductibles, précomptes,...) diminuent.

La quote-part de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales est positive, passant de -20 K€ à + 385 K€.

Bilan consolidé

Le total du bilan consolidé est de 7.621 K€ contre 7.340 K€ au 31/12/2010, soit une augmentation de 3,8 %.

A l'actif

Les immobilisations corporelles augmentent du fait de l'achat d'une voiture, destinée au directeur du patrimoine de Neufcour.

Les immeubles de placement (2.708 K€) diminuent du fait des amortissements.

La valeur de la participation dans la S.A. Charbonnages de Gosson-Kessales augmente de 385 K€, passant de 581 K€ à 966 K€ et ce, grâce au résultat positif enregistré.

Les immobilisations financières reviennent de 116 K€ au 31/12/2010 à 107 K€ du fait de la suppression de garanties versées au propriétaire du terrain de la rue Elva à Flémalle.

La valeur des stocks diminue, revenant de 570 K€ au 31/12/2010 à 478 K€ suite à la vente d'une maison à Flémalle, d'un terrain au Beau Site à Chênée et de trois terrains à Herve-Xhendelesse. Certains frais d'études réalisées (Piedroux, Haïsses) ont été activés en stock.

Le poste « clients et autres débiteurs courants » est en forte diminution de 802 K€ au 31/12/2010 à 593 K€ au 30/06/2011.

La trésorerie continue à augmenter à la suite des ventes (1.391 K€).

Au passif

Les capitaux propres augmentent de 4.796 K€ à 5.168 K€. La variation est expliquée ci-dessous :

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées ^(*)	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL des capitaux propres
SOLDE au 31/12/10	4.510	133	219	-46	4.816	-20	4.796
Dividendes							
Résultat de l'exercice			+382		+382	-10	+372
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 30/06/11	4.510	133	601	-46	5.198	-30	5.168

^(*) Les réserves consolidées regroupent les réserves de réévaluation et les autres réserves.

Les provisions non courantes de 2.116 K€ regroupent la provision pour pension de 14 K€ et celle pour dépollution du site de la paire de Wérister de 2.102 K€ constituée le 31/12/2009.

La société ne recourt actuellement pas à l'emprunt.

Le poste « fournisseurs et autres créiteurs courants » revient de 217 K€ à 101 K€.

Les autres passifs courants reprennent les dividendes, capital à rembourser et compte de régularisation. Ils s'élèvent à 186 K€.

3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2011

Aucun événement n'est à signaler.

4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE

Les réponses et commentaires donnés par les autorités publiques aux trois dossiers de projets d'assainissements relatifs aux sites du Homvent à Beyne-Heusay, des anciens charbonnages de Wérister à Fléron et des Xhawirs IV à Herve orienteront l'activité future de la société. Ces réponses pourraient conditionner la rentabilité des projets immobiliers.

2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2.1. COMPTE DE RESULTATS

En '000 d'euros	30.06.2011	30.06.2010
Produits des activités ordinaires	411	1 026
Produits des ventes de biens	266	881
Produits de location	107	107
Subsides d'exploitation	14	0
Autres produits des activités ordinaires	24	38
Charges opérationnelles	-443	-1 133
Achats biens et services	-329	-982
Charges de personnel	-67	-62
Dotations aux amortissements	-31	-35
Dotations, reprises de pertes de valeurs	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	2	2
Autres charges opérationnelles	-17	-56
Résultat opérationnel courant	-32	-107
Résultat sur cessions d'actifs non courants	-	-
Autres charges non courantes	-	-
Résultat opérationnel non courant	-	-
Résultat opérationnel	-32	-107
Produits financiers	2	1
Charges financières	-3	-6
Résultat financier	-1	-5
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	385	-20
Autres produits non opérationnels	-	-
Autres charges non opérationnelles	-	-
Résultat avant impôts (EBT)	352	-132
Impôts	20	14
RESULTAT NET	372	-118

	30.06.2011	30.06.2010
Nombre d'actions	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250 *	363.250 *
Résultat opérationnel courant en €	-0,09	-0,29
Résultat net en €	+1,02	-0,32

* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

2.2. BILAN

En '000 d'euros

30.06.2011 **31.12.2010**

ACTIF

Actifs Non Courants		
Immobilisations corporelles	36	8
Immeubles de placement	2.708	2.734
Participations mises en équivalence	966	581
Actifs d'impôts différés	1.313	1.294
Autres immobilisations financières	107	116
Total Actifs Non Courants	5.130	4.733
Actifs Courants		
Stocks	478	570
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	0	0
Clients et autres débiteurs courants	593	802
Trésorerie et équivalents	1.391	1.228
Autres actifs courants	29	7
Total Actifs Courants	2.491	2.607
TOTAL ACTIF	7.621	7.340

PASSIF

Capitaux Propres		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	601	219
Réserves pour actions propres	-46	-46
Capitaux propres du groupe	5.198	4.816
Intérêts minoritaires	-30	-20
Total Fonds Propres	5.168	4.796
Passifs Non Courants		
Dettes financières long terme	0	0
Provisions non-courantes	2.116	2.127
Autres créditeurs non-courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
Total Passifs Non Courants	2.166	2.177
Passifs Courants		
Emprunts bancaires	0	0
Impôts exigibles	0	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	101	217
Autres passifs courants	186	150
Total Passifs Courants	287	367
TOTAL PASSIF	7.621	7.340

2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2011	30.06.2010
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	382	-107
Résultat des tiers	-10	-11
Résultat des sociétés MEE (- bénéfiques; + pertes)	-385	20
Dotations aux amortissements	31	35
Dotations aux réductions de valeur	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-11	-2
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions	-8	-
Prélèvements sur impôts différés	-19	-34
Marge brute d'autofinancement	-20	-99
Variation du besoin en fonds de roulement	86	510
Trésorerie d'exploitation	66	411
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-33	-1
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-7	-
Nouveaux prêts accordés	-	-
Total des investissements	-40	-1
Cessions d'immeubles de placement	121	-
Cessions d'immobilisations financières	-	96
Remboursements de prêts	15	-
Total des désinvestissements	136	96
Trésorerie d'investissement	96	95
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Apport de capitaux propres en numéraire	-	-
Variation des emprunts bancaires non courants	-	-
Variation des autres créditeurs non courants	-	-
Variation des emprunts bancaires courants	-	-
Dividendes versés aux tiers	-	-
Trésorerie de financement	0	0
VARIATION DE TRESORERIE	162	506
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	1.228	410
Solde de clôture (b) au 30/06	1.390	916
Variation de trésorerie = (b) - (a)	162	506

3. RESPONSABLE DU DOCUMENT

« Au nom et pour le compte de la Compagnie Financière de Neufcour, nous attestons par la présente que, à notre 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. »

Valloo Consult SPRL, administrateur délégué, représentée par J. Janssen,
Rue Croix Henrard, 26
B - 4140 Gomzé-Andoumont

RELATIONS ACTIONNAIRES

Jacques Janssen : +32 (0)4 358 69 44 – jacques.janssen@neufcour.com

CALENDRIER FINANCIER

21 novembre 2011	:	déclaration intermédiaire – 3 ^e trimestre 2011
30 avril 2012	:	publication du rapport financier annuel 2011
18 juin 2012	:	assemblée générale ordinaire

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOS AU 30 JUIN 2011

Nous avons effectué une revue limitée des « informations financières intermédiaires » comprenant le bilan consolidé résumé, le compte de résultats consolidé résumé et les annexes de la COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUF COUR SA et ses filiales pour le semestre clôturé au 30 juin 2011. Les comptes consolidés au 30 juin 2011 font apparaître un total de bilan de 7.620.531,50 € et un résultat net de 371.202,37 €. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces informations financières intermédiaires sur base de notre revue limitée.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2011 ne sont pas établies conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Le 30 août 2011

SPRL « HAULT, NICOLET & C^o, Réviseurs d'entreprises »
Commissaire
Représentée par Philippe HAULT
Gérant