

## **COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR**

Société Anonyme  
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée  
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788  
[www.neufcour.com](http://www.neufcour.com)

### **COMMUNIQUE DE PRESSE**

#### **RESULTATS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013**

##### **FAITS MARQUANTS**

Le chiffre d'affaires de la Compagnie Financière de Neufcour est de 521 K€, il représente 37 % du chiffre d'affaires réalisé en 2012.

En fait, il n'y avait plus beaucoup de terrains et de constructions disponibles à la vente.

Le chiffre d'affaires est constitué de :

- 168 K€ représentant la vente de deux terrains, l'un au Beau Site à Chênée et l'autre à Herve-Xhendelesse (rue des Xhawirs) (1.034 K€ en 2012) ;
- 249 K€ constituant les loyers perçus (250 K€ en 2012) ;
- 10 K€ de subsides d'exploitation ;
- 94 K€ de produits dus à des refacturations.

Les travaux d'assainissement du site du charbonnage de Wérister à Romsée se poursuivent et seront suivis des travaux de dépollution. Ils doivent être terminés en avril 2016 et tout porte à croire que cela sera possible.

Une série de réunions d'études a été tenue, y compris avec les responsables communaux, pour que le dépôt du permis d'urbanisation soit effectué rapidement.

D'autres projets poursuivent leur cheminement, dont celui des Deux Tilleuls à Herve-Xhendelesse et celui du site des Haïsses et des Piedroux à Chênée-Liège.

Huit maisons ont été construites à Herve-Xhendelesse et sont mises en vente au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014.

## **COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE**

La Compagnie Financière de Neufcour clôture l'année 2013 par un résultat net affichant une perte de 131 K€ (perte de 2 K€ en 2012).

Le résultat opérationnel est lui aussi une perte de 197 K€, alors qu'en 2012, il était en bénéfice (+ 189 K€).

C'est la faiblesse du chiffre d'affaires (521 K€) qui explique ces résultats négatifs.

Logiquement, les charges opérationnelles sont en forte diminution à 719 K€ contre 1.205 K€ en 2012. Dans ce montant, la partie achat de biens et de services représente 57 %, soit 406 K€. Même si les dépenses opérationnelles sont plus importantes (construction de 8 maisons, ...). Pour une grande partie, elles ont été imputées dans le stock et n'influencent pas sur le résultat.

Les autres charges (personnel, amortissements) restent logiquement du même ordre de grandeur qu'en 2012.

La quote-part dans le résultat de la participation des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation est positive : + 51 K€, alors qu'elle était négative en 2012 (-140 K€).

Le résultat financier est une perte de 7 K€, contre 4 K€ en 2012, et s'explique par l'utilisation de la trésorerie que Neufcour a souscrit pour financer la construction des huit maisons ce qui entraîne une diminution des intérêts bancaires perçus.

## **BILAN CONSOLIDE**

Le total du bilan consolidé au 31.12.2013 est de 7.092 K€, soit en augmentation de 146 K€ (+ 2 %).

A l'actif, les immeubles non courants sont en hausse par rapport à 2012 : 4.517 K€ (+83 K€) et cela parce que les immeubles de placement et les actifs d'impôts différés sont en légère hausse.

Les actifs courants augmentent (+ 62 K€) et s'élèvent à 2.575 K€.

En fait, les stocks sont en forte hausse passant de 1.439 K€ au 31.12.2012 à 2.217 K€ au 31.12.2013 et cela par la prise en compte de dépenses réalisées en cours d'année pour la construction des huit maisons à Herve-Xhendelesse.

Par contre, le poste « clients » diminue du fait de la faiblesse des ventes. La trésorerie revient de 867 K€ à 265 K€ du fait des dépenses réalisées pour la construction des maisons.

Au passif, les capitaux propres reviennent de 4.920 K€ à 4.809 K€ (-111 K€) du fait de la perte enregistrée en 2013.

Les provisions non courantes (principalement pour dépollution) reviennent de 1.771 K€ à 1.728 K€.

Les autres passifs courants s'élèvent à 584 K€ et comprennent :

- un emprunt bancaire de 250 K€ ;
- un poste « fournisseurs » plus élevé (factures reçues en fin d'année).

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE**

Le commissaire n'ayant pas terminé l'ensemble de ses travaux, ne s'est pas prononcé sur les comptes consolidés. Aucune correction significative n'est parvenue à ce jour à la société.

## **PERSPECTIVES**

Comme déjà précisé plus haut, la Compagnie Financière de Neufcour est en phase d'élaboration de projets importants :

- site de Wérister à Romsée ;
- site des Haïsses et Piedroux à Chênée ;
- site des deux Tilleuls à Herve-Xhendelesse ;
- un hall industriel à Romsée (location).

Reste actuellement à vendre un terrain et huit maisons dans le lotissement de Herve-Xhendelesse.

La société mettra sur le marché une quarantaine de parcelles constructibles dans le courant de l'année 2015 sur le site des Deux Tilleuls à Herve-Xhendelesse.

De plus, la mise en œuvre de ces projets importants nécessitera l'examen des possibilités de financement et une énergie importante pour les faire aboutir.

## **CALENDRIER FINANCIER**

Publication du rapport financier annuel 2013	30 avril 2014
Déclaration intermédiaire (1er trimestre)	16 mai 2014
Assemblée générale ordinaire	16 juin 2014
Publication des résultats semestriels	29 août 2014
Déclaration intermédiaire (3e trimestre)	20 novembre 2014
Publication des résultats annuels 2014	30 avril 2015
Assemblée générale ordinaire	15 juin 2015

Pour plus d'informations,

Jacques Janssen (représentant la Sprl Valloo Consult, administrateur délégué)

+32 (0)4 358 69 44 - [jacques.janssen@neufcour.com](mailto:jacques.janssen@neufcour.com)

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	521	1.394
Produits des ventes de biens	168	1.034
Produits de location	249	250
Subsides d'exploitation	10	28
Autres produits des activités ordinaires	94	82
<b>Charges opérationnelles</b>	-719	-1.205
Achats biens et services	-406	-904
Charges de personnel	-144	-155
Dotation d'amortissements	-69	-64
Dotation, reprise de pertes de valeurs	-	-
Dotation, reprise et utilisation de provisions	1	1
Autres charges opérationnelles	-101	-83
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-198</b>	<b>+189</b>
Résultat sur cession d'actifs non courants	-	-
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-198</b>	<b>+189</b>
Produits financiers	1	3
Charges financières	-8	-7
<b>Résultat financier</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	+51	-141
Autres produits non-opérationnels	4	12
Autres charges non-opérationnelles	-	-
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>-150</b>	<b>56</b>
Impôts	19	-58
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-131</b>	<b>-2</b>
Part des intérêts minoritaires	-20	-17
Part du groupe Neufcour	-111	15
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-131</b>	<b>-2</b>
Autres éléments du résultat global	0	0
Couvertures des flux de trésorerie	0	0
Ecart de conversion	0	0
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>-131</b>	<b>-2</b>
Part des intérêts minoritaires	-20	-17
Part du groupe Neufcour	-111	15
<b>RESULTAT PAR ACTION</b> <b>(en nombre d'actions et en euros)</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant	-0,54	0,52
Résultat net par action de base et dilué	-0,36	-0,01
Résultat global par action de base et dilué	-0,36	-0,01

\* soit 366 060 – 2 810 détenues par la filiale Bouille et considérées, par conséquent, comme des actions propres

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

En '000 d'euros

ACTIF	31.12.2013	31.12.2012
<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	18	25
Immeubles de placement	2.579	2.564
Immobilisations incorporelles	1	1
Participations mises en équivalence	569	518
Actifs d'impôts différés	1.244	1.225
Autres immobilisations financières	106	101
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>4.517</b>	<b>4.434</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	2.216	1.439
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	2	0
Clients et autres débiteurs courants	86	199
Trésorerie et équivalents	265	867
Autres actifs courants	6	7
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2.575</b>	<b>2.512</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7.092</b>	<b>6.946</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	211	322
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>4.808</b>	<b>4.919</b>
Intérêts minoritaires	-78	-57
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>4.730</b>	<b>4.862</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	0	0
Provisions non courantes	1.728	1.770
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>1.778</b>	<b>1.820</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts bancaires	250	0
Impôts exigibles	0	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	178	94
Autres passifs courants	156	170
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>584</b>	<b>264</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7.092</b>	<b>6.946</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	2013	2012
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	-111	16
Résultat des tiers (Pertes)	-21	-18
Résultat des tiers (Bénéfices)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	-51	141
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	0	0
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	69	64
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	0	0
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	-43	-346
Provisions (Reprises)	0	0
Plus-values sur cessions d'actifs	0	0
Moins-values sur cessions d'actifs	0	0
Pertes de change non réalisées	0	0
Bénéfices de change non réalisés	0	0
Productions immobilisés	0	0
Utilisations de subsides	0	0
Transferts aux impôts différés	0	58
Prélèvement sur impôts différés	-19	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-176</b>	<b>-85</b>
<b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>		
Variation des créances à + 1 an	0	0
Variation des stocks	-736	-97
Variation des créances à - 1 an	38	-43
Variation des comptes de régul. (actif)	2	1
Total des variations d'actifs circulants	-696	-139
<b>VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME</b>		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	0	0
Variation des dettes établissements de crédit	0	0
Variation des dettes commerciales	70	-159
Variation des dettes fiscales et sociales	9	-19
Variation des dettes « Avances reçues »	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	-17	-5
Variation des comptes de régul. (Passif)	2	15
Total des variation des dettes court terme	64	-168
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-632</b>	<b>-307</b>
<b>Trésorerie d'exploitation</b>	<b>-808</b>	<b>-392</b>

<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-44	-41
Acquisition d'immobilisations financières	0	0
Nouveaux prêts accordés	0	0
<b>Total des investissements</b>	<b>-44</b>	<b>-41</b>
Cessions d'immobilisations incorporelles	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	0	0
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Remboursements de prêts	0	0
<b>Total des désinvestissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Trésorerie d'investissement (+/-)</b>	<b>-44</b>	<b>-41</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital des filiales	0	0
Souscription par le Groupe	0	0
Diminution de capital	0	0
Variation des emprunts	250	0
Nouveaux subsides	0	0
Dividendes versés par la société mère	0	0
Dividendes versés aux tiers	0	0
<b>Trésorerie de financement</b>	<b>250</b>	<b>0</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-602</b>	<b>-433</b>
<b>CONTROLE</b>		
Solde d'ouverture (a)	867	1.300
Solde de clôture (b)	265	867
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-602	-433

## ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En '000 d'euros</i>	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL des capitaux propres
<b>SOLDE au 31.12.12</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>322</b>	<b>-46</b>	<b>4.919</b>	<b>-57</b>	<b>4.862</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-111		-111	-21	-132
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
<b>SOLDE au 31.12.13</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>211</b>	<b>-46</b>	<b>4.808</b>	<b>-78</b>	<b>4.730</b>