

**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 2015**

**INDEX**

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

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 31/12/2014.

## **1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE**

### **COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2015 SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34**

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

Le groupe Neufcour a réalisé au 1<sup>er</sup> semestre 2015 un chiffre d'affaires s'élevant à 933 K€ contre 202 K€ pour la même période en 2014.

Ce chiffre d'affaires est constitué de 793 K€ représentant la vente de quatre maisons sises à Herve-Xhendelesse et la vente d'un terrain sur le même site, le produit des locations des halls industriels (120 K€) et d'autres produits (20 K€).

Sur le site de Herve-Xhendelesse, il ne reste qu'une seule maison à vendre (sur les 8 maisons construites). Pour rappel, il avait été décidé de vendre les maisons « clé sur porte » et non plus « gros œuvre fermé » en vue d'accélérer le processus de vente et de correspondre plus aisément aux critères du marché particulier. La finition des maisons a été vendue à prix coûtant. De ce fait, la rentabilité de l'opération immobilière est largement positive, mais moins qu'espéré.

Le nouveau hall industriel est terminé et mis à disposition de 2 locataires. Des travaux de finition des abords sont en cours.

Les autres projets sur le site des « Deux Tilleuls » à Herve-Xhendelesse, le site des Piedroux-Haïsses et le site de Wérister se poursuivent. Une des difficultés restera le financement pour poursuivre ces projets coûteux.

Le prochain projet arrivant à maturité est celui des « Deux Tilleuls » à Herve-Xhendelesse. Le groupe y vendra 30 parcelles dès que les travaux d'aménagement des voiries seront en voie d'achèvement (soit fin 2015).

#### **2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS SITUATION AU 30/06/2015**

##### **Compte de résultats consolidé**

Comme précisé ci-dessus, le chiffre d'affaires s'élève à 933 K€ contre 202 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Les charges opérationnelles sont en forte augmentation par rapport à 2014 en raison d'une activité plus importante (937 K€ en 6 mois contre 286 K€ au 30/06/2014).

Les achats de biens et services comprennent notamment les achats liés aux ventes, qui s'élèvent à 629 K€. Il s'agit de frais d'aménagement du site, des voiries, des études, ....

Les frais généraux s'élèvent à 165 K€.

Les frais de personnel sont en légère croissance et s'élèvent à 69 K€ contre 66 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Les dotations aux amortissements sont en léger retrait (32 K€ contre 34 K€ au 30/06/2014). Les autres charges opérationnelles augmentent passant de 37 K€ au 30/06/2014 à 42 K€ au 30/06/2015. Elles comprennent entre autres les précomptes immobiliers et la TVA non déductible.

La perte opérationnelle est de 4 K€ contre 84 K€ au 30/06/2014.

La charge financière nette est de 15 K€ et est due à l'endettement important de Neufcour.

La quote-part de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation est de +33 K€ (-7 K€ au 30/06/2014). L'augmentation du résultat du Gosson est due à la correction intervenue dans les comptes sociaux au 31/12/2014, consécutive à une erreur de calcul de la valorisation des titres de la société.

Le bénéfice consolidé avant impôts est de 14 K€ (perte de 95 K€ au 30/06/2014).

### **Bilan consolidé**

Le total du bilan consolidé revient de 7.522 K€ au 31/12/2014 à 7.510 K€ au 30/06/2015.

#### **A l'actif**

Les actifs non courants augmentent de 9 %, passant de 4.631 K€ au 31/12/2014 à 5.059 K€ au 30/06/2015. Il s'agit principalement de la valorisation, dans le poste « immeubles de placement », du hall industriel nouvellement construit sur le site de Wérister. Les immeubles de placement valorisés à 2.892 K€ au 31/12/2014 augmentent à 3.289 K€ au 30/06/2015.

La valeur de la participation mise en équivalence de la SA Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation augmente de 33 K€ (386 K€ au 30/06/2015).

Les actifs courants diminuent du fait de la diminution des stocks. Celle-ci est due au transfert des coûts portés en stocks, du fait de la vente de 4 maisons et d'un terrain à Herve-Xhendelesse.

Le poste « clients et autres débiteurs courants » augmente, passant de 613 K€ au 31/12/2014 à 736 K€, du fait de l'accroissement du poste « clients » qui passe de 431 K€ au 31/12/2014 à 667 K€ au 30/06/2015.

Neufcour a enregistré les produits des ventes en chiffre d'affaires, alors qu'il s'agit en fait de compromis de vente, dont le produit n'a pas été entièrement encaissé.

Les autres débiteurs sont en forte diminution, ainsi que la trésorerie, qui s'élevait à 173 K€ au 31/12/2014 pour se situer à 88 K€ au 30/06/2015.

### Au passif

Les fonds propres augmentent du fait du résultat positif de l'exercice.

Les emprunts bancaires sont importants et s'élèvent à 981 K€. Ils sont composés d'un emprunt à long terme auprès de la BNP Paribas Fortis, d'un emprunt auprès de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation et d'un straight loan auprès d'ING.

Les provisions non courantes (pour l'assainissement du site de Wérister) diminuent très légèrement (- 4 K€) et s'élèvent à 1.702 K€.

Le poste « fournisseurs » est en forte diminution, les factures ayant été apurées.

Les autres passifs courants s'élèvent à 153 K€ et sont en croissance.

### ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées <sup>(*)</sup>	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL des capitaux propres
<b>SOLDE au 31/12/14</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>44</b>	<b>-46</b>	<b>4.641</b>	<b>-98</b>	<b>4.543</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			24		24	-10	+14
Profits (pertés) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
<b>SOLDE au 30/06/15</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>68</b>	<b>-46</b>	<b>4.665</b>	<b>-108</b>	<b>4.557</b>

<sup>(\*)</sup> Les réserves consolidées regroupent les réserves de réévaluation et les autres réserves.

### **3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2015**

Il n'y a aucune information importante à signaler.

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

Le conseil d'administration poursuit sa réflexion sur le souhait exprimé de voir la SA Compagnie Financière de Neufcour ne plus être cotée sur Euronext.

## 2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 2.1. COMPTE DE RESULTATS

En '000 d'euros	30.06.2015	30.06.2014
Produits des activités ordinaires	933	202
Produits des ventes de biens	793	61
Produits de location	120	120
Subsides d'exploitation	0	0
Autres produits des activités ordinaires	20	21
Charges opérationnelles	-937	-286
Achats biens et services	-794	-151
Charges de personnel	-69	-66
Dotations aux amortissements	-32	-34
Dotations, reprises de pertes de valeurs	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-	2
Autres charges opérationnelles	-42	-37
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-4</b>	<b>-84</b>
Résultat sur cessions d'actifs non courants	-	-
Autres charges non courantes	-	-
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-4</b>	<b>-84</b>
Produits financiers	-	-
Charges financières	-15	-4
<b>Résultat financier</b>	<b>-15</b>	<b>-4</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	+33	-7
Autres produits non opérationnels	-	-
Autres charges non opérationnelles	-	-
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>14</b>	<b>-95</b>
Impôts	-	17
<b>RESULTAT NET</b>	<b>14</b>	<b>-78</b>

	30.06.2015	30.06.2014
Nombre d'actions	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250 *	363.250 *
Résultat opérationnel courant en €	-0,01	-0,23
Résultat net en €	0,04	-0,22

\* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

## 2.2. BILAN

En '000 d'euros

30.06.2015

31.12.2014

### ACTIF

<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	7	10
Immeubles de placement	3.289	2.892
Immobilisations incorporelles	1	1
Participations mises en équivalence	386	352
Actifs d'impôts différés	1.270	1.270
Autres immobilisations financières	106	106
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>5.059</b>	<b>4.631</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	1.604	2.097
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	3	2
Clients et autres débiteurs courants	736	613
Trésorerie et équivalents	88	173
Autres actifs courants	20	6
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2.451</b>	<b>2.891</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7.510</b>	<b>7.522</b>

### PASSIF

<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	68	44
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>4.665</b>	<b>4.641</b>
Intérêts minoritaires	-108	-98
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>4.557</b>	<b>4.543</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	300	0
Provisions non-courantes	1.702	1.706
Autres créditeurs non-courants (dont avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>2.052</b>	<b>1.756</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts bancaires	681	800
Impôts exigibles	1	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	66	293
Autres passifs courants	153	130
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>901</b>	<b>1.223</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7.510</b>	<b>7.522</b>

## 2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2015	30.06.2014
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	23	-69
Résultat des tiers	-9	-9
Résultat des sociétés MEE (- bénéfices; + pertes)	-33	7
Dotations aux amortissements	32	34
Dotations aux réductions de valeur	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-4	-11
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions	-	-
Prélèvements et/transferts sur impôts différés	-	-18
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>9</b>	<b>-66</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	230	-173
<b>Trésorerie d'exploitation</b>	<b>239</b>	<b>-239</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-425	-5
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-	-
Nouveaux prêts accordés	-	-
<b>Total des investissements</b>	<b>-425</b>	<b>-5</b>
Cessions d'immeubles de placement	-	-
Cessions d'immobilisations financières	-	-
Remboursements de prêts	-	-
<b>Total des désinvestissements</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Trésorerie d'investissement</b>	<b>-425</b>	<b>-5</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Apport de capitaux propres en numéraire	-	-
Variation des emprunts bancaires non courants	-	-
Variation des autres créditeurs non courants	-	-
Variation des emprunts bancaires courants	101	+125
Dividendes versés aux tiers	-	-
<b>Trésorerie de financement</b>	<b>101</b>	<b>+125</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-85</b>	<b>-118</b>
<b>CONTROLE</b>		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	173	264
Solde de clôture (b) au 30/06	88	146
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-85	-118

### **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](mailto:jacques.janssen@neufcour.com)

#### **CALENDRIER FINANCIER**

30 avril 2016	:	publication du rapport financier annuel 2015
13 juin 2016	:	assemblée générale ordinaire à 16 h
30 août 2016	:	publication des résultats semestriels au 30 juin 2016

## 4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

### RAPPORT DU COMMISSAIRE DE LA COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SUR L'EXAMEN LIMITE DE L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOS AU 30 JUIN 2015

#### **Introduction**

Nous avons effectué un examen limité des « informations financières intermédiaires » comprenant l'état consolidé résumé de la situation financière, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie de la COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA et ses filiales pour le semestre clôturé au 30 juin 2015. Les comptes consolidés au 30 juin 2015 font apparaître un total de bilan de 7.510.265,18 € et un résultat net de +13.873,84 €.

Le Conseil d'Administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à la norme IAS 34 « information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire sur base de notre examen limité.

#### **Etendue de l'examen limité**

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ».

Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité.

L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

#### **Conclusion**

Sur base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire ci-jointe n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34 « information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Le 24 août 2015

SPRL « HAULT & Associés, Réviseurs d'entreprises »  
Commissaire  
Représentée par François HAULT  
Gérant