

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788
www.neufcour.com

COMMUNIQUE DE PRESSE

RESULTATS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2015

FAITS MARQUANTS

- Le chiffre d'affaires s'élève à 2.114 K€ contre 961 K€ en 2014.

Neufcour a vendu :

- 5 maisons et 6 terrains au site des Xhawirs 2 à Herve-Xhendelesse
- 12 lots sur le site des 2 Tilleuls à Herve-Xhendelesse.

Toutes les maisons et les terrains du lotissement des Xhawirs 2 à Herve-Xhendelesse étant vendus, il ne reste à commercialiser en 2016 que 18 parcelles dans le lotissement des 2 Tilleuls à Herve-Xhendelesse.

Les autres sites, tels que le Homvent à Beyne-Heusay, la paire de Wérister à Romsée/Fléron et les Haïsses-Piedroux à Chênée/Liège sont à l'état de projets.

Le hall industriel construit sur le site de la société à Romsée/Fléron est occupé par deux locataires.

- Neufcour a procédé à la vente des titres en déshérence. Il n'y a donc plus aucun titre au porteur.
- Neufcour a obtenu gain de cause dans la procédure judiciaire qui l'opposait, depuis 2003, à l'Administration des Douanes et Accises, suite à la découverte d'un trafic de gasoil de chauffage (décoloration pour échapper aux accises) impliquant, à l'insu de Neufcour, l'utilisation d'un hall de la société.
- Neufcour a acquis 2.299 titres de la SA de Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation pour un montant de 75,8 K€, cette dernière ayant proposé -conformément à ses statuts- l'achat des titres en déshérence à ses actionnaires.

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

Le résultat net de la Compagnie Financière de Neufcour est positif. Il est de 180 K€ (contre une perte de -187 K€ au 31/12/2014).

Le résultat opérationnel courant est positif à +330 K€, alors qu'il était en perte de -117 K€ au 31/12/2014.

Comme précisé ci-dessus, le chiffre d'affaires s'élève à 2.114 K€ (961 K€ en 2014). En plus des locations (248 K€) et d'autres produits (73 K€), il comprend la vente de 5 maisons et 18 terrains, tous situés à Herve-Xhendelesse (1.793 K€).

Les charges opérationnelles s'élèvent à 1.784 K€ (1.078 K€ en 2014).

Les frais généraux restent stables à 294 K€ (289 K€ en 2014) et les achats pour les immeubles vendus sont en forte hausse : 1.152 K€ en 2015 contre 503 K€ en 2014, ce qui apparaît comme normal au vu du niveau des ventes.

Il faut remarquer que ne sont pas compris dans le montant des charges opérationnelles, 550 K€ représentant les frais d'infrastructure (route, égouttage, ...) du lotissement des 2 Tilleuls à Herve-Xhendelesse, qui sont inscrits en stock.

Les charges du personnel passent de 146 K€ à 161 K€ du fait du versement de commissions contractuelles sur les ventes.

Les dotations aux amortissements augmentent de 73 K€ en 2014 à 89 K€ à cause de la prise en compte du nouveau hall industriel.

Les autres charges opérationnelles comprenant les taxes, précomptes, ... sont en hausse de 67 K€ en 2014 à 88 K€ en 2015.

Les charges financières s'élèvent à 32 K€ (13 K€ en 2014). Le financement des chantiers en cours a nécessité le recours important aux emprunts et explique la hausse des charges.

La société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation enregistre une perte en 2015 et de ce fait, la quote-part dans le résultat de groupe Neufcour est négative (-12 K€ contre -83 K€ en 2014).

BILAN CONSOLIDE

Le total du bilan consolidé au 31/12/2015 est de 8.028 K€ contre 7.522 K€ au 31/12/2014, soit une augmentation de 7 %.

Actifs non courants : les immeubles de placement sont en hausse parce qu'y est incorporé le nouveau hall industriel.

La participation dans la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation est passée de 31,51 % à 36,92 %.

Les autres immobilisations financières diminuent parce que les cautions sont en forte diminution.

Les stocks diminuent, revenant de 2.097 K€ à 1.973 K€. Le projet Haïsses-Piedroux représente 52 % du stock, celui des 2 Tilleuls à Herve-Xhendelesse, 31 %. Ce mouvement de stock est dû à la prise en charge des frais liés à la construction des maisons, à présent vendues, contrebalancée par l'inscription en stock des charges liées aux dépenses d'infrastructure du nouveau lotissement des 2 Tilleuls à Herve-Xhendelesse.

La trésorerie est en forte hausse à 408 K€ (173 K€ au 31/12/2014).

Une partie des ventes a fait l'objet de convention en 2015 alors que l'acte notarié a lieu en 2016. En conséquence, les créances clients ont fortement cru, 864 K€ contre 613 K€ au 31/12/2014.

Au passif, les fonds propres augmentent du fait du résultat positif et passent de 4.543 K€ à 4.724 K€ au 31/12/2015.

La dette financière à long terme est de 260 K€. Il s'agit du solde de l'emprunt conclu sur quatre ans dans le cadre de la construction du hall industriel.

La provision pour dépollution (2.130 K€ à l'origine en 2009) revient de 1.706 K€ à 1.693 K€.

En passif courant, citons les emprunts portant intérêts qui sont en diminution, revenant de 800 K€ à 530 K€. Ils sont constitués du straight loan, tandis que l'emprunt réalisé auprès de la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation a été remboursé.

Le poste « fournisseurs » augmente fortement passant de 293 K€ à 627 K€ au 31/12/2015. Il s'agit essentiellement des factures de l'entrepreneur chargé des infrastructures du lotissement des 2 Tilleuls à Herve-Xhendelesse.

Les autres passifs courants sont stables d'une année à l'autre (144 K€).

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

Dans un avenir proche, il n'y a plus que 18 terrains à vendre à Herve-Xhendelesse et éventuellement quatre appartements à Diekirch.

Les projets importants progressent, mais ne se réaliseront pas avant 2017, si les autorisations administratives sont données en temps utile.

Les grands projets nécessiteront un financement important, qui doit être étudié dans tous ses aspects.

Le « délisting » de la société est aussi un projet que le Conseil d'Administration souhaite réaliser.

CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel 2015	29 avril 2016
Assemblée générale ordinaire	20 juin 2016
Publication des résultats semestriels	28 août 2016
Publication des résultats annuels 2015	28 avril 2017
Assemblée générale ordinaire	19 juin 2017

Pour plus d'informations,
Jacques Janssen (représentant la Sprl Valloo Consult, administrateur délégué)
+32 (0)4 358 69 44 - jacques.janssen@neufcour.com

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

<i>En '000 d'euros</i>	31.12.2015	31.12.2014
Produits des activités ordinaires	2.114	961
Produits des ventes de biens	1.793	642
Produits de location	248	248
Subsides d'exploitation	9	9
Autres produits des activités ordinaires	64	62
Charges opérationnelles	-1.784	-1.078
Achats biens et services	-1.446	-792
Charges de personnel	-161	-146
Dotation d'amortissements	-89	-73
Dotation, reprise de pertes de valeurs	-	-
Dotation, reprise et utilisation de provisions	-	-
Autres charges opérationnelles	-88	-67
Résultat opérationnel courant	330	-117
Résultat sur cession d'actifs non courants	-	-
Résultat opérationnel non courant	-	-
Résultat opérationnel	330	-117
Produits financiers	-	-
Charges financières	-32	-13
Résultat financier	-32	-13
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-12	-83
Autres produits non-opérationnels	-	1
Autres charges non-opérationnelles	-	-
Résultat avant impôts (EBT)	286	-212
Impôts	-106	25
RESULTAT NET	180	-187
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</i>		
- Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers	0	0
- Quote-part du profit (de la perte) découlant de la réévaluation des biens immobiliers des entreprises associées	0	0
- Réévaluation de l'obligation au titre des prestations définies	0	0
<i>Eléments qui pourront ultérieurement être reclassés en résultat net :</i>		
- Ecart de change découlant de la conversion d'établissements à l'étranger	0	0
- Profit net à la juste valeur sur les actifs financiers disponibles à la vente	0	0
- Profit net à la juste valeur sur les instruments de couverture conclu aux fins de couverture des flux de trésorerie	0	0
Autres éléments du résultat global de l'exercice, après impôt sur le résultat	0	0
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE	180	-187
Part des intérêts minoritaires	-20	-20
Part du groupe Neufcour	+200	-167
RESULTAT PAR ACTION (en nombre d'actions et en euros)	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant	0,91	-0,32
Résultat net par action de base et dilué	0,50	-0,51
Résultat global par action de base et dilué	0,50	-0,51

* 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	31.12.2015	31.12.2014
Actifs Non Courants		
Immobilisations corporelles	4	10
Immeubles de placement	3.173	2.892
Immobilisations incorporelles	-	1
Participations mises en équivalence	416	352
Actifs d'impôts différés	1.166	1.270
Autres immobilisations financières	17	106
Total Actifs Non Courants	4.776	4.631
Actifs Courants		
Stocks	1.973	2.097
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	2	2
Clients et autres débiteurs courants	864	613
Trésorerie et équivalents	408	173
Autres actifs courants	5	6
Total Actifs Courants	3.252	2.891
TOTAL ACTIF	8.028	7.522
PASSIF		
Capitaux Propres		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	245	44
Réserves pour actions propres	-46	-46
Capitaux propres du groupe	4.842	4.641
Intérêts minoritaires	-118	-98
Total Fonds Propres	4.724	4.543
Passifs Non Courants		
Dettes financières long terme	260	0
Provisions non courantes	1.693	1.706
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
Total Passifs Non Courants	2.003	1.756
Passifs Courants		
Emprunts bancaires	530	800
Impôts exigibles	0	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	627	293
Autres passifs courants	144	130
Total Passifs Courants	1.301	1.223
TOTAL PASSIF	8.028	7.522

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	2015	2014
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	200	-167
Résultat des tiers (Pertes)	-20	-20
Résultat des tiers (Bénéfices)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	12	83
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	0	0
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	89	73
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	0	0
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	0	0
Provisions (Reprises)	-12	-23
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	0
Prélèvement sur impôts différés	105	-26
Marge brute d'autofinancement	374	-80
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS		
Variation des créances à + 1 an	0	0
Variation des stocks	202	115
Variation des créances à - 1 an	-251	-522
Variation des comptes de régul. (actif)	1	0
Total des variations d'actifs circulants	-48	-407
VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	80	0
Variation des dettes établissements de crédit	0	0
Variation des dettes commerciales	430	26
Variation des dettes fiscales et sociales	-98	90
Variation des dettes « Avances reçues »	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	15	-26
Variation des comptes de régul. (Passif)	0	0
Total des variation des dettes court terme	427	90
Variation du besoin en fonds de roulement	379	-317
Trésorerie d'exploitation	753	-397

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-441	-379
Acquisition d'immobilisations financières	-76	0
Nouveaux prêts accordés	0	0
Total des investissements	-517	-379
Cessions d'immobilisations incorporelles	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	0	0
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Remboursements de prêts	89	0
Total des désinvestissements	89	0
Trésorerie d'investissement (+/-)	-428	-379
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital des filiales	0	0
Souscription par le Groupe	0	134
Diminution de capital	0	0
Variation des emprunts	-90	250
Nouveaux subsides	0	300
Dividendes versés par la société mère	0	0
Dividendes versés aux tiers	0	0
Trésorerie de financement	-90	684
VARIATION DE TRESORERIE	235	-92
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a)	173	265
Solde de clôture (b)	408	173
Variation de trésorerie = (b) - (a)	235	-92

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 31.12.14	4.510	133	44	-46	4.641	-98	4.543
Dividendes							
Résultat de l'exercice			201		201	-20	181
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 31.12.15	4.510	133	245	-46	4.842	-118	4.724