

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 2016**

INDEX

1. Rapport de gestion intermédiaire	2-4
2. Etats financiers consolidés	
2.1. Compte de résultats	5
2.2. Bilan	6
2.3. Tableau de financement	7
3. Responsable du document	8
4. Rapport du Commissaire	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 31/12/2015.

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2016

SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34

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

Au premier semestre 2016, le groupe Neufcour a réalisé un chiffre d'affaires de 841 K€ contre 933 K€ pour la même période en 2015, soit 10 % de moins.

La vente de 10 terrains sur le site des 2 Tilleuls à Xhendelesse/Herve ainsi qu'un terrain à Beyne-Heusay pour un montant de 676 K€, représente 80 % du chiffre d'affaires total. Les locations sont en légère hausse à 130 K€ et les autres produits sont de 35 K€.

Le lotissement des 2 Tilleuls à Xhendelesse/Herve comprend 30 parcelles, dont 10 ont été vendues au 30/06/2016 et 12 en 2015. Il reste donc 8 lots à vendre. Ces 8 lots restent, à ce jour, la seule ressource possible en 2016.

Les autres sites tels que la paire de Wérister à Romsée, les Haïsses-Piedroux à Chênée et le Homvent à Beyne-Heusay sont à l'état de projets, sans que la date de mise en vente des lots à bâtir soit connue avec certitude.

Il paraît évident que ces grands projets qui, ensemble, proposent près de mille logements, nécessiteront de gros investissements d'infrastructure. Les membres du Conseil d'administration se penchent sur le financement de ces dépenses.

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS SITUATION AU 30/06/2016

Compte de résultats consolidé

Comme indiqué ci-dessus, le chiffre d'affaires réalisé au 1^{er} semestre 2016 s'élève à 841 K€, contre 933 K€ au 1^{er} semestre 2015.

La vente des 10 terrains du lotissement des 2 Tilleuls à Xhendelesse-Herve et d'un terrain à Beyne-Heusay représente 676 K€. Le produit des locations est en hausse par rapport au 1^{er} semestre 2015 et passe de 120 K€ à 130 K€. Le chiffre d'affaire des autres produits est de 35 K€.

Les charges opérationnelles sont en forte diminution, revenant de 937 K€ en 2015 à 611 K€ en 2016. Ce sont les achats liés aux dépenses pour infrastructures qui sont en diminution : 300 K€ au 1^{er} semestre 2016, contre 629 K€ au 1^{er} semestre 2015.

Il faut se souvenir qu'en 2015, le chiffre d'affaires était constitué en partie par la vente de 8 maisons, qui avaient nécessité de grosses dépenses de construction et d'infrastructure, alors qu'en 2016, le chiffre d'affaires est constitué uniquement de la vente de 10 terrains pour lesquels seule l'infrastructure est indispensable et nécessite donc moins de dépenses.

Les frais généraux diminuent également, passant de 165 K€ au 1^{er} semestre 2015 à 139 K€ lors de la même période au 2016.

Les frais de personnel sont en hausse, passant de 69 K€ à 80 K€. Cette augmentation est due au versement de commissions sur vente.

Les amortissements sont en hausse suite à l'achat d'un nouveau véhicule et à la prise en compte du nouveau bâtiment industriel. Les amortissements sont de 52 K€ contre 32 K€ au 30 juin 2015.

Les autres charges opérationnelles sont en légère diminution à 40 K€. Elles sont constituées de précomptes immobiliers, de TVA, ...

Le résultat sur cession d'actifs non courants est dû à la vente du véhicule amorti avec une plus-value de 6 K€.

Le résultat opérationnel passe d'une perte de -4 K€ au 30/06/2015 à un bénéfice de 236 K€ au 30/06/2016.

Les charges financière liées à l'endettement diminuent, revenant de 15 K€ à 10 K€.

La quote-part dans le résultat consolidé de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation diminue de 33 K€ à 9 K€.

Le résultat avant impôts augmente fortement, passant de 14 K€ au 30/06/2015 à 236 K€ au 30/06/2016. La vente de terrains, nécessitant moins de dépenses, s'avère plus rentable que la vente des terrains sur lesquels Neufcour construit des maisons.

Bilan consolidé

Le total du bilan consolidé revient de 8.028 K€ au 31/12/2015 à 7.704 K€ au 30/06/2016, soit une diminution de 324 K€.

A l'actif

Les actifs non courants diminuent de 2,2 %, passant de 4.776 K€ fin 2015 à 4.673 K€ au 30/06/2016.

Les immobilisations corporelles sont en augmentation du fait de l'achat d'un véhicule.

Les immeubles de placement diminuent suite à la vente d'un terrain à Beyne-Heusay et aux amortissements du semestre.

Les actifs d'impôts différés diminuent aussi suite aux bénéfices enregistrés.

Les actifs courants diminuent aussi, revenant de 3.252 K€ à la fin de 2015 à 3.031 K€ au 30/06/2016 (-7%).

Les stocks diminuent du fait des ventes des terrains et reviennent de 1.973 K€ à 1.797 K€.

Les clients et débiteurs courants diminuent à 810 K€.

La trésorerie est stable à 407 K€.

Les autres actifs courants s'élèvent à 16 K€.

Au passif

Les fonds propres augmentent du fait des bénéfices de 113 K€ enregistrés au 30/06/2016.

Le total des passifs non courants revient de 2.003 K€ au 31/12/2015 à 1.954 K€ au 30/06/2016.

Les provisions non courantes (pour assainissement du sol) diminuent de 9 K€ et sont de 1.684 K€.

Les dettes financières diminuent de 260 K€ à 220 K€, le remboursement de l'emprunt à long terme se poursuivant normalement.

Le total du passif courant diminue fortement passant de 1.301 K€ au 31/12/2015 à 913 K€ au 30/06/2016. Cela est dû à la diminution des emprunts portant intérêt, revenant de 530 K€ à 380 K€, ainsi que des fournisseurs et autres créiteurs qui diminuent de 347 K€ parce que Neufcour a payé les factures des travaux importants d'infrastructure réalisés sur le site des 2 Tilleuls à Xhendelesse/Herve.

Les autres passifs courants augmentent passant de 144 K€ à 184 K€ au 30/06/2016.

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 31/12/15	4.510	133	245	-46	4.842	-118	4.724
Dividendes							
Résultat de l'exercice			123		123	-10	113
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 30/06/16	4.510	133	368	-46	4.965	-128	4.837

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

3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2016

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	30.06.2016	30.06.2015
Produits des activités ordinaires	841	933
Produits des ventes de biens	676	793
Produits de location	130	120
Subsides d'exploitation	0	0
Autres produits des activités ordinaires	35	20
Charges opérationnelles	-611	-937
Achats biens et services	-439	-794
Charges de personnel	-80	-69
Dotations aux amortissements	-52	-32
Dotations, reprises de pertes de valeurs	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-	-
Autres charges opérationnelles	-40	-42
Résultat opérationnel courant	230	-4
Résultat sur cessions d'actifs non courants	6	-
Autres charges non courantes	-	-
Résultat opérationnel non courant	-	-
Résultat opérationnel	236	-4
Produits financiers	-	-
Charges financières	-10	-15
Résultat financier	-10	-15
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	+9	+33
Autres produits non opérationnels	+1	-
Autres charges non opérationnelles	-	-
Résultat avant impôts (EBT)	236	14
Impôts	-123	-
RESULTAT NET	113	14

	30.06.2016	30.06.2015
Nombre d'actions	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250 *	363.250 *
Résultat opérationnel courant en €	0,63	-0,01
Résultat net en €	0,31	0,04

* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

2.2. BILAN

En '000 d'euros

30.06.2016 **31.12.2015**

ACTIF

Actifs Non Courants		
Immobilisations corporelles	38	4
Immeubles de placement	3.081	3.173
Immobilisations incorporelles	0	0
Participations mises en équivalence	425	416
Actifs d'impôts différés	1.112	1.166
Autres immobilisations financières	17	17
Total Actifs Non Courants	4.673	4.776
Actifs Courants		
Stocks	1.797	1.973
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	1	2
Clients et autres débiteurs courants	810	864
Trésorerie et équivalents	407	408
Autres actifs courants	16	5
Total Actifs Courants	3.031	3.252
TOTAL ACTIF	7.704	8.028

PASSIF

Capitaux Propres		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	368	245
Réserves pour actions propres	-46	-46
Capitaux propres du groupe	4.965	4.842
Intérêts minoritaires	-128	-118
Total Fonds Propres	4.837	4.724
Passifs Non Courants		
Dettes financières long terme	220	260
Provisions non courantes	1.684	1.693
Autres créditeurs non courants (dont avance récupérable Région Wallonne)	50	50
Total Passifs Non Courants	1.954	2.003
Passifs Courants		
Emprunts portant intérêts	380	530
Impôts exigibles	69	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	280	627
Autres passifs courants	184	144
Total Passifs Courants	913	1.301
TOTAL PASSIF	7.704	8.028

2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2016	30.06.2015
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	123	23
Résultat des tiers	-10	-9
Résultat des sociétés MEE (- bénéfiques; + pertes)	-9	-33
Dotations aux amortissements	52	32
Dotations aux réductions de valeur	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-9	-4
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions	-6	-
Prélèvements et/transferts sur impôts différés	54	-
Marge brute d'autofinancement	195	9
Variation du besoin en fonds de roulement	80	230
Trésorerie d'exploitation	275	239
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-95	-425
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-	-
Nouveaux prêts accordés	-	-
Total des investissements	-95	-425
Cessions d'immeubles de placement	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles	10	-
Remboursements de prêts	-	-
Total des désinvestissements	10	-
Trésorerie d'investissement	-85	-425
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Apport de capitaux propres en numéraire	-	-
Variation des emprunts bancaires non courants	-150	-
Variation des autres créditeurs non courants	-	-
Variation des emprunts bancaires courants	-40	101
Dividendes versés aux tiers	-1	-
Trésorerie de financement	-191	101
VARIATION DE TRESORERIE	-1	-85
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	408	173
Solde de clôture (b) au 30/06	407	88
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-1	-85

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

28 avril 2017	:	publication du rapport financier annuel 2016
19 juin 2017	:	assemblée générale ordinaire à 16 h
31 août 2017	:	publication des résultats semestriels au 30 juin 2017

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 2016

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 2016. Les comptes consolidés au 30 juin 2016 font apparaître un total de bilan de 7.703.564 € et un résultat net de +114.368 €.

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 2016

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