

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

COMMUNIQUE DE PRESSE

RESULTATS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016

FAITS MARQUANTS

- Le chiffre d'affaires du groupe Neufcour s'élève à 1.102 K€. Il était de 2.114 K€ en 2015.

Neufcour a vendu 10 terrains sur le site « les 2 Tilleuls » à Herve-Xhendelesse ainsi qu'un terrain à Beyne-Heusay. Le montant de ces ventes s'élève à 743 K€, représentant 67 % du chiffre d'affaires.

Les montants des locations ont crû de 248 K€ (en 2015) à 273 K€ en 2016 (hausse de 10 %). Les autres produits s'élèvent à 86 K€ et sont constitués de facturations de services.

- Les projets importants en cours sont au nombre de trois :
 - le site de Homvent à Beyne-Heusay
 - le site des Haïsses Piedroux à Chênée-Liège
 - le site de la paire de Wérister à Romsée-Fléron

Pour deux d'entre eux (Haïsses-Piedroux et Wérister), ce sont les plus grands projets immobiliers jamais programmés par le groupe Neufcour. Le cheminement des projets se poursuit sans qu'une date précise de début de travaux ne puisse être prévue précisément, mais 2018 pourrait s'avérer être crucial puisque les travaux d'infrastructure des projets importants et coûteux seront entamés.

- Le lotissement « les 2 Tilleuls » à Herve-Xhendelesse comprend 30 lots, dont 22 sont vendus. Les terrains restants constituent la seule possibilité de chiffre d'affaires pour le groupe à court terme.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS – situation au 31/12/2016

Le chiffre d'affaires d'élève à 1.102 K€ contre 2.114 K€ en 2015, soit en diminution significative. Il est constitué principalement par la vente des terrains du lotissement « les 2 Tilleuls » à Herve-Xhendelesse (743 K€). En 2015, Neufcour avait vendu, en plus de 18 terrains, 5 maisons. En 2016, seuls des terrains étaient et sont à vendre. Il n'y a plus aucune maison disponible à la vente.

Le produit des locations et des autres activités sont en hausse (+ 15 %) et s'élèvent à 359 K€.

Les charges opérationnelles sont en forte diminution et reviennent de 1.784 K€ (en 2015) à 1.043 K€ (en 2016). Cette diminution est logique du fait de l'activité plus faible.

Ce sont les achats de biens et services qui diminuent revenant de 1.446 K€ à 661 K€. Ces charges sont liées aux 22 lots vendus.

Les charges du personnel sont en légère hausse, passant de 161 K€ à 165 K€.

Les amortissements (108K€) augmentent du fait de l'amortissement « plein » du hall industriel mis en location en 2015, ainsi que suite à l'achat d'un nouveau véhicule.

La perte de valeur de 6 K€ comprend les frais d'acte de transfert d'un terrain de Neufcour à Bouille.

Les autres charges opérationnelles comprennent des charges de dépollution, de TVA,.... Elles augmentent passant de 88 K€ à 103 K€.

Le résultat opérationnel courant revient de 330 K€ au 31/12/2015 à 59 K€ au 31/12/2016.

La vente de l'ancien véhicule a entraîné une plus-value sur cession d'actif de 7 K€.

Les charges financières s'élèvent à 18 K€ (32 K€ en 2015). Elles regroupent les montants des intérêts versés sur les emprunts.

La société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation enregistre une perte nette en 2016 et la quote-part dans le résultat de Neufcour est négative (-17 K€).

Le résultat avant impôts qui s'élevait à 286 K€ au 31/12/2015 revient à 32 K€ au 31/12/2016.

Le poste impôts reprend 29 K€ d'impôts réels et 71 K€ d'impôts différés.

Le résultat global total de la période qui était positif en 2015 (180 K€) est négatif en 2016 (-138 K€).

BILAN CONSOLIDE

Le total du bilan consolidé au 31/12/2016 est de 7.225 K€ contre 8.028 K€ au 31/12/2015, soit une diminution de 10 %.

A l'actif, cette diminution est due à la diminution substantielle du poste « clients ». En 2015, de nombreux compromis de vente avaient été signés en fin d'année mais les paiements n'ont été enregistrés qu'en 2016, à la signature des actes. En 2016, l'activité immobilière a été faite dans le premier semestre et les paiements des ventes de terrains ont été enregistrés dans l'année.

Les autres postes « immeubles de placement » (3.115 K€), participation mise en équivalence (36,92 % du capital) de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation, impôts différés, ... restent stables.

Le stock diminue de 5 % et s'élève à 1.884 K€.

Le poste « clients », comme précisé ci-dessus, diminue fortement alors que le montant en trésorerie augmente de 178 K€ et cela à la suite de vente de terrains.

Au passif, suite à l'enregistrement de la perte, les fonds propres reviennent de 4.724 K€ à 4.584 K€ (-3%).

La dette à long terme revient de 260 K€ à 180 K€. Elle avait été conclue lors de la construction d'un hall industriel sur le site de Wérister.

La provision pour dépollution s'élève à 1.671 K€, en légère diminution (2.130 K€ à l'origine en 2009).

Les emprunts bancaires à court terme diminuent et sont de 380 K€ (530 K€ au 31/12/2015). Ils sont constitués de 80 K€ d'emprunt à long terme remboursable dans l'année et 300 K€ de straight loan.

L'impôt exigible est de 42 K€ ; il se répartit entre Neufcour (14 K€) et Bouille (28 K€).

Le poste « fournisseurs » est en forte diminution revenant de 625 K€ en 2015 à 185 K€ en 2016 du fait de la diminution sensible de l'activité et l'absence de concrétisation effective de nouveaux projets.

Les autres passifs courants diminuent (133 K€) et son constitués de dividendes anciens dus, de TVA à payer, ...

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

Le groupe Neufcour a actuellement 8 terrains à vendre à Herve-Xhendelesse, dont 1 fait l'objet d'un compromis de vente. Des travaux importants seront poursuivis dans les 3 lotissements potentiels : site de Homvent, site des Haïsses-Piedroux et site de la Paire de Wérister.

Ces projets ne seront concrétisés, par ailleurs, qu'en 2018 au plus tôt.

Le groupe Neufcour a créé une nouvelle société dénommée « Foxhalle SPRL » dans le but d'y intégrer les terrains considérés comme « non-valeurs » et ceci dans le but d'en faciliter la gestion.

Le transfert des terrains « sans valeur » commerciale se fera au fur et à mesure après un examen rigoureux de la situation de ceux-ci.

Un appartement Duplex sis à Diekirch et appartenant à Wérimmo est sur le point d'être vendu.

CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel 2016	28 avril 2017
Assemblée générale ordinaire	19 juin 2017
Publication des résultats semestriels 2017	31 août 2017
Publication du rapport financier annuel 2017	27 avril 2018
Assemblée générale ordinaire	18 juin 2018

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>	31.12.2016	31.12.2015
Produits des activités ordinaires	1.102	2.114
Produits des ventes de biens	743	1.793
Produits de location	273	248
Subsides d'exploitation	0	9
Autres produits des activités ordinaires	86	64
Charges opérationnelles	-1.043	-1.784
Achats biens et services	-661	-1.446
Charges de personnel	-165	-161
Dotations d'amortissements	-108	-89
Dotations, reprise de pertes de valeurs	-6	0
Dotations, reprise et utilisation de provisions	0	0
Autres charges opérationnelles	-103	-88
Résultat opérationnel courant	59	330
Résultat sur cession d'actifs non courants	7	-
Résultat opérationnel non courant	7	-
Résultat opérationnel	66	330
Produits financiers	0	0
Charges financières	-18	-32
Résultat financier	-18	-32
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-17	-12
Autres produits non-opérationnels	1	0
Autres charges non-opérationnelles	0	0
Résultat avant impôts (EBT)	32	286
Impôts	-100	-106
RESULTAT NET	-68	180
<i>Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</i>		
- Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers	-70	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>Éléments 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	-138	180
Part des intérêts minoritaires	-21	-20
Part du groupe Neufcour	-117	+200
RESULTAT PAR ACTION (en nombre d'actions et en euros)		
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant	0,16	0,91
Résultat net par action de base et dilué	-0,19	0,50
Résultat global par action de base et dilué	-0,38	0,50

* 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	31.12.2016	31.12.2015
Actifs Non Courants		
Immobilisations corporelles	34	4
Immeubles de placement	3.115	3.173
Immobilisations incorporelles	0	0
Participations mises en équivalence	400	416
Actifs d'impôts différés	1.094	1.166
Autres immobilisations financières	17	17
Total Actifs Non Courants	4.660	4.776
Actifs Courants		
Stocks	1.884	1.973
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	41	2
Clients et autres débiteurs courants	47	864
Trésorerie et équivalents	586	408
Autres actifs courants	7	5
Total Actifs Courants	2.565	3.252
TOTAL ACTIF	7.225	8.028
PASSIF		
Capitaux Propres		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	127	245
Réserves pour actions propres	-46	-46
Capitaux propres du groupe	4.724	4.842
Intérêts minoritaires	-140	-118
Total Fonds Propres	4.584	4.724
Passifs Non Courants		
Dettes financières long terme	180	260
Provisions non courantes	1.671	1.693
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
Total Passifs Non Courants	1.901	2.003
Passifs Courants		
Emprunts bancaires	380	530
Impôts exigibles	42	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	185	627
Autres passifs courants	133	144
Total Passifs Courants	740	1.301
TOTAL PASSIF	7.225	8.028

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	2016	2015
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	-47	200
Résultat des tiers (Pertes)	-21	-20
Résultat des tiers (Bénéfices)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	16	12
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	0	0
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	108	89
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	6	0
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	0	0
Provisions (Reprises)	-22	-12
Plus-values sur cessions d'actifs	-7	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	71	105
Marge brute d'autofinancement	104	374
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS		
Variation des créances à + 1 an	0	0
Variation des stocks	94	202
Variation des créances à - 1 an	779	-251
Variation des comptes de régul. (actif)	-2	1
Total des variations d'actifs circulants	871	-48
VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	-80	80
Variation des dettes établissements de crédit	0	0
Variation des dettes commerciales	-481	430
Variation des dettes fiscales et sociales	80	-98
Variation des dettes « Avances reçues »	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	-10	15
Variation des comptes de régul. (Passif)	-1	0
Total des variation des dettes court terme	-492	427
Variation du besoin en fonds de roulement	379	379
Trésorerie d'exploitation	483	753

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-164	-441
Acquisition d'immobilisations financières	0	-76
Nouveaux prêts accordés	0	0
Total des investissements	-164	-517
Cessions d'immobilisations incorporelles	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	10	0
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Remboursements de prêts	0	89
Total des désinvestissements	10	89
Trésorerie d'investissement (+/-)	-154	-428
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital des filiales	0	0
Souscription par le Groupe	0	0
Diminution de capital	0	0
Variation des emprunts	-150	-90
Nouveaux subsides	0	0
Dividendes versés par la société mère	0	0
Dividendes versés aux tiers	-1	0
Trésorerie de financement	-151	-90
VARIATION DE TRESORERIE	178	235
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a)	408	173
Solde de clôture (b)	586	408
Variation de trésorerie = (b) - (a)	178	235

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			-118		-118	-22	-140
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 31.12.16	4.510	133	127	-46	4.724	-140	4.584