

## **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](http://www.neufcour.com)

# **COMMUNIQUE DE PRESSE**

## **RESULTATS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017**

### **FAITS MARQUANTS**

- Les produits des activités ordinaires du groupe Neufcour s'élevaient à 756 K€. Ils étaient de 1.102 K€ en 2016.

Le groupe a vendu 5 terrains sis à Herve-Xhendelesse (lotissement Les Deux Tilleuls).

Le montant des locations est en légère hausse, il passe de 273 K€ en 2016 à 282 K€ en 2017.

La vente des terrains représente 55 % et les locations 37 % du chiffre d'affaires. Le solde de 57 K€ (8%) est constitué de refacturations de frais, de récupération de TVA, d'indemnités d'assurance ...

Wérimmo Luxembourg a vendu un des quatre appartements lui appartenant à Diekirch.

Cette vente entraîne un résultat sur cession d'actif non courant de 317 K€.

- Aux trois projets historiques toujours en cours de réalisation, s'ajoute un nouveau site à Rosoux-Berloz. Il s'agit d'y construire 9 maisons sur un terrain acheté en 2017 pour la somme de 300 K€.

Comme annoncé dans notre communiqué de presse du 05/09/2017, le projet des Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège est actuellement suspendu à la suite d'une réunion de concertation tenue avec les responsables communaux. Il sera relancé dès que le climat s'avérera plus favorable à ce type de projet.

- Le planning de réalisations et mises en vente de ces projets pourrait être le suivant :
  1. Rosoux-Berloz
  2. Wérister à Romsée-Fléron
  3. Homvent à Beyne-Heusay
  4. Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège
- Une quatrième société, la SPRL Foxhalle, a été créée en 2017 pour mieux valoriser le patrimoine du groupe Neufcour et comptabiliser et traiter distinctement les terrains sans valeur ou isolés, par ex. le confinement sur le site de Wérister, le terri de Herve-Xhendelesse, ... Ces terrains ont actuellement peu de valeur.

## **COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS – SITUATION AU 31/12/2017**

Les produits des activités ordinaires sont de 756 K€, contre 1.102 K€ en 2016, soit en diminution de 32 %.  
Le groupe Neufcour a vendu en 2017 cinq terrains dans le lotissement « les Deux Tilleuls à Herve-Xhendelesse. Sur les 30 lots initiaux, il ne reste plus que 3 terrains à vendre.

Le produit des locations est en hausse de 3,2 % et s'élève à 282 K€.

Les charges opérationnelles reviennent de 1.043 K€ en 2016 à 934 K€ en 2017, soit une baisse de 11%. La diminution du chiffre d'affaires entraîne la décroissance des charges opérationnelles et plus précisément les achats liés aux projets.

Les achats relatifs aux projets en cours diminuent de 32 % revenant de 368 K€ en 2016 à 254 K€ en 2017. Cette réduction est due à la diminution des produits des activités ordinaires.

Les biens et de services (307 K€), les dotations aux amortissements (117 K€) et les autres charges opérationnelles (114 K€) augmentent. Les frais de personnel diminuent de 165 K€ en 2016 à 136 K€ en 2017.

Le résultat opérationnel courant est une perte de 178 K€. En 2016, le bénéfice opérationnel courant était de 59 K€.

Wérimmo Luxembourg a vendu un appartement à Diekirch. Le groupe enregistre un résultat sur cession d'actif non courant de 317 K€, qui permet au groupe d'afficher un résultat opérationnel positif de 139 K€ alors qu'en 2016, ce résultat était de 66 K€ (hausse de 210 %).

Il n'y a pas de produits financiers et les charges financières s'élèvent à 24 K€ contre 18 K€ en 2016. Il s'agit principalement de charges d'intérêts sur les emprunts.

La société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation enregistre une perte nette de 265 K€ en 2017 et sa quote-part dans le résultat de Neufcour est négative (-45 K€).

Les autres produits non opérationnels sont de 5 K€. Il s'agit d'une régularisation des charges relative aux appartements de Diekirch.

Le résultat avant impôts s'élève à 74 K€ en 2017, contre 32 K€ l'an passé.

Il y a une charge supplémentaire d'impôts différés de 115 K€ en 2017. En 2016, Neufcour enregistrait une charge d'impôts différés de 100 K€.

Le résultat net est une perte de 41 K€ (-68 K€ en 2016).

Le résultat global total de l'exercice est négatif (-50 K€). Il était aussi négatif en 2016 (-138 K€).

### **BILAN CONSOLIDE**

Le total du bilan consolidé au 31/12/2017 s'élève à 7.598 K€ contre 7.225 K€ au 31/12/2016, soit une augmentation de 5,1 %.

A l'actif, les immeubles de placement augmentent de 5 %, passant de 3.115 K€ en 2016 à 3.279 K€ en 2017. Cette augmentation est due aux travaux de rénovation des halls industriels destinés à la location sur le site de Wérister à Romsée (+225 K€). Les investissements sont plus importants que la vente d'un appartement à Diekirch (-60 K€)

Les actifs d'impôts différés reviennent de 1.094 K€ à 979 K€. Il a été tenu compte d'un taux d'impôts diminué (29,58 % contre 33,99 % en 2016).

Les stocks augmentent de 16%, principalement à cause de l'achat d'un terrain à Rosoux-Berloz que ne compense pas la vente de 5 terrains à Herve-Xhendelesse.

Le poste clients augmente légèrement à 66 K€ (47 K€ en 2016).

La trésorerie croît de 16% et s'élève à 679 K€.

Au passif, les fonds propres diminuent de 49 K€ et s'élèvent à 4.535 K€. Cette diminution est due à la perte enregistrée.

Les passifs non courants reviennent de 1.901 K€ à 1.820 K€ au 31/12/2017.

Les dettes financières à long terme, constituées d'un emprunt auprès de la BNP Paribas Fortis contracté pour construire un hall industriel, s'élèvent à 100 K€ (180 K€ au 31/12/2016).

La provision non courante constituée en vue de faire face à la dépollution du terrain sur le site de Wérister à Romsée reste inchangée à 1.671 K€.

Les passifs non courants croissent passant de 740 K€ au 31/12/2016 à 1.243 K€ au 31/12/2017.

Si les dettes bancaires restent stables à 380 K€, le groupe Neufcour a emprunté 500 K€ à la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation et ce, pour acheter le terrain de Rosoux-Berloz et y construire 9 maisons. La durée est de 2 ans, prenant cours le 01/01/2017 et le taux d'intérêt est de 2,839 %, révisable le 01/07/2018.

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE**

Le commissaire, RSM Réviseurs d'Entreprises scrl, représentée par Messieurs Bernard de Grand Ry et Jean-François Nobels, a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé, à ce jour, de correction significative qui devrait être apportée au Compte de résultats consolidé 2017, à l'Etat consolidé des profits et pertes reconnus directement dans les capitaux propres, au Bilan consolidé, à l'Etat consolidé de l'évolution des capitaux propres du Groupe ou au Tableau de flux de trésorerie qui sont repris dans ce communiqué de presse.

Zaventem, 6 avril 2018

RSM Réviseurs d'Entreprises scrl représenté par  
Bernard de Grand Ry et Jean-François Nobels,  
Réviseurs d'entreprises associés

## **PERSPECTIVES**

En 2018, le groupe Neufcour devrait

- vendre les 3 terrains restants à Herve-Xhendelesse ;
- vendre une ou deux maisons à Rosoux-Berloz ;
- vendre un appartement à Diekirch.

Après la construction des 9 maisons à Rosoux-Berloz, c'est l'aménagement du site de Wérister à Fléron qui connaîtra le plus d'avancement. L'urbanisation du terrain y permettra la construction de 324 logements (114 maisons et 210 appartements).

Le financement des projets importants (compte tenu de la taille et des capacités d'autofinancement de la société) fait l'objet d'un suivi important. Sa structure fait aussi l'objet de réflexions.

## **CALENDRIER FINANCIER**

Publication du rapport financier annuel 2017	27 avril 2018
Assemblée générale ordinaire	18 juin 2018
Publication des résultats semestriels 2017	30 août 2018
Publication du rapport financier annuel 2018	26 avril 2019
Assemblée générale ordinaire	17 juin 2019

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 CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	756	1.102
Produits des ventes de biens	417	743
Produits de location	282	273
Subsides d'exploitation	0	0
Autres produits des activités ordinaires	57	86
<b>Charges opérationnelles</b>	-934	-1.043
Achats, biens et services	-561	-661
Charges de personnel	-136	-165
Dotations d'amortissements	-117	-108
Dotations, reprise de pertes de valeurs	-6	-6
Dotations, reprise et utilisation de provisions	0	0
Autres charges opérationnelles	-114	-103
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-178</b>	<b>59</b>
Résultat sur cession d'actifs non courants	317	7
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>317</b>	<b>7</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>139</b>	<b>66</b>
Produits financiers	0	0
Charges financières	-24	-18
<b>Résultat financier</b>	<b>-24</b>	<b>-18</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-45	-17
Autres produits non-opérationnels	5	1
Autres charges non-opérationnelles	0	0
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>74</b>	<b>32</b>
Impôts	-115	-100
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-41</b>	<b>-68</b>
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</i>		
- Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers	-9	-70
- 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
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>-50</b>	<b>-138</b>
Part des intérêts minoritaires	81	-21
Part du groupe Neufcour	-130	-117
<b>RESULTAT PAR ACTION (en nombre d'actions et en euros)</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant	-049	0,16
Résultat net par action de base et dilué	-0,11	-0,19
Résultat global par action de base et dilué	-0,14	-0,38

\* 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

<b>ACTIF</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	26	34
Immeubles de placement	3.279	3.115
Immobilisations incorporelles	0	0
Participations mises en équivalence	354	400
Actifs d'impôts différés	980	1.094
Autres immobilisations financières	18	17
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>4.657</b>	<b>4.660</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	2.189	1.884
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	1	41
Clients et autres débiteurs courants	66	47
Trésorerie et équivalents	680	586
Autres actifs courants	6	7
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2.942</b>	<b>2.565</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7.599</b>	<b>7.225</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	-3	127
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>4.594</b>	<b>4.724</b>
Intérêts minoritaires	-59	-140
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>4.535</b>	<b>4.584</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	100	180
Provisions non courantes	1.671	1.671
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>1.821</b>	<b>1.901</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts bancaires	380	380
Impôts exigibles	37	42
Fournisseurs et autres créditeurs courants	196	185
Autres passifs courants	630	133
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>1.243</b>	<b>740</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7.599</b>	<b>7.225</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	2017	2016
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	-122	-47
Résultat des tiers (Pertes)	0	-21
Résultat des tiers (Bénéfices)	81	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	45	16
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	0	0
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	117	108
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	7	6
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	0	0
Provisions (Reprises)	0	-22
Plus-values sur cessions d'actifs	-317	-7
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	114	71
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-75</b>	<b>104</b>
<b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>		
Variation des créances à + 1 an	0	0
Variation des stocks	-303	94
Variation des créances à - 1 an	21	779
Variation des comptes de régul. (actif)	1	-2
Total des variations d'actifs circulants	-281	871
<b>VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME</b>		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	0	-80
Variation des dettes établissements de crédit	0	0
Variation des dettes commerciales	52	-481
Variation des dettes fiscales et sociales	-46	80
Variation des dettes « Avances reçues »	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	497	-10
Variation des comptes de régul. (Passif)	0	-1
Total des variation des dettes court terme	503	-492
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>222</b>	<b>379</b>
<b>Trésorerie d'exploitation</b>	<b>147</b>	<b>483</b>

<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-326	-164
Acquisition d'immobilisations financières	0	0
Nouveaux prêts accordés	-1	0
<b>Total des investissements</b>	<b>-327</b>	<b>-164</b>
Cessions d'immobilisations incorporelles	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	353	10
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Remboursements de prêts	0	0
<b>Total des désinvestissements</b>	<b>353</b>	<b>10</b>
<b>Trésorerie d'investissement (+/-)</b>	<b>26</b>	<b>-154</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	-80	-150
Nouveaux subsides	0	0
Dividendes versés par la société mère	0	0
Dividendes versés aux tiers	0	-1
<b>Trésorerie de financement</b>	<b>-80</b>	<b>-151</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>94</b>	<b>178</b>
<b>CONTROLE</b>		
Solde d'ouverture (a)	586	408
Solde de clôture (b)	680	586
Variation de trésorerie = (b) - (a)	94	178

## 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
<b>SOLDE au 31.12.16</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>127</b>	<b>-46</b>	<b>4.724</b>	<b>-140</b>	<b>4.584</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-130		-130	81	-49
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 31.12.17</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>-3</b>	<b>-46</b>	<b>4.594</b>	<b>-59</b>	<b>4.535</b>