

**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 2018**

**INDEX**

1. Rapport de gestion intermédiaire .....	2
2. Etats financiers consolidés	
2.1. Compte de résultats .....	7
2.2. Bilan .....	8
2.3. Tableau de financement .....	9
3. Règles et méthodes comptables .....	10
4. Relations avec les parties liées .....	15
5. Responsable du document .....	17
6. Rapport du Commissaire .....	18

Le Commissaire a procédé à un examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire abrégée (référentiel EU-IFRS) pour la période clôturée le 30 juin 2018.

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour S.A. est constitué de trois filiales, à savoir la S.A. Bouille, la SPRL Foxhalle 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.

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

### **COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2018**

#### **SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34**

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

Les produits des activités ordinaires du 1<sup>er</sup> semestre 2018 du groupe Neufcour s'élèvent à 168 K€ ; ils sont constitués en grande partie par les produits de locations. Il n'y a pas eu de ventes de biens au cours de la période.

Pour rappel, il ne reste à vendre actuellement que 3 parcelles du lotissement « les 2 Tilleuls » à Herve-Xhendelesse.

Le résultat opérationnel accuse une perte de 170 K€ (bénéfice de 230 K€ au 30/06/2017) et le résultat net est de -163 K€ (bénéfice de 217 K€ au 30/06/2017).

Les projets en cours sont les aménagements du site de Wérister à Fléron, dont les travaux se poursuivent activement et le site de Homvent à Beyne-Heusay.

Quant à l'urbanisation du site de Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège, son projet est actuellement suspendu.

A Berloz-Rosoux, 9 maisons sont en cours de construction. Les principaux besoins en financements sont liés à ce projet. La vente des maisons pourrait déjà être entamée début de l'année 2019.

Les risques courus par le groupe Neufcour sont liés au financement des projets en cours. Des négociations avec quelques banques sont menées actuellement.

L'estimation de la valorisation du patrimoine du groupe Neufcour est en cours et fait appel à un expert.

#### **2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS SITUATION AU 30/06/2018**

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

Les produits des activités ordinaires au 30/06/2018 sont de 168 K€, soit 44 % du montant réalisé au 30/06/2017, qui était de 383 K€.

La faiblesse de ce chiffre est due à l'absence de ventes de biens immobiliers (212 K€ au 30/06/2017).

Les produits de location sont en baisse de 12 %, de 144 K€ au 30/06/17 à 127 K€ au 30/06/2018.

Les autres produits opérationnels sont en hausse passant de 27 K€ à 41 K€. Ce poste reprend les refacturations de frais, la vente de grains...

Etant donné la diminution des produits, il est logique qu'en parallèle les charges opérationnelles soient réduites. Au 30/06/2017, elles s'élevaient à 470 K€, contre 338 K€ au 30/06/2018, soit une diminution de 29 %.

Le poste achats revient de 121 K€ à 9 K€ au 30/06/2018. Cette baisse s'explique par le fait que les coûts supportés dans le cadre de la mise en œuvre des projets ont été reconnus en stock, tandis qu'il n'y a pas eu de ventes au cours de la période.

Le poste des achats de biens et services diminue, revenant de 174 K€ au 30/06/2017 à 153 K€ au 30/06/2018 (-14 %).

Les charges de personnels demeurent stables à 65 K€ (+2 K€).

Les dotations aux amortissements augmentent passant de 56 K€ au 30/06/2017 à 73 K€ au 30/06/2018. La rénovation des halls industriels entraînent la croissance de leur valorisation et, de ce fait, la hausse des amortissements.

Les autres charges opérationnelles (précomptes immobiliers, TVA non déductibles,...) reviennent de 50 K€ à 38 K€.

Le résultat opérationnel courant reste en perte au 30/06/2018 à -170 K€ (-87 K€ au 30/06/2017).

Le résultat opérationnel au 30/06/2018 est donc une perte de 170 K€. Au 30/06/2017, il était positif à 230 K€ et ce, suite à la plus-value enregistrée lors de la vente d'un appartement par Wérimmo à Diekirch.

Les charges financières s'élèvent à 15 K€ (8 K€ au 30/06/2017).

Le résultat au 30/06/2018 de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation étant négatif, sa quote-part dans le résultat du groupe est négative à -24 K€ (-13 K€ au 30/06/2017).

Un montant d'impôts différés d'actif de 46 K€ a été reconnu dans les comptes consolidés pour la période du 01 janvier 2018 au 30 juin 2018.

Le résultat net est de -163 K€ au 30/06/2018 (+217 K€ au 30/06/2017).

## **Bilan consolidé**

Le total du bilan consolidé est de 7.599 K€, soit égal au total enregistré à la fin de l'année 2017.

### **A l'actif**

Les actifs non courants augmentent de 90 K€, du fait de l'augmentation des immeubles de placement (+72 K€) suite aux investissements consentis dans la rénovation des halls industriels et des actifs d'impôts différés (+46 K€).

Le poste participations mises en équivalence diminue, revient de 354 K€ au 31/12/2017 à 330 K€ au 30/06/2018.

Du côté des actifs courants, les stocks augmentent de 270 K€. Il s'élèvent à 2.459 K€.

Les montants se répartissent de la façon suivante :

	30/06/2018	31/12/2017
Chênée : Haïsses-Piedroux	1.324 €	1.241 €
Romsée : bureaux, paire, halls	381 €	370 €
Beyne-Heusay : Homvent	97 €	96 €
Herve : Xhendelesse	130 €	129 €
Berloz-Rosoux	515 €	344 €
Divers	12 €	9 €
	2.459 €	2.189 €

Le poste clients et autres débiteurs est en légère hausse à 71 K€.

La trésorerie revient de 680 K€ au 31/12/2017 à 287 K€ au 30/06/2018 du fait de dépenses consenties pour construire 9 maisons à Berloz.

Les autres actifs courants sont en légère hausse et s'élèvent à 14 K€. Il s'agit de charges à reporter (assurances, ...)

### **Au passif**

Du fait du résultat net négatif (-162 K€), les fonds propres diminuent, passant de 4.535 K€ au 31/12/2017 à 4.372 K€ au 30/06/2018.

Les passifs non courants diminuent parce que les dettes financières à long terme diminuent (-60 K€) du fait du remboursement partiel à BNP Paribas Fortis de l'emprunt consenti pour construire le hall industriel.

Les provisions non courantes (constituées en vue de la dépollution) diminuent du fait de leur utilisation (-12 K€).

Les passifs courants augmentent, passant de 1.243 K€ au 31/12/2017 à 1.458 K€ au 30/06/2018.

C'est principalement le poste emprunts qui augmente. Il s'élève à 680 K€ au 30/06/2018 (380 K€ au 31/12/2017). L'utilisation plus importante du straight loan pour financer la construction de 9 maisons Berloz-Rosoux en est la cause.

Les postes impôts exigibles (1 K€) et fournisseurs (117 K€) sont en diminution.

Le poste autres passifs courants est en augmentation, passant de 630 K€ au 31/12/2017 à 660 K€ au 30/06/2018. Ce poste regroupe les TVA à payer, les dividendes anciens non réclamés, ... et l'avance de 500 K€ consentie par la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

## 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 31/12/17</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>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-155	-	-155	-8	-163
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 30/06/18</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>-158</b>	<b>-46</b>	<b>4.439</b>	<b>-67</b>	<b>4.372</b>

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

### **3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2018**

- La construction de 9 maison à Berloz a été entamée.
- Le Conseil d'Administration a mandaté la sprl Chatelainxpert, représentée par Monsieur Frédéric Chatelain, en vue de procéder à une évaluation actualisée du patrimoine immobilier de la société.

Monsieur Chatelain a établi un rapport, qui a été examiné par le Conseil d'administration en sa séance du 28 août 2018. Quelques modifications mineures ont été apportées au document, lequel est désormais définitif.

Le conseil d'administration souhaite, dans un souci de transparence et d'information des actionnaires, porter ce rapport à la connaissance du public.

Le conseil d'administration précise, à l'attention des lecteurs, que les montants indiqués représentent la valeur vénale normale du patrimoine de Neufcour.

Ces valeurs sont fixées en dehors de tout contexte économique, environnemental, concurrentiel...en vigueur au moment où ce patrimoine sera effectivement mis en vente. Elles constituent un instantané de cette valorisation, par hypothèse non liant quant aux réalisations immobilières futures.

Les membres du Conseil d'Administration de Neufcour remercient l'expert Chatelain pour le travail important qu'il a mené.

L'expertise réalisée actuellement fait l'objet de la publication d'une information privilégiée ce jeudi 30 août 2018. Son contenu se trouve sur le site de la société : [www.neufcour.com/relations-investisseurs/communiqués-occasionnels](http://www.neufcour.com/relations-investisseurs/communiqués-occasionnels).

Un résumé de la valorisation réalisée par l'expert est reproduit ci-dessous.

A cette valorisation, le Conseil d'administration ajoute la valeur estimée des 3 appartements de Diekirch au Grand Duché de Luxembourg appartenant à la SA Wérimmo Luxembourg, et qui n'ont pas fait l'objet d'une expertise récente.

Commune	Situation	Surface en m <sup>2</sup>		Valeur Vénale actuelle (août 2018) en K€	
BERLOZ	Rue J Beauvain et rue J Goffin	5.042	5.042	635	635
CHENEE Piedroux-Haïsses Père Lejeune Les Piedroux- Chaudfontaine	Rue des Piedroux -rue de Chèvremont 8 Rue de Chèvremont 53-55 Aux Piedroux	248.586 9.545 <u>100.890</u>	359.021	3.900 595 <u>1.303</u>	5.798
BEYNE-HEUSAY	Rue du Homvent	25.046	25.046	882	882
XHENDELESSE	Rue des Deux Tilleuls + Terril des Xhawirs	131.953	131.953	837	837
ROMSEE Eco quartier Bâtis, site de Wérister	Rue Churchill 26	95.000 <u>24.428</u>	119.428	4.035 <u>3.225</u>	7.260
			640.490	15.412	
DIEKIRCH	Appartements, rue du Curé	-		1.321	1.321
Valeur vénale du patrimoine immobilier du groupe Neufcour estimée en août 2018					16.733

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

Les besoins en financement des projets du groupe, dont l'urbanisation des sites des Haïsses-Piedroux à Chênée et de la paire de Wérister à Romsée, seront importants et nécessiteront une approche réaliste.

## 2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 2.1. COMPTE DE RESULTATS

En '000 d'euros	30.06.2018	30.06.2017
Produits des activités ordinaires	168	383
Produits des ventes de biens	-	212
Produits de location	127	144
Autres produits des activités ordinaires	41	27
Charges opérationnelles	-338	-470
Achats	-9	-121
Achats biens et services	-153	-174
Charges de personnel	-65	-63
Dotations aux amortissements	-73	-56
Dotations, reprises de pertes de valeurs	-	-6
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-	-
Autres charges opérationnelles	-38	-50
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-170</b>	<b>-87</b>
Résultat sur cessions d'actifs non courants	-	317
Autres charges non courantes	-	-
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>-</b>	<b>317</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-170</b>	<b>230</b>
Produits financiers	-	-
Charges financières	-15	-8
<b>Résultat financier</b>	<b>-15</b>	<b>-8</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-24	-13
Autres produits non opérationnels	-	-
Autres charges non opérationnelles	-	-
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>-209</b>	<b>209</b>
Impôts	46	8
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-163</b>	<b>217</b>
Intérêt minoritaires compris dans la perte	-8	90
Résultat transféré aux capitaux propres	-155	127

**30.06.2018      30.06.2017**

Nombre d'actions	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250 *	363.250 *
Résultat opérationnel courant en €	-0,47	-0,24
Résultat net en €	-0,45	0,59

\* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

## 2.2. BILAN

En '000 d'euros

30.06.2018

31.12.2017

### ACTIF

<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	22	26
Immeubles de placement	3.351	3.279
Immobilisations incorporelles	0	0
Participations mises en équivalence	330	354
Actifs d'impôts différés	1.025	980
Autres immobilisations financières	18	18
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>4.746</b>	<b>4.657</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	2.459	2.189
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	21	1
Clients et autres débiteurs courants	71	66
Trésorerie et équivalents	287	680
Autres actifs courants	14	6
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2.852</b>	<b>2.942</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7.599</b>	<b>7.599</b>

### PASSIF

<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	-158	-3
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>4.439</b>	<b>4.594</b>
Intérêts minoritaires	-67	-59
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>4.372</b>	<b>4.535</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	60	100
Provisions non courantes	1.658	1.671
Autres créditeurs non courants (dont avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>1.768</b>	<b>1.821</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts portant intérêts	680	380
Impôts exigibles	1	37
Fournisseurs et autres créditeurs courants	117	196
Autres passifs courants	660	630
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>1.458</b>	<b>1.243</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7.599</b>	<b>7.599</b>

## 2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2018	30.06.2017
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	-155	127
Résultat des tiers	-7	90
Résultat des sociétés MEE (- bénéfiques; + pertes)	+24	12
Dotations aux amortissements	+73	56
Dotations aux réductions de valeur		7
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-13	-
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions		-317
Prélèvements et/transferts sur impôts différés	-46	-8
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-124</b>	<b>-33</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	-388	-173
<b>Trésorerie d'exploitation</b>	<b>-512</b>	<b>-206</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-140	-78
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-	-
Nouveaux prêts accordés	-	-
<b>Total des investissements</b>	<b>-140</b>	<b>-78</b>
Cessions d'immeubles de placement	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles	-	350
Remboursements de prêts	-	-
<b>Total des désinvestissements</b>	<b>0</b>	<b>350</b>
<b>Trésorerie d'investissement</b>	<b>-140</b>	<b>272</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Apport de capitaux propres en numéraire	-	-
Variation des emprunts bancaires non courants	-40	-40
Variation des autres créditeurs non courants	-	-
Variation des emprunts bancaires courants	300	-
Dividendes versés aux tiers	-	-
<b>Trésorerie de financement</b>	<b>260</b>	<b>-40</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-393</b>	<b>26</b>
<b>CONTROLE</b>		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	680	586
Solde de clôture (b) au 30/06	287	612
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-393	26

### 3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

#### **Base de préparation**

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

#### **I. Principes généraux de consolidation**

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Compagnie Financière de Neufcour SA et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2018.

Les états financiers des filiales sont préparés à la même date et sur base de principes comptables identiques.

Tous les soldes intragroupe, transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

#### **II. Filiales**

Les filiales sont les sociétés dans lesquelles la Compagnie Financière de Neufcour SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou encore dans lesquelles elle détient le contrôle de fait.

Les filiales sont dès lors consolidées selon la méthode d'intégration globale.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. A partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidés et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode du coût d'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition.

Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets, identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats.

Lors de la consolidation, les soldes et transactions intragroupe, ainsi que les gains et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

#### **III. Filiales contrôlées conjointement**

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence.

Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats.

La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation

est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en équivalence.

Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé, la transaction n'indique pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

#### **IV. Participations dans les entreprises associées**

##### **Entreprises associées**

Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20% et 50% des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence (IFRS 28/11).

Les états financiers sont préparés à la même date de clôture que la société mère, sur base de principes comptables identiques.

#### **V. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères**

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

#### **VI. Recours à des estimations**

En vue de l'établissement des états financiers conformément aux normes IFRS, il incombe à l'organe de gestion d'établir un certain nombre d'estimations et d'hypothèses afin de déterminer les montants rapportés dans les états financiers et leurs annexes. Les estimations réalisées à chaque date de reporting reflètent les conditions existantes à ces dates (ex. : prix du marché, taux d'intérêts et taux de change).

Bien que ces estimations reposent sur la meilleure connaissance dont dispose la direction des événements existants et des actions que le groupe pourrait entreprendre, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

#### **VII. Juste valeur et hiérarchie**

##### **Actifs et passifs évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière**

Pour rappel, les états financiers consolidés du Groupe sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

##### **Instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière**

Les normes IFRS 7 et, depuis 2013, IFRS 13 requièrent la publication d'informations sur la manière dont les évaluations à la juste valeur s'inscrivent dans la hiérarchie des justes valeurs.

Tous les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière sont classés selon la hiérarchie des justes valeurs, telle que définie ci-après, au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble :

- Niveau 1: prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est observable soit directement, soit indirectement) ;
- Niveau 3: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est basée sur des données non observables).

Au 30 juin 2018, le Groupe n'a pas d'actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière (pas de dérivés détenus à des fins de transaction ou de couverture et pas de placements de trésorerie).

##### **Actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est présentée dans les annexes aux états financiers consolidés**

La juste valeur des actifs et passifs financiers et non financiers du Groupe qui ne sont pas valorisés à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière est présentée dans les notes annexes appropriées.

Il s'agit principalement des immeubles de placement (voir note annexe 2.2) qui sont classés en niveau 3 : valorisation par un évaluateur indépendant qui bénéficie d'une expertise professionnelle reconnue et pertinente. Les techniques d'évaluation utilisées sont décrites au point 7. Expertise immobilière du rapport de gestion consolidé.

## **ACTIFS**

### **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan au coût d'acquisition, sous déduction des amortissements et des pertes de valeur cumulés.

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée de vie est examinée sur une base annuelle.

Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Constructions et aménagements	10 à 25 ans
Mobilier et équipement de bureau	10 ans
Matériel informatique	3 ans
Logiciels	5 ans
Équipement et matériel fixe	6,25 ans
Matériel roulant	4 ans
Outillage	5 ans

La valeur résiduelle d'un actif est le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement à la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

Cette dernière n'est prise en compte que s'il est probable qu'elle sera importante.

Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est comptabilisé au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé ou durant lequel le compromis de vente a été signé.

La partie de l'immeuble utilisée à des fins de bureaux par la Compagnie Financière de Neufcour et ses filiales, la SA Bouille et la SPRL Foxhalle, doit être considérée comme accessoire et n'impacte nullement la présentation de l'ensemble de l'immeuble sous le libellé "immeuble de placement".

### **Immeubles de placement**

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des terrains, immeubles de bureaux, entrepôts et des espaces commerciaux, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur coût historique et ce, conformément à IAS 40/53. Les aménagements des anciens bâtiments industriels et ainsi que les aménagements du site de Romsée sont amortis sur 10 ans, les autres bâtiments sur 25 ans. Les terrains ne sont pas amortis.

De plus, dès qu'ils sont destinés à être vendus, les immeubles de placement doivent être transférés en stock et ce, au coût historique à la date du changement d'utilisation – IAS 40/59.

Les critères pris en considération pour ce transfert de la catégorie « Immeubles de placement » vers la catégorie « Stocks » sont l'acceptation par les autorités responsables du permis de lotir ou permis de bâtir.

### **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées à leur coût.

Elles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité économique du bien (de 3 à 5 ans).

### **Autres immobilisations financières**

Il s'agit de garanties et de cautionnements déposés en faveur de tiers valorisés à leur coût historique.

### **Stocks**

Tous les travaux d'études et développements sont portés en stock et attribués à chaque lotissement prévu. La méthode comptable d'évaluation est la valeur des coûts ou la valeur nette de réalisation si celle-ci s'avère inférieure.

Pour ces frais liés aux travaux, les sorties de stock se font à la valeur moyenne calculée au m<sup>2</sup>.

Lorsque les stocks sont vendus, la valeur comptable de ces stocks est comptabilisée en charges de la période au cours duquel les produits correspondants sont comptabilisés en produits.

### **Actifs détenus en vue d'être vendus**

Les immeubles de placement destinés à être vendus tels quels sont comptabilisés en immeuble de placement jusqu'au moment de leur vente (IAS 40/66).

La valorisation se fait au plus bas de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des frais de vente (IFRS 05/15).

### **Clients et autres débiteurs**

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des réductions de valeur pour dépréciation des montants non recouvrables. Une réduction de valeur est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que le groupe ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Les créances irrécouvrables sont constatées en pertes lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

### **Autres actifs courants et non-courants**

Les autres actifs courants et non-courants sont comptabilisés à leur coût historique.

### **Autres actifs financiers**

Il s'agit d'obligations linéaires émises par un Etat européen ou par une banque européenne.

Ils sont initialement comptabilisés à leur coût, font ensuite l'objet de réévaluations à la juste valeur à chaque arrêté de comptes. Les fluctuations, entre deux arrêts de comptes, de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées en résultat.

### **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités disponibles, les comptes bancaires et les placements à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Tous les placements sont comptabilisés à la valeur nominale dans les états financiers.

## **PASSIFS**

### **Actions propres**

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans le compte de résultats lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation d'actions propres.

Les actions propres sont présentées en déduction du total des capitaux propres.

### **Intérêts minoritaires**

Les intérêts minoritaires représentent la partie du résultat net des opérations et de l'actif net d'une filiale attribuable aux intérêts qui ne sont pas détenus, directement ou indirectement au travers de filiales, par le groupe.

### **Prêts et emprunts portant intérêts**

Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêts effectif.

### **Provisions**

Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.

Des provisions sont également constituées si le Groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation. Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

### **Fournisseurs et autres créiteurs**

Les fournisseurs et autres créiteurs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui correspond à la valeur nominale de ces dettes dans la plupart des cas.

### **Autres passifs courants**

Les autres passifs courants sont comptabilisés à leur coût historique, majorés le cas échéant d'intérêts conventionnels.

## **COMPTE DE RESULTAT**

### **Reconnaissance des produits des activités ordinaires**

En ce qui concerne la vente de biens, les revenus sont reconnus dès que l'entreprise a signé un compromis de vente avec les futurs propriétaires.

Pour ce qui est des locations de biens, les revenus sont comptabilisés au moment où ils sont dus.

Enfin, les revenus des aides publiques (subsides européens) sont enregistrés en produit au moment où elles sont perçues.

Les intérêts sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Les dividendes reçus de filiales sont comptabilisés lorsque le groupe est en droit de percevoir le paiement.

### **Avances Récupérables de La Région Wallonne**

Le groupe a perçu dans les années 1990 une Avance Récupérable de la Région Wallonne (A.R.R.W.) sans intérêts au titre d'aide financière dans le cadre de l'aménagement du site de Romsée en une zone de reconversion industrielle.

Cette Avance Récupérable de la Région Wallonne est remboursable en fonction des ventes éventuelles réalisées sur la partie réaménagée du site.

Etant donné la localisation en dehors des voies d'accès rapide, à ce jour, la Compagnie Financière de Neufcour n'a jamais pu que louer ses anciens bâtiments survivants de l'ancienne exploitation minière. Cette avance est donc considérée comme une dette long terme.

### **Subsides d'exploitation**

Les subsides européens liés à l'exploitation des terrains agricoles sont non remboursables et sont comptabilisés en produits au moment où le subside est dû, sous la rubrique « autres produits des activités ordinaires ».

### **Coût d'emprunt**

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils sont survenus.

### **Impôts sur le résultat**

Les impôts sur les bénéfices de la période regroupent les impôts courants et les impôts différés. Ils sont inscrits au compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés directement dans les capitaux propres.

### **Impôts courants**

L'impôt exigible de l'exercice est basé sur le résultat des sociétés du groupe et est calculé selon les règles établies par les administrations fiscales locales.

### **Impôts différés**

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés.

Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

### **Dividendes**

Les dividendes proposés par le Conseil d'Administration ne sont pas enregistrés dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

### **Résultats par action**

Le groupe calcule le résultat de base par action sur base du nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice.

#### 4. RELATIONS AVEC PARTIES LIEES

La société Bouille, filiale à 99 % de Neufcour, possède 0,77 % de titres de sa société mère. Le droit de vote afférent à ces titres est légalement suspendu en raison du fait que Bouille est contrôlée par Neufcour. Ces titres sont assimilés à des titres détenus en propre par Neufcour.

Neufcour possède 99,90 % de la SPRL Foxhalle.

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation possède 9,98% de titres de la Compagnie Financière de Neufcour SA.

La Compagnie Financière de Neufcour SA possède actuellement 36,92% des actions de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

En ce qui concerne la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation, la situation au 30/06/2018 ne permettait pas de clôturer la liquidation.

##### Transactions avec les parties liées

D'une manière générale, les ventes et achats avec les parties liées sont réalisés aux conditions commerciales habituelles et aux prix du marché. Il en est de même des prestations de services intra-groupe.

Les soldes en-cours à la fin de l'exercice ne sont pas garantis. Les règlements de ces soldes se font en trésorerie.

La société mère : Compagnie financière de Neufcour SA en relation avec les parties liées

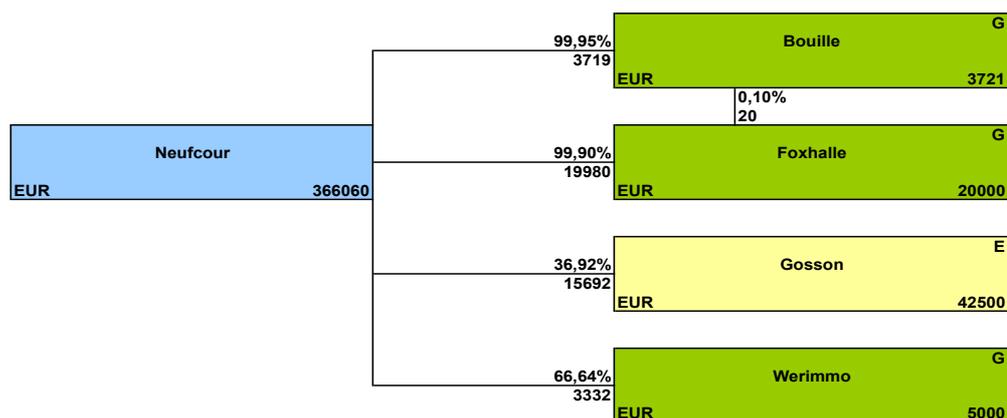
<i>En '000 d'euros</i> 2018	Produits s/parties liées	Charges s/parties liées	Créances s/parties liées au 30 juin	Taux d'intérêt créances	Dettes envers parties liées au 30 juin	Taux d'intérêt dettes
<b>FILIALES</b>	41	-	507	-	-	-
Emoluments reçus de Bouille SA	2	-	-	-	-	-
Location de bureau à Bouille SA	3	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Bouille SA	15	-	-	-	-	-
Créance envers Bouille SA	-	-	500	-	-	-
Intérêts s/avance faite à Wérimmo Luxembourg SA	21	-	-	3 %	-	-
Créance envers Foxhalle Sprl	-	-	7	-	-	-
<b>ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	-	7	-	-	500	-
Dette envers les Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	-	-	-	500	2,839 %
Intérêts s/avance reçue de Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	7	-	-	-	2,839 %
<b>AUTRES PARTIES LIEES</b>	-	-	-	-	-	-

DENOMINATION ET SIEGE	Année de création ou d'acquisition	Personnel au 30.06.18	Méthode d'incorporation dans les comptes	% du capital détenu		
				au 30.06.18	au 31.12.17	Variation
<b>SA BOUILLE</b> Rue Churchill, 26 B-4624 Fléron (Romsée) RPM 0404.399.235	1961	0,30	G <sup>(1)</sup>	99,95	99,95	0
<b>SA WERIMMO LUXEMBOURG</b> Rue Fort Wallis, 2 L- 2714 Luxembourg TVA : 1989.2204.236	1989	0	G <sup>(1)</sup>	66,64	66,64	0
<b>SA des Charbonnages de GOSSON-KESSALES (en liquidation)</b> Rue Joseph Dujardin, 39 B-4460 Grâce-Hollogne RPM 0403.955.510	1860  mise en liquidation en 1958	0,40	E <sup>(2)</sup>	36,92	36,92	0
<b>SPRL FOXHALLE</b> Rue Churchill, 26 L-4624 Fléron (Romsée) RPM 0670.703.629	2017	0	G <sup>(1)</sup>	99,90	99,0	0

<sup>(1)</sup> G = méthode d'intégration globale

<sup>(2)</sup> E = mise en équivalence

### Organigramme au 30/06/2018



## **5. 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**

Communiqué d'approbation des comptes 2018 : avril 2019

Publication du rapport annuel 2018 : 30 avril 2019

Assemblée générale ordinaire : 17 juin 2019

## 6. RAPPORT DU COMMISSAIRE



# COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR SA

## RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERMÉDIAIRE ABRÉGÉE (RÉFÉRENTIEL EU-IFRS) POUR LA PÉRIODE CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2018

### INTRODUCTION

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée intérimaire abrégée de la SA COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR et de ses filiales au 30 juin 2018 et pour la période de six mois se terminant à cette date, comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et une sélection de notes explicatives.

L'information financière consolidée intérimaire abrégée fait apparaître, au 30 juin 2018 un total du bilan de 7.599 (000) Eur et un résultat négatif net consolidé de 163 (000) Eur.

L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée intérimaire résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du Conseil d'Administration.

Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée intérimaire abrégée sur la base de notre examen limité.

### ÉTENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme ISRE (International Standard on Review Engagements) 2410 "Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité". Un examen limité d'informations financières intermédiaires 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 très inférieure à celle d'un audit effectué selon les International Standards on Auditing et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

### AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Réviseurs d'Entreprises - Bedrijfsrevisoren is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Réviseurs d'entreprises - Bedrijfsrevisoren Sca<sup>1)</sup> - réviseurs d'entreprises - Siège social : chaussée de Waterloo 1151 - B 1180 Bruxelles  
[interaudit@rsmbelgium.be](mailto:interaudit@rsmbelgium.be) - TVA BE 0429.471.656 - RPM Bruxelles - <sup>1)</sup> Société civile à forme commerciale

Member of RSM Toelen Cats Dupont Koevoets - Offices in Aalst, Antwerp, Brussels, Charleroi, Mons and Zaventem

## CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire résumée qui précède n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 27 août 2018

RSM RÉVISEURS D'ENTREPRISES - BEDRIJFSREVISOREN SCRL  
COMMISSAIRE  
REPRÉSENTÉE PAR

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'BGR'.

BERNARD DE GRAND RY

A handwritten signature in blue ink, appearing as a series of fluid, overlapping strokes.

JEAN-FRANÇOIS NOBELS