

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 2018

FAITS MARQUANTS

Les produits des activités ordinaires du groupe Neufcour s'élevaient à 616 K€. Ils étaient de 756 K€ en 2017.

Le groupe a vendu 3 terrains pour un montant de 255 K€ à Herve/Xhendelesse. Il s'agit des trois derniers lots disponibles du lotissement « Les 2 Tilleuls » qui comprenait 30 lots au total. Un quatrième terrain (fond de propriété) a été vendu à Berloz-Rosoux. Seul reste à vendre à Herve-Xhendelesse un terrain appartenant à un propriétaire privé que Neufcour se charge de vendre à marge partagée.

Le produit des locations s'élève à 292 K€, soit en légère hausse (+10 K€) par rapport à l'année dernière.

Il a été décidé de mettre en vente, dès 2019, les trois appartements sis à Diekirch appartenant à Wérimmo-Luxembourg. Les renons ont été envoyés aux locataires.

Le projet de construction de 9 maisons (un bloc de quatre maisons contiguës et un bloc de cinq maisons) se poursuit. Ces maisons devraient être mises en vente dès la fin du premier semestre 2019.

Le projet Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège est toujours suspendu et sera relancé pour entamer des discussions sereines en temps opportun.

Les travaux de dépollution et d'assainissement du site de Wérister à Romsée (la paire de l'ancien charbonnage) se sont poursuivis durant toute l'année 2018.

Le permis d'urbanisation a été accordé par la Région Wallonne au début janvier 2019 (voir communiqué de presse du 07/01/2019). Cette décision fait suite à une multitude d'études et de réunions de concertation avec les responsables communaux, régionaux et les riverains.

Les autres sites urbanisables tels le Homvent à Beyne-Heusay ou le terriil à Herve-Xhendelesse font l'objet d'études suivies.

Le financement des travaux pour les projets cités ci-dessus a été au centre des préoccupations de la société. En août 2018, il a été décidé de procéder à une nouvelle estimation de la valeur du patrimoine du groupe Neufcour. Celle-ci a fait l'objet d'un chapitre dans le rapport financier semestriel publié le 30/08/2018.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS SITUATION AU 31/12/2018

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

Les produits des activités ordinaires reviennent de 756 K€ en 2017 à 616 K€ en 2018. Ce montant est constitué de la vente de 3 terrains : 255 K€ (417 K€ en 2017), des locations d'immeubles : 292 K€ (282 K€ en 2017) et d'autres produits (refacturations, ...) : 69 K€ (57 K€ en 2017).

Neufcour a vendu les derniers terrains urbanisés disponibles de son patrimoine. Il reste un terrain à vendre qui n'appartient pas au groupe mais que celui-ci est chargé de vendre par les propriétaires.

Un terrain situé en fond de propriété à Berloz-Rosoux et non constructible a été vendu à un riverain.

Les charges opérationnelles diminuent, revenant de 934 K€ en 2017 à 845 K€ en 2018 (-10 %). Cette diminution est normale étant donné la réduction des produits des activités ordinaires et, de ce fait, des achats liés aux projets faisant l'objet de ventes. Ceux-ci reviennent de 254 K€ en 2017 à 155 K€ en 2018, soit une diminution de 39 %.

Les biens et services sont aussi en diminution puisqu'ils sont de 285 K€ contre 307 K€ en 2017 (-8 %).

Les charges de personnel sont égales à celles de 2017.

Les dotations aux amortissements augmentent, passant de 117 K€ à 151 K€ du fait des rénovations des anciens halls industriels rendus à la location.

Les autres charges opérationnelles (TVA, précomptes,...) sont stables à 113 K€.

Le résultat opérationnel est, comme en 2017, une perte de 229 K€ (178 K€ en 2017).

Les charges financières sont en augmentation, passant de 24 K€ en 2017 à 32 K€ en 2018. Cela est dû à la hausse des emprunts auxquels le groupe a recours pour financer essentiellement le chantier de la construction des 9 maisons à Rosoux-Berloz, l'aménagement des bâtiments industriels de Romsée et la conciergerie du Père Lejeune à Chênée.

Il n'y a aucun produit financier.

La société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation enregistre une perte dont la répercussion dans les comptes de Neufcour est négative de 51 K€.

Les autres produits non opérationnels sont de 5 K€, comme en 2017. Il s'agit de régularisation de charges.

Le résultat avant impôts est une perte de 307 K€. En 2017, il y avait un bénéfice de 74 K€. La différence provient du fait qu'en 2017, Neufcour a enregistré un résultat opérationnel non courant de 317 K€ (0 en 2018), à la suite de la vente d'un appartement sis à Diekirch de la société Wérimmo-Luxembourg.

Il y a une charge supplémentaire d'impôts différés de 110 K€ (115 K€ en 2017).

Le résultat net est une perte de 417 K€ (perte de 41 K€ en 2017).

Le résultat global total de l'exercice est une perte de 417 K€ contre 50 K€ en 2017.

BILAN CONSOLIDE

Le total du bilan consolidé au 31/12/2018 s'élève à 7.909 K€ contre 7.599 K€ au 31/12/2017 (augmentation de 4 %).

A l'actif, les immeubles de placement augmentent de 60 K€ (1 %). Il s'agit de l'effet de la rénovation des halls.

Les participations mises en équivalence reprennent la valeur en diminution des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation (303 K€).

Les actifs d'impôts différés reviennent de 980 K€ en 2017 à 871 K€ en 2018 sous l'effet de la diminution des taux d'imposition des sociétés qui reviennent en Belgique de 29,58 % à 25 %.

Le total des actifs non courants diminue, de 4.657 K€ en 2017 à 4.549 K€ en 2018.

Les stocks augmentent de 37 % et s'élèvent à 3.005 K€. Il s'agit principalement de la prise en compte des travaux réalisés à Berloz-Rosoux (9 maisons en construction), mais diminués de la prise en charge de la TVA sur les stocks.

Les actifs d'impôts exigibles reprennent la TVA (51 K€).

Les postes clients et autres débiteurs courants sont de 51 K€.

Du fait des travaux importants en cours à Berloz-Rosoux, la trésorerie est en forte diminution revenant de 680 K€ à 249 K€.

Au passif, les fonds propres diminuent, revenant de 4.535 K€ à 4.118 K€ (-10 %). Cette perte enregistrée pendant l'exercice explique cette forte diminution.

Les passifs non courants reviennent de 1.821 K€ en 2017 à 1.659 K€ en 2018 du fait de l'utilisation de la provision pour dépollution et de la diminution de la dette financière à long terme.

La provision non courante est de 1.589 K€ (1.671 K€ en 2017) et la dette financière à long terme est de 20 K€. Il s'agit du solde de l'emprunt consenti pour la construction d'un hall industriel.

Les passifs courants augmentent, passant de 1.243 K€ en 2017 à 2.132 K€ en 2018 (+ 71 %). Cela est essentiellement dû à l'augmentation des emprunts

bancaires dont le montant passe de 380 K€ à 1.278 K€ (straight loan et emprunt spécifique pour le chantier de Rosoux).

Le poste « fournisseurs » augmente légèrement. Il reprend quelques factures du chantier de Berloz-Rosoux enregistrées au 31 décembre.

Les autres passifs courants d'un montant stable à 634 K€ reprennent une série de dettes tels les précomptes, la TVA due,... mais aussi certains dividendes non réclamés.

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 2018, 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 votre communiqué de presse.

Zaventem, le 10 avril 2019

RSM REVISEURS D'ENTREPRISES- BEDRIJFSREVISOREN SCRL

COMMISSAIRE

REPRESENTEE PAR

BERNARD DE GRAND RY
ASSOCIE

JEAN-FRANÇOIS NOBELS
ASSOCIE

PERSPECTIVES

Comme annoncé récemment, le Service Public Wallonie a octroyé à la SA Compagnie Financière de Neufcour le permis d'urbanisation du site de Wérister à Fléron-Romsée. Cet accord survient après 14 années de travaux préparatoires.

Les travaux d'assainissement et de dépollution devraient être achevés à la fin du 1^{er} semestre 2019. D'ici là, Neufcour doit parachever le projet, choisir l'entreprise qui entreprendra les travaux d'aménagement du site (routes, ...)

Des contacts seront aussi pris pour la commercialisation des terrains. Le projet, tel qu'il a été présenté, prévoit la vente des terrains permettant la construction de 114 habitations individuelles et environ

200 appartements (10 immeubles). Le projet a été pensé selon les normes d'éco-quartier. Le financement sera lui aussi étudié.

En plus de ces importants travaux, Neufcour termine la construction de 9 maisons à Rosoux-Berloz et entamera la commercialisation à la fin du premier semestre 2019.

Les études concernant les autres projets, tels que ceux du Homvent à Beyne-Heusay et du terril des Xhawirs à Herve/Xhendelesse se poursuivent.

Neufcour compte aussi moderniser son site Internet selon les critères actuels en vigueur. Sa mise en place se fera rapidement.

CALENDRIER FINANCIER

Publication du rapport financier annuel 2018	30 avril 2019
Assemblée générale ordinaire	17 juin 2019
Publication des résultats semestriels 2019	29 août 2019
Publication du rapport financier annuel 2019	28 avril 2020
Assemblée générale ordinaire	15 juin 2020

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>	31.12.2018	31.12.2017
Produits des activités ordinaires	616	756
Produits des ventes de biens	255	417
Produits de location	292	282
Subsides d'exploitation	0	0
Autres produits des activités ordinaires	69	57
Charges opérationnelles	-845	-934
Achats, biens et services	-440	-561
Charges de personnel	-136	-136
Dotations d'amortissements	-151	-117
Dotations, reprise de pertes de valeurs	-5	-6
Dotations, reprise et utilisation de provisions	0	0
Autres charges opérationnelles	-113	-114
Résultat opérationnel courant	-229	-178
Résultat sur cession d'actifs non courants	-	317
Résultat opérationnel non courant	-	317
Résultat opérationnel	-229	139
Produits financiers	0	0
Charges financières	-32	-24
Résultat financier	-32	-24
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-51	-45
Autres produits non-opérationnels	5	5
Autres charges non-opérationnelles	0	0
Résultat avant impôts (EBT)	-307	74
Impôts	-110	-115
RESULTAT NET	-417	-41
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</i>		
- Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers	0	-9
- 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	-417	-50
Part des intérêts minoritaires	-25	81
Part du groupe Neufcour	-392	-130
RESULTAT PAR ACTION (en nombre d'actions et en euros)	31.12.2018	31.12.2017
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant	-0,63	-0,49
Résultat net par action de base et dilué	-1,15	-0,11
Résultat global par action de base et dilué	-1,15	-0,14

* 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	31.12.2018	31.12.2017
Actifs Non Courants		
Immobilisations corporelles	18	26
Immeubles de placement	3.339	3.279
Immobilisations incorporelles	0	0
Participations mises en équivalence	303	354
Actifs d'impôts différés	871	980
Autres immobilisations financières	18	18
Total Actifs Non Courants	4.549	4.657
Actifs Courants		
Stocks	3.005	2.189
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	51	1
Clients et autres débiteurs courants	51	66
Trésorerie et équivalents	249	680
Autres actifs courants	4	6
Total Actifs Courants	3.360	2.942
TOTAL ACTIF	7.909	7.599
PASSIF		
Capitaux Propres		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	-395	-3
Réserves pour actions propres	-46	-46
Capitaux propres du groupe	4.202	4.594
Intérêts minoritaires	-84	-59
Total Fonds Propres	4.118	4.535
Passifs Non Courants		
Dettes financières long terme	20	100
Provisions non courantes	1.589	1.671
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
Total Passifs Non Courants	1.659	1.821
Passifs Courants		
Emprunts bancaires	1.278	380
Impôts exigibles	6	37
Fournisseurs et autres créditeurs courants	214	196
Autres passifs courants	634	630
Total Passifs Courants	2.132	1.243
TOTAL PASSIF	7.909	7.599

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	2018	2017
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	-391	-122
Résultat des tiers (Pertes)	-26	0
Résultat des tiers (Bénéfices)	0	81
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	51	45
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	0	0
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	151	117
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	5	7
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	0	0
Provisions (Reprises)	0	0
Plus-values sur cessions d'actifs	0	-317
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	124	0
Prélèvement sur impôts différés	-15	114
Marge brute d'autofinancement	-101	-75
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS		
Variation des créances à + 1 an	0	0
Variation des stocks	-816	-303
Variation des créances à - 1 an	-40	21
Variation des comptes de régul. (actif)	2	1
Total des variations d'actifs circulants	-854	-281
VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	0	0
Variation des dettes établissements de crédit	0	0
Variation des dettes commerciales	-64	52
Variation des dettes fiscales et sociales	-31	-45
Variation des dettes « Avances reçues »	0	0
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	4	-3
Variation des comptes de régul. (Passif)	0	0
Total des variation des dettes court terme	-91	4
Variation du besoin en fonds de roulement	-945	-277
Trésorerie d'exploitation	-1046	-352

OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-202	-326
Acquisition d'immobilisations financières	0	0
Nouveaux prêts accordés	0	-1
Total des investissements	-202	-327
Cessions d'immobilisations incorporelles	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	0	353
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Remboursements de prêts	0	0
Total des désinvestissements	0	353
Trésorerie d'investissement (+/-)	-202	26
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital des filiales	0	0
Souscription par le Groupe	0	0
Diminution de capital	0	0
Variation des dettes Etablissements de crédit	+898	0
Variation des emprunts	-80	-80
Variation des dettes financières	0	500
Nouveaux subsides	0	0
Dividendes versés par la société mère	0	0
Dividendes versés aux tiers	0	0
Trésorerie de financement	+818	420
VARIATION DE TRESORERIE	-430	94
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a)	680	586
Solde de clôture (b)	249	680
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-430	94

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves conso-lidées	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL des capitaux propres
SOLDE au 31.12.17	4.510	133	-3	-46	4.594	-59	4.535
Dividendes							
Résultat de l'exercice	-	-	-392	-	-392	-25	-417
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 31.12.18	4.510	133	-395	-46	4.202	-84	4.118