

## 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 2010

## INDEX

1.	<b>Rapport de gestion intermédiaire</b> .....	2 -5
2.	<b>Etats financiers consolidés</b>	
	2.1. Compte de résultats .....	6
	2.2. Bilan .....	7
	2.3. Tableau de financement .....	8
3.	<b>Responsable du document</b> .....	9
4.	<b>Rapport du Commissaire</b> .....	10

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 31/12/2009.

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

### **COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2010 SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34**

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

Au cours du premier semestre, Neufcour a vendu 8 maisons rue Elva à Flémalle. Pour rappel, le projet programmé en deux phases, consistait en la construction de 15 maisons (7+8) dont 4 ont été vendues en 2008 et 8 au cours de ce semestre. Il reste encore trois maisons à vendre.

L'activité agricole pour Bouille, les locations d'appartements pour Wérimmo Luxembourg et les locations de halls d'industrie se sont poursuivies normalement avec une légère diminution des locations industrielles. Quelques locataires ont renoncé et ne sont que partiellement remplacés.

Les marges engendrées par ces diverses activités respectent les normes du marché.

Alors que le chiffre d'affaires s'élève à 1 026 K€, les charges opérationnelles sont de 1 133 K€, dont 819 K€ de frais de constructions.

En ce qui concerne le deuxième semestre 2010, quelques contacts établis en vue de vendre des parcelles de terrains semblent prometteurs. Ces contacts concernent :

- le Beau-Site à Chênée. Nous négocions la vente de 7 parcelles.
- le projet des Xhawirs à Herve-Xhendelesse pour lequel plusieurs particuliers procèdent à des réservations de terrains.
- le site des Haïsses à Chênée (quelque 4 ha).

Nous ne connaissons actuellement ni les chances de succès, ni les délais de finalisation de ces discussions.

Pour ce qui concerne l'aménagement des sites miniers, l'incertitude est liée à l'obligation de respect des normes en matière de traitements des sols. Le nouveau décret wallon concerne le site de la paire de Wérister et le site du Homvent et pourrait amener certaines simplifications.

La créance sur Wérilux d'environ 472 K€ en principal reste due et l'échéance ne nous est pas connue.

Le litige qui oppose certains actionnaires se poursuit. La médiation ayant échoué, le litige revient devant le Tribunal de Commerce de Liège qui devra trancher.

## **2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS- SITUATION AU 30/06/2010**

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour intègre en plus de ses propres activités, l'activité de deux filiales, à savoir la S.A. Bouille et la S.A. de droit luxembourgeois Wérimmo Luxembourg.

Le groupe prend en compte – via une mise en équivalence – les résultats de la S.A. Charbonnages de Gosson-Kessales (en liquidation).

### **Compte de résultats consolidé**

Le résultat opérationnel courant est en perte à -107 K€, proche du résultat du premier semestre 2009 (-105 K€). Huit maisons, rue Elva à Flémalle, ont été vendues. Sur les quinze construites, trois restent à vendre. Les autres produits (locations, produits d'exploitation divers) représentent 14% de l'activité et sont en diminution revenant de 176 K€ à 145 K€.

Les charges opérationnelles sont en forte hausse (de 302 K€ à 1 133 K€) du fait de l'incorporation des frais de construction des maisons qui étaient pour la plupart en stocks et qui sont pris en charge du fait de la vente des maisons. Les services et biens divers, les rémunérations et autres charges restent au même niveau qu'en 2009, les différents honoraires restant un poste important des charges. La lourdeur administrative de la société Neufcour, liée à son statut de société cotée et à sa structure, est un handicap.

Les autres charges comprennent la TVA non déductible et les précomptes immobiliers.

Le résultat financier consolidé est de -5 K€. Cette charge est liée à la situation de trésorerie négative pendant une grande partie du semestre.

La quote-part de la société S.A. des Charbonnages de Gosson-Kessales est négative revenant de 18 K€ à -20 K€.

Le résultat avant impôts est une perte de -132 K€.

La latence fiscale pour le semestre est de 14 K€.

Le résultat net est en perte à 118 K€, elle était de 15 K€ au 30/06/2009.

### **Bilan consolidé**

Le total du bilan consolidé est de 7 124 K€ contre 7 286 K€ au 31/12/2009, soit une diminution de 2,3 %.

#### **A l'actif**

Les immeubles de placement (2 883 K€) diminuent du fait des amortissements.

La valeur de la participation dans la S.A. Charbonnages de Gosson-Kessales revient de 352 K€ à 333 K€, suite à la perte enregistrée par cette société au 30 juin 2010. Les autres immobilisations financières reviennent de 236 K€ à 140 K€ du fait de la diminution de la garantie versée au propriétaire du terrain de la rue Elva à Flémalle.

La valeur des stocks revient de 1 445 K€ à 846 K€. Cette diminution est liée à la prise en charge des frais de construction de huit maisons de la rue Elva à Flémalle, vendues au cours du semestre.

Le poste clients et autres débiteurs reste stable à 602 K€.

La trésorerie augmente du produit des ventes de maisons et s'élève à 916 K€ soit en augmentation de 506 K€.

### Au passif

Les capitaux propres diminuent légèrement revenant de 4 462 K€ au 31/12/2009 à 4 344 K€ au 30/06/2010.

Le tableau ci-dessous précise ces variations.

#### ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En '000 d'euros	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées <sup>(*)</sup>	Actions propres	Capitaux propres du groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL des capitaux propres
<b>SOLDE au 31/12/09</b>	<b>4 510</b>	<b>133</b>	<b>-136</b>	<b>-46</b>	<b>4 461</b>	<b>1</b>	<b>4 462</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-107		-107	-11 <sup>(**)</sup>	-118
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 30/06/10</b>	<b>4 510</b>	<b>133</b>	<b>-243</b>	<b>-46</b>	<b>4 354</b>	<b>-10</b>	<b>4 344</b>

<sup>(\*)</sup> Les réserves consolidées regroupent les réserves de réévaluation et les autres réserves.

<sup>(\*\*)</sup> Les pertes revenant aux minoritaires et excédant leur quote-part dans les capitaux propres de la filiale devaient, jusqu'alors, être imputées en déduction des intérêts majoritaires sauf en cas d'engagement irrévocable des minoritaires de compenser ces pertes.

Cette limitation à l'attribution de pertes aux « participations ne donnant pas le contrôle » (anciennement dénommées « intérêts minoritaires ») disparaît. Ces dernières se voient donc dorénavant attribuer la totalité de leur quote-part des pertes.

Les provisions non courantes de 2 145 K€ regroupent la provision pour pension de 15 K€ et celle pour dépollution du site de la paire de Wérister de 2 130 K€ constituée le 31/12/2009.

La société ne recourt actuellement pas à l'emprunt.

Le poste « fournisseurs et autres créiteurs courants » est en forte augmentation du fait, entre autres, de dettes vis-à-vis de la TVA et ce suite à la vente des maisons (105 K€) et de factures à recevoir (105 K€).

Les autres passifs courants reprennent les dividendes, capital à rembourser et compte de régularisation. Ils s'élèvent à 166 K€.

### **3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2010**

Le litige qui oppose Wérimmo-Luxembourg à différents intervenants dans la construction de l'immeuble commercial de Diekirch et qui porte sur la prise en charge des frais de réparation d'un escalator, payés en 1993, sera plaidé en cassation en octobre 2010.

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

La situation commerciale rue Elva à Flémalle est inchangée par rapport au 30/06/2010. Depuis cette date, il n'y a pas eu de vente de maisons, mais la vente d'une de celle-ci est en discussion. D'autres négociations se poursuivent avec différents interlocuteurs et portent sur :

- 6 parcelles au Beau-Site à Chênée
- 1 parcelle au Beau-Site à Chênée
- le site des Haïsses à Chênée

D'autre part, le site des Bouleaux à Herve-Xhendelesse fait l'objet d'une convention RDA avec une société immobilière.

Enfin, le site de Herve-les Xhawirs comprenant 23 parcelles fait l'objet de discussions concernant les prescriptions urbanistiques. Ce projet pourrait enfin aboutir au cours du semestre. Une série de candidats acheteurs se montrent intéressés.

## 2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

### 2.1. COMPTE DE RESULTATS

En '000 d'euros	30.06.2010	30.06.2009
Produits des activités ordinaires	1 026	197
Produits des ventes de biens	881	7
Produits de location	107	129
Subsides d'exploitation	0	15
Autres produits des activités ordinaires	38	46
Charges opérationnelles	-1 133	-302
Achats biens et services	-982	-175
Charges de personnel	-62	-68
Dotations aux amortissements	-35	-35
Dotations, reprises de pertes de valeurs	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	2	2
Autres charges opérationnelles	-56	-26
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-107</b>	<b>-105</b>
Résultat sur cessions d'actifs non courants	-	-
Autres charges non courantes	-	-
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-107</b>	<b>-105</b>
Produits financiers	1	13
Charges financières	-6	-7
<b>Résultat financier</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-20	18
Autres produits non opérationnels	-	-
Autres charges non opérationnelles	-	-
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>-132</b>	<b>-81</b>
Impôts	14	66
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-118</b>	<b>-15</b>
Part du groupe	-107	-15
Intérêts minoritaires	-11	-

30.06.2010	30.06.2009
------------	------------

Nombre d'actions	366 060	366 060
Nombre d'actions en circulation	363 250 *	363 250 *
Résultat opérationnel courant en €	- 0,29	-0,29
Résultat net en €	-0,32	-0,04

\* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

## 2.2. BILAN

En '000 d'euros

**30.06.2010**      **31.12.2009**

### ACTIF

<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	12	19
Immeubles de placement	2 883	2 911
Participations mises en équivalence	333	352
Actifs d'impôts différés	1 337	1 303
Autres immobilisations financières	140	236
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>4 705</b>	<b>4 821</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	846	1 445
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	1	3
Clients et autres débiteurs courants	602	602
Trésorerie et équivalents	916	410
Autres actifs courants	54	5
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2 419</b>	<b>2 465</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 124</b>	<b>7 286</b>

### PASSIF

<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4 510	4 510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	-243	-136
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>4 354</b>	<b>4 461</b>
Intérêts minoritaires	-10	1
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>4 344</b>	<b>4 462</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	0	0
Provisions non-courantes	2 145	2 147
Autres créditeurs non-courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>2 195</b>	<b>2 197</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts bancaires	2	307
Impôts exigibles	0	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	417	174
Autres passifs courants	166	146
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>585</b>	<b>627</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7 124</b>	<b>7 286</b>

## 2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2010	30.06.2009
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	-107	-16
Résultat des tiers	-11	-
Résultat des sociétés MEE (- bénéfiques; + pertes)	20	-18
Dotations aux amortissements	35	35
Dotations aux réductions de valeur	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-2	-2
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions	-	-
Prélèvements sur impôts différés	-34	-64
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-99</b>	<b>-65</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	510	-146
<b>Trésorerie d'exploitation</b>	<b>411</b>	<b>-211</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-1	-
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-	-
Nouveaux prêts accordés	-	-
<b>Total des investissements</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>
Cessions d'immeubles de placement	-	-
Cessions d'immobilisations financières	96	-
Remboursements de prêts	-	-
<b>Total des désinvestissements</b>	<b>96</b>	<b>-</b>
<b>Trésorerie d'investissement</b>	<b>95</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Apport de capitaux propres en numéraire	-	-
Variation des emprunts bancaires non courants	-	-
Variation des autres créditeurs non courants	-	-
Variation des emprunts bancaires courants	-	-4
Dividendes versés aux tiers	-	-
<b>Trésorerie de financement</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>506</b>	<b>-215</b>
<b>CONTROLE</b>		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	410	910
Solde de clôture (b) au 30/06	916	-695(*)
Variation de trésorerie = (b) - (a)	506	-215

(\*) solde de trésorerie (389) et placement (306) au 30/06/2009

### **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](mailto:jacques.janssen@neufcour.com)

#### **CALENDRIER FINANCIER**

17 novembre 2010	:	déclaration intermédiaire – 3 <sup>e</sup> trimestre 2010
29 avril 2011	:	publication du rapport financier annuel 2010
20 juin 2011	:	assemblée générale ordinaire

#### **4. RAPPORT DU COMMISSAIRE**

##### RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOS AU 30 JUIN 2010

Nous avons effectué une revue limitée des « informations financières intermédiaires » comprenant le bilan consolidé résumé, le compte de résultats consolidé résumé et les annexes de la COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR SA et ses filiales pour le semestre clôturé au 30 juin 2010. Les comptes consolidés au 30 juin 2010 font apparaître un total de bilan de 7.124.228,37 € et un résultat net de -118.270,82 €. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces informations financières intermédiaires sur base de notre revue limitée.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2010 ne sont pas établies conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Le 31 août 2010

SPRL « HAULT, NICOLET & C<sup>o</sup>, Réviseurs d'entreprises »  
Commissaire  
Représentée par Philippe HAULT  
Gérant