

COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788
www.neufcour.com

COMMUNIQUE DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS AU 31/12/2010

FAITS MARQUANTS

- Le chiffre d'affaires du groupe Neufcour s'élève à 1.852 K€ (427 K€ en 2009). Il est constitué de la vente 10 maisons à Flémalle, 2 parcelles à Chênée et 9 parcelles à Herve.
- Neufcour a enregistré les produits de la vente des coupons n° 9 des titres de la Compagnie Financière de Wérister SA pour un montant de 87 K€ ainsi qu'un dividende (25 K€).
- Neufcour comptabilise aussi un produit de 228 K€ (5 K€ en 2009) suite aux résultats positifs enregistrés par la SA des Charbonnages de Gosson Kessales en liquidation (société mise en équivalence).

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

Le résultat opérationnel courant est de 25 K€ alors qu'en 2009, la perte s'élevait à 2.343 K€.

Contrairement à l'an passé, 2010 connaît une activité soutenue caractérisée par :

- le vente de 10 maisons sises rue Elva à Flémalle (1.143 K€)
- la vente de 2 parcelles au Beau Site à Chênée (121 K€)
- la vente de 9 parcelles à Herve dans le cadre d'une RDA avec la société Solimmo (265 K€).

Le solde est composé de vente de produits agricoles, des loyers payés pour les bâtiments du site de Romsée, de subsides et de refacturation de frais à d'autres sociétés (323 K€).

Les charges opérationnelles reviennent de 2.770 K€ en 2009 à 1.827 K€ en 2010, mais l'an dernier, elles comprenaient une provision pour dépollution très importante (2.130 K€).

Les achats de biens et de services représentent 83 % des charges opérationnelles. Ils s'élèvent à 1.524 K€ en 2010 contre 323 K€ en 2009.

Les frais généraux (honoraires, émoluments, énergie, eau ...) s'élèvent à 284 K€ et restent de même ordre de grandeur que l'année précédente (303 K€).

Les charges du personnel sont en hausse de 10 % du fait de commissions allouées sur la marge bénéficiaire des maisons et terrains vendus.

La dotation aux amortissements est stable (68 K€).

Les autres charges opérationnelles s'élèvent à 104 K€ (99 K€ en 2009). Elles reprennent les précomptes, la TVA non déductible, les cotisations.

Les produits financiers s'élèvent à 115 K€ (13 K€ en 2009) et comptabilisent les sommes versées dans le cadre du paiement des parts que possédait Neufcour dans Wérister (87 K€) ainsi que les dividendes (25 K€).

Le résultat avant impôts est de 338 K€, soit :

228 K€ provenant de l'activité de la SA des Charbonnages de Gosson – Kessales en liquidation

25 K€ provenant de l'activité opérationnelle du groupe Neufcour

85 K€ provenant de produits financiers

Le bénéfice net est de 334 K€, alors qu'au 31/12/2009, la perte s'élevait à 1.358 K€.

BILAN CONSOLIDE

Le total du bilan consolidé au 31.12.2010 s'élève à 7.340 K€ contre 7.286 K€ en 2009, soit une hausse de 54 K€ (0,7%).

A l'actif, les immeubles de placement (2.734 K€) diminuent de 177 K€ du fait des ventes de terrains au Beau Site à Chênee, de terrains à Xhendelesse et de l'amortissement des appartements appartenant à Wérimmo Luxembourg.

Ils représentent cependant encore 37 % du total du bilan.

Le poste « participations mise en équivalence » augmente de 65 % passant de 352 K€ en 2009 à 581 K€ en 2010.

Les actifs d'impôts différés, qui reprennent la valorisation des pertes fiscales récupérables chez Neufcour, diminuent du fait du résultat positif enregistré. Ils s'élèvent à 1.294 K€ (1.303 K€ en 2009).

Les autres immobilisations financières comprennent une caution de 100 K€ versée à la Commune de Flémalle dans le cadre du chantier de la rue Elva.

Les stocks reviennent de 1.445 K€ au 31/12/2009 à 570 K€ au 31/12/2010 (-875 K€). Les travaux au chantier de la rue Elva à Flémalle terminés et la vente des 10 maisons expliquent en grande partie cette diminution.

Les « autres débiteurs courants » passent de 541 K€ à 646 K€. En plus de la créance sur la société luxembourgeoise Wérilux en liquidation judiciaire (472 K€), ce poste reprend les dividendes et le complément de prix à recevoir dans le cadre de la vente des titres de Wérister (105 K€), payés début 2011.

Du fait des ventes enregistrées en 2010, le poste « trésorerie » augmente fortement et s'élève à 1.228 K€ contre 410 K€ en 2009.

Au passif, les capitaux propres (4.796 K€) augmentent de 334 K€, du fait de l'augmentation importante des réserves consolidées passant de -136 K€ à +219 K€, elles-mêmes influencées par les bénéfices réalisés par le groupe Neufcour et par la société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

Le poste « intérêts minoritaires » représente les pertes revenant aux minoritaires à partir de l'exercice 2010 dans la mesure où elles excèdent leur quote-part dans les capitaux propres de la filiale Wérimmo Luxembourg.

Le montant des passifs non courants de 2.177 K€ regroupe les provisions non courantes destinées à couvrir les coûts prévisibles de la dépollution du site de Romsée. Des travaux d'assainissement ont été réalisés en 2010, pour un montant de 19 K€, qui a été porté en déduction de la provision antérieurement constituée.

Les passifs courants d'un montant de 367 K€ diminuent de 260 K€ du fait de l'absence d'emprunts bancaires.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire n'ayant pas terminé l'ensemble de ses travaux, il ne s'est pas prononcé sur les comptes mais, à ce jour, aucune correction significative ne nous est parvenue sur les comptes publiés ci-dessus.

PERSPECTIVES

Pour 2011, Neufcour compte vendre quelques terrains à Chênée et à Herve.

Le chantier des Xhawirs II à Herve/Xhendelesse pourrait être entamé au cours du 2^e semestre 2011 et les 23 parcelles devraient être vendues rapidement étant donné le nombre de candidats acheteurs.

Les discussions relatives à l'aménagement des sites des Haïsses et des Piedroux continuent. Il s'agit de traiter les problèmes de mobilité à Chênée.

CALENDRIER FINANCIER

| | |
|--|------------------|
| Publication du rapport financier annuel 2010 | 29 avril 2011 |
| Déclaration intermédiaire (1er trimestre) | 17 mai 2011 |
| Assemblée générale ordinaire 2011 | 20 juin 2011 |
| Publication des résultats semestriels | 30 août 2011 |
| Déclaration intermédiaire (3e trimestre) | 21 novembre 2011 |
| Publication des résultats annuels 2011 | 30 avril 2012 |
| Assemblée générale ordinaire 2012 | 18 juin 2012 |

Pour plus d'informations,

Jacques Janssen (représentant la Sprl Valloo Consult, administrateur délégué)

+32 (0)4 358 69 44 - jacques.janssen@neufcour.com

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE IFRS

En '000 d'euros

| | Annexes | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|-------------|------------|---------------|
| Produits des activités ordinaires | 5.1 | 1.852 | 427 |
| Produits des ventes de biens | | 1.549 | 26 |
| Produits de location | 10 | 214 | 231 |
| Subsides d'exploitation | | 29 | 28 |
| Autres produits des activités ordinaires | | 60 | 142 |
| Charges opérationnelles | | -1.827 | -2 770 |
| Achats biens et services | | -1.524 | -323 |
| Charges de personnel | | -140 | -127 |
| Dotation d'amortissements | 5.2-9-10-11 | -68 | -69 |
| Dotation, reprise de pertes de valeurs | 5.2 | 8 | -24 |
| Dotation, reprise et utilisation de provisions | 5.2 | 1 | -2128 |
| Autres charges opérationnelles | 5.2 | -104 | -99 |
| Résultat opérationnel courant | | 25 | -2 343 |
| Résultat sur cession d'actifs non courants | 5.3 | 0 | 0 |
| Résultat opérationnel non courant | | -0 | 0 |
| Résultat opérationnel | | 25 | -2 343 |
| Produits financiers | 5.4 | 115 | 13 |
| Charges financières | 5.4 | -30 | -15 |
| Résultat financier | | 85 | -2 |
| Quote-part dans le résultat des entreprises MEE | 4 | 228 | 5 |
| Autres produits non-opérationnels | 5.3 | 0 | 0 |
| Autres charges non-opérationnelles | 5.3 | 0 | -78 |
| Résultat avant impôts (EBT) | | 338 | -2 418 |
| Impôts | 7 | -4 | 1 060 |
| RESULTAT NET | | 334 | -1 358 |
| Part du groupe | | 355 | -1 358 |
| Intérêts minoritaires | | -21 | - |

| RESULTAT PAR ACTION | | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|---------|------------|------------|
| (en nombre d'actions et en euros) | | | |
| | Annexes | | |
| Nombre d'actions émises | | 366.060 | 366.060 |
| Nombre d'actions en circulation | 8 | 363.250* | 363.250* |
| Résultat opérationnel courant | | 0,07 | -6,4 |
| Résultat net | | 0,92 | -3,71 |

* soit 366 060 – 2 810 détenues en actions propres

BILAN CONSOLIDE FRS

En '000 d'euros

| ACTIF | <i>Annexes</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Actifs Non Courants | | | |
| Immobilisations corporelles | 9 | 8 | 19 |
| Immeubles de placement | 10 | 2.734 | 2.911 |
| Immobilisations incorporelles | 11 | 0 | 0 |
| Participations mises en équivalence | 4 | 581 | 352 |
| Actifs d'impôts différés | 7.3 | 1.294 | 1.303 |
| Autres immobilisations financières | 12 | 116 | 236 |
| Total Actifs Non Courants | | 4.733 | 4.821 |
| Actifs Courants | | | |
| Stocks | 13 | 570 | 1.445 |
| Autres actifs financiers courants | 14 | 0 | 0 |
| Actif d'impôt exigible | | 0 | 3 |
| Clients et autres débiteurs courants | 15 | 802 | 602 |
| Trésorerie et équivalents | 16 | 1.228 | 410 |
| Autres actifs courants | 15 | 7 | 5 |
| Total Actifs Courants | | 2.607 | 2.465 |
| TOTAL ACTIF | | 7.340 | 7.286 |

| PASSIF | <i>Annexes</i> | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux Propres | | | |
| Capital | 17.1 | 4.510 | 4.510 |
| Primes d'émission | | 133 | 133 |
| Réserves consolidées | 17.2 | 219 | -136 |
| Réserves pour actions propres | 17.2 | -46 | -46 |
| Capitaux propres du groupe | | 4.816 | 4.461 |
| Intérêts minoritaires | | -20 | 1 |
| Total Capitaux Propres | | 4.796 | 4.462 |
| Passifs Non Courants | | | |
| Dettes financières long terme | 18 | 0 | 0 |
| Provisions non courantes | 19 | 2.127 | 2.147 |
| Autres créditeurs non courants | | 0 | 0 |
| (Avance récupérable Région Wallonne) | | 50 | 50 |
| Total Passifs Non Courants | | 2.177 | 2.197 |
| Passifs Courants | | | |
| Emprunts bancaires | 18 | 0 | 307 |
| Impôts exigibles | 7.5 | 0 | 0 |
| Fournisseurs et autres créditeurs courants | 20 | 217 | 174 |
| Autres passifs courants | 20 | 150 | 146 |
| Total Passifs Courants | | 367 | 627 |
| TOTAL PASSIF | | 7.340 | 7.286 |

TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDE IFRS

En '000 d'euros

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| OPERATIONS D'EXPLOITATION | | |
| Résultat du groupe | 355 | -1.358 |
| Résultat des tiers (Pertes) | -21 | 0 |
| Résultat des tiers (Bénéfices) | 0 | 0 |
| Résultat des sociétés MEE (Pertes) | 0 | 0 |
| Résultat des sociétés MEE (Bénéfices) | -228 | -5 |
| Dividendes de sociétés MEE | 0 | 0 |
| Amortissements (Dotations) | 68 | 69 |
| Amortissements (Reprises) | 0 | 0 |
| Réductions de valeur (Dotations) | -8 | 24 |
| Réductions de valeur (Reprises) | 0 | 0 |
| Provisions (Dotations) | -20 | 2.128 |
| Provisions (Reprises) | 0 | 0 |
| Plus-values sur cessions d'actifs | 8 | 0 |
| Moins-values sur cessions d'actifs | 0 | 0 |
| Pertes de change non réalisées | 0 | 0 |
| Bénéfices de change non réalisés | 0 | 0 |
| Productions immobilisés | 0 | 0 |
| Utilisations de subsides | 0 | 0 |
| Transferts aux impôts différés | 23 | 0 |
| Prélèvement sur impôts différés | -14 | -921 |
| Marge brute d'autofinancement | 163 | -63 |
| VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS | | |
| Variation des créances à + 1 an | -54 | 0 |
| Variation des stocks | 988 | -581 |
| Variation des créances à - 1 an | -147 | 64 |
| Variation des comptes de régul. (actif) | -2 | 6 |
| Total des variations d'actifs circulants | 785 | -511 |
| VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME | | |
| Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année | -7 | -2 |
| Variation des dettes établissements de crédit | -300 | 300 |
| Variation des dettes commerciales | -182 | 76 |
| Variation des dettes fiscales et sociales | 51 | -158 |
| Variation des dettes "En cours de fabrication" | 31 | -36 |
| Variation des dettes découlant de l'affectation | 0 | 0 |
| Variation des autres dettes | 153 | 86 |
| Variation des comptes de régul. (Passif) | 7 | -21 |
| Total des variation des dettes court terme | -247 | 245 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | 538 | -266 |

| | | |
|---|------------|-------------|
| OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | | |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles | 0 | 0 |
| Acquisition d'immobilisations corporelles | -3 | -29 |
| Acquisition d'immobilisations financières | 0 | 0 |
| Nouveaux prêts accordés | 0 | -136 |
| Total des investissements | -3 | -165 |
| Cessions d'immobilisations incorporelles | 0 | 0 |
| Cessions d'immobilisations corporelles | 0 | 0 |
| Cessions d'immobilisations financières | 0 | 0 |
| Remboursements de prêts | 120 | 0 |
| Total des désinvestissements | 120 | 0 |
| Trésorerie d'investissement (+/-) | 117 | -165 |
| OPERATIONS DE FINANCEMENT | | |
| Augmentation de capital des filiales | 0 | 0 |
| Souscription par le Groupe | 0 | 0 |
| Diminution de capital | 0 | 0 |
| Variation des emprunts | 0 | -7 |
| Nouveaux subsides | 0 | 0 |
| Dividendes versés par la société mère | 0 | 0 |
| Dividendes versés aux Tiers | 0 | 0 |
| Trésorerie de financement | 0 | -7 |
| VARIATION DE TRESORERIE | 818 | -501 |
| CONTROLE | | |
| Solde d'ouverture (a) | 410 | 911 |
| Solde de clôture (b) | 1.228 | 410 |
| Variation de trésorerie = (b) - (a) | 818 | -501 |

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| <i>En '000 d'euros</i> | Capital social | Primes d'émission | Réserves consolidées | Actions propres | Capitaux propres du groupe | Intérêts minoritaires | TOTAL des capitaux propres |
|--|----------------|-------------------|----------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| SOLDE au 31/12/09 | 4.510 | 133 | -136 | -46 | 4.461 | 1 | 4.462 |
| Dividendes | | | | | | | |
| Résultat de l'exercice | | | 355 | | 355 | -21 | 334 |
| Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs | | | | | | | |
| Autre augmentation (diminution) | | | | | | | |
| SOLDE au 31/12/10 | 4.510 | 133 | 219 | -46 | 4.816 | -20 | 4.796 |