

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 2013

INDEX

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

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 31/12/2012.

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2013 SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34

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

Le groupe Neufcour a réalisé, au cours du 1^{er} semestre 2013, un chiffre d'affaires de 197 K€ contre 671 K€ au 1^{er} semestre 2012. Le chiffre d'affaires ne comprend que des produits de location et autres produits divers (refacturations, ...)

Il n'y a pas eu de vente de terrains au cours de la période. Pour rappel, ne sont en vente actuellement que deux terrains situés à Herve-Xhendelesse et deux terrains au Beau Site à Chênée. Ils font tous les quatre l'objet de discussions avec des candidats acheteurs.

Les huit maisons (en fait deux blocs de quatre maisons) en cours de construction ne seront mises en vente qu'en fin d'année ou au début de 2014.

Après avoir réalisé deux lotissements à Herve/Xhendelesse et un au Beau Site à Chênée, il reste en dossier au groupe Neufcour deux lotissements en cours de préparation, soit le lotissement de la paire de Romsée dont les ventes des parcelles pourraient intervenir dès 2016 et le lotissement des Haïsses-Piedroux à Chênée.

Les projets de Herve/Xhendelesse dits du terriil et du Homvent à Beyne Heusay sont bloqués, pour des raisons techniques, par la Région Wallonne sans issue visible en ce moment.

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS- SITUATION AU 30/06/2013

Compte de résultats consolidé

Le chiffre d'affaires ne comprenant que les produits de location et divers s'élève à 197 K€ contre 671 K€ au 1^{er} semestre 2012.

Les charges opérationnelles sont de 315 K€, soit en diminution par rapport à 2012 (592 K€).

- Les achats de biens et services sont en forte diminution (182 K€ contre 446 K€). Il s'agit de frais généraux.

- Les achats pour l'aménagement, les études des sites s'élèvent à 486 K€, mais ont été transférés en stocks. Dans ce poste figurent principalement les dépenses pour la construction de 8 maisons à Herve/Xhendelesse.
- Les autres charges (rémunérations, amortissements, ...) sont dans la ligne des prévisions et du même niveau qu'en 2012.

La perte opérationnelle est de 118 K€, alors qu'il y avait un bénéfice de 78 K€ en 2012.

Le résultat financier est une charge de -1 K€.

La quote-part de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation est de -1 K€ (+72 K€ au 30/06/2012).

Le résultat avant impôts est une perte de 120 K€ alors que Neufcour enregistrait un bénéfice de 150K€ au 30/06/2012.

Bilan consolidé

Le total du bilan consolidé est de 6.910 K€ contre 6.946 K€ au 31/12/2012.

A l'actif

Les modifications de l'actif portent surtout sur le stock qui croît de 1.439 K€ à 1.920 K€, du fait principalement de l'enregistrement des dépenses engagées pour la construction des huit maisons à Herve-Xhendelesse.

Par contre, la trésorerie, du fait de ces dépenses, chute de 867 K€ à 393 K€.

Les clients et autres débiteurs courants reviennent de 199 K€ à 145 K€.

Au passif

Il n'y a pas de modifications enregistrées.

Les fonds propres diminuent du fait de la perte enregistrée.

Les provisions non courantes (dépollution et pension) diminuent de 3 K€ et se situent à 1.767 K€.

Il n'y a pas d'emprunts bancaires.

Les postes fournisseurs et autres passifs courants augmentent.

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
SOLDE au 31/12/12	4.510	133	322	-46	4.919	-57	4.862
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-80		-80	-10	-90
Profits (pertes) non comptabilisé(e)s en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 30/06/13	4.510	133	242	-46	4.839	-67	4.772

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

3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2013

Un terrain sis à Herve-Xhendelesse, ainsi qu'un terrain situé au Beau Site à Chênée seront vendus en septembre 2013.

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

L'assemblée générale extraordinaire du groupe Neufcour a autorisé le conseil d'administration d'examiner trois pistes de réflexion :

- la liquidation de Wérimmo Luxembourg SA
- le transfert de la cotation de Neufcour vers Alternext
- la fusion de la Compagnie Financière de Neufcour SA et Bouille SA.

Ces trois dossiers sont en cours d'examen ou de réalisation par le conseil d'administration. L'objectif principal consiste à améliorer la visibilité de la structure de groupe et de rationaliser les dépenses, le tout dans l'optique d'une perspective à long terme.

2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2.1. COMPTE DE RESULTATS

En '000 d'euros	30.06.2013	30.06.2012
Produits des activités ordinaires	197	671
Produits des ventes de biens	-	511
Produits de location	128	101
Subsides d'exploitation	0	14
Autres produits des activités ordinaires	69	45
Charges opérationnelles	-315	-592
Achats biens et services	-182	-446
Charges de personnel	-69	-77
Dotations aux amortissements	-33	-31
Dotations, reprises de pertes de valeurs	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	2	2
Autres charges opérationnelles	-33	-40
Résultat opérationnel courant	-118	+78
Résultat sur cessions d'actifs non courants	-	-
Autres charges non courantes	-	-
Résultat opérationnel non courant	-	-
Résultat opérationnel	-118	+78
Produits financiers	-	2
Charges financières	-1	-2
Résultat financier	-1	0
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-1	72
Autres produits non opérationnels	-	-
Autres charges non opérationnelles	-	-
Résultat avant impôts (EBT)	-120	+150
Impôts	30	-25
RESULTAT NET	-90	+125

	30.06.2013	30.06.2012
Nombre d'actions	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250 *	363.250 *
Résultat opérationnel courant en €	-0,32	0,22
Résultat net en €	-0,25	+0,34

* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

2.2. BILAN

En '000 d'euros

30.06.2013 **31.12.2012**

ACTIF

Actifs Non Courants		
Immobilisations corporelles	21	25
Immeubles de placement	2.536	2.564
Immobilisations incorporelles	0	1
Participations mises en équivalence	518	518
Actifs d'impôts différés	1.256	1.225
Autres immobilisations financières	106	101
Total Actifs Non Courants	4.437	4.434
Actifs Courants		
Stocks	1.920	1.439
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	0	0
Clients et autres débiteurs courants	145	199
Trésorerie et équivalents	393	867
Autres actifs courants	15	7
Total Actifs Courants	2.473	2.512
TOTAL ACTIF	6.910	6.946

PASSIF

Capitaux Propres		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	242	322
Réserves pour actions propres	-46	-46
Capitaux propres du groupe	4.839	4.919
Intérêts minoritaires	-67	-57
Total Fonds Propres	4.772	4.862
Passifs Non Courants		
Dettes financières long terme	0	0
Provisions non-courantes	1.767	1.770
Autres créditeurs non-courants (dont avance récupérable Région Wallonne)	50	50
Total Passifs Non Courants	1.817	1.820
Passifs Courants		
Emprunts bancaires	0	0
Impôts exigibles	0	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	126	94
Autres passifs courants	195	170
Total Passifs Courants	321	264
TOTAL PASSIF	6.910	6.946

2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2013	30.06.2012
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	-81	134
Résultat des tiers	-9	-9
Résultat des sociétés MEE (- bénéfiques; + pertes)	1	-72
Dotations aux amortissements	33	31
Dotations aux réductions de valeur	-	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-4	-2
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions	-	-
Prélèvements et/transferts sur impôts différés	-31	+25
Marge brute d'autofinancement	-91	107
Variation du besoin en fonds de roulement	-378	-289
Trésorerie d'exploitation	-469	-182
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-	-30
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-	-
Nouveaux prêts accordés	-5	-
Total des investissements	-5	-30
Cessions d'immeubles de placement	-	-
Cessions d'immobilisations financières	-	-
Remboursements de prêts	-	-
Total des désinvestissements	-	-
Trésorerie d'investissement	-5	-30
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Apport de capitaux propres en numéraire	-	-
Variation des emprunts bancaires non courants	-	-
Variation des autres créditeurs non courants	-	-
Variation des emprunts bancaires courants	-	-
Dividendes versés aux tiers	-	-
Trésorerie de financement	0	0
VARIATION DE TRESORERIE	-474	-212
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	867	1.300
Solde de clôture (b) au 30/06	393	1.088
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-474	-212

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

CALENDRIER FINANCIER

07 novembre 2013	:	déclaration intermédiaire – 3 ^e trimestre 2013
30 avril 2014	:	publication du rapport financier annuel 2013
16 juin 2014	:	assemblée générale ordinaire

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOS AU 30 JUIN 2013

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 2013. Les comptes consolidés au 30 juin 2013 font apparaître un total de bilan de 6.910.179,79 € et un résultat net de -89.835,84 €. 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 2013 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 30 août 2013

SPRL « HAULT & Associés, Réviseurs d'entreprises »
Commissaire
Représentée par Philippe HAULT
Gérant