

**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  
Site Internet : <http://www.neufcour.com>

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
POUR LA PERIODE  
CLOTURÉE LE 30 JUIN 2009**

**INDEX**

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

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 31/12/2008.

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

### **COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2009 SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34**

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

Conformément aux prévisions, le groupe Neufcour n'a réalisé aucune transaction au cours du premier semestre 2009.

Hormis les produits de locations et quelques mètres carrés vendus à Xhendelesse (fonds de jardins), il n'y a pas eu de ventes, ni de maisons, ni de terrains à bâtir.

Cette situation exceptionnelle, qui montre bien la profondeur de la crise économique et financière actuelle, se répercute directement sur les comptes de la société au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Le point positif est que la taille de Neufcour lui permet de traverser cette période sans difficultés exagérées.

Les incertitudes sont toujours celles énoncées à l'occasion de la publication du rapport financier annuel :

- combien de temps durera la crise ;
- le délai trop long pour les études et l'approbation des projets. Neufcour connaît actuellement deux exemples significatifs :
  - le site du Homvent à Beyne-Heusay
  - le site des Xhawirs (23 parcelles) à Herve-XhendelessePour ces deux projets, l'Administration émet des remarques ou répercute les doléances des riverains, ce qui freine considérablement (retard de plusieurs mois) l'avancement des dossiers.
- la législation wallonne (décret sol) dont on attend les décrets d'application.

Un mouvement de nouvelles affaires semble possible au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2009.

La société finalise la vente de 2 hectares de terrains à Herve-Xhendelesse à une société immobilière, et concrétise aussi la vente d'au moins une maison rue Elva à Flémalle.

Les 7 terrains encore disponibles au Beau Site à Chénée suscitent l'intérêt d'amateurs.

Pour ce qui est d'autres risques, la créance sur Wérilux (470 K€) devrait connaître son épilogue. La convention entre certains actionnaires et les liquidateurs doit être homologuée par le tribunal luxembourgeois. Les fonds seraient disponibles quelques jours après cette homologation et la liquidation pourrait avoir lieu avant la fin de l'année.

## **2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IRFS – SITUATION AU 30/06/2009**

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 résultat consolidé**

Le résultat opérationnel courant est en perte à -105 K€. La perte au 30/06/2008 était de -42 K€.

Le produit des activités ordinaires revient de 382 K€ au 30/06/2008 à 197 K€ au 30/06/2009.

Le groupe Neufcour n'a enregistré aucune de vente de terrains (sauf de fonds de jardin (7 K€)), ni de maisons au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009. De ce fait, hormis les revenus de location (en ligne par rapport aux prévisions), il n'y a pas d'autres revenus.

Les charges opérationnelles reviennent de 424 K€ au 30/06/2008 à 302 K€ au 30/06/2009 (-30 %). La faiblesse de l'activité entraîne la diminution des achats de biens et services. Parmi les charges, les honoraires liés aux obligations légales et aux contentieux restent les plus importants. Il y a une augmentation des charges du personnel, dues à l'indexation au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Le résultat financier est positif (6 K€).

La quote-part de la société S.A. des Charbonnages de Gosson-Kessales passe à 18 K€ (- 3K€ au 30/06/2008).

Le résultat avant impôts (EBT) est négatif à -81 K€ (-40 K€ au 30/06/2008).

La rubrique « impôt » comprend une latence fiscale positive de 66 K€.

Le résultat net négatif est de -15 K€ contre -20 K€ au 30/06/2008.

### **Bilan consolidé**

Le total du bilan consolidé au 30/06/2009 s'élève à 6 402 K€ contre 6 277 K€ au 31/12/2008.

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

Les immeubles de placement voient leurs valeurs diminuer du fait des amortissements.

Le fait que la S.A. des Charbonnages de Gosson-Kessales soit en bénéfice au 30/06/2009 entraîne la hausse du poste « participation mise en équivalence » : 365 K€ contre 347 K€ au 31/12/2008.

La valorisation des pertes fiscales récupérables a augmenté de 65 K€ pour passer à 447 K€ (calcul conforme à la norme IAS 12).

Les stocks s'élèvent à 1 211 K€. Leur augmentation est due principalement à l'incorporation dans ce poste des frais de construction des maisons de la rue Elva à Flémalle (321 K€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre).

La faiblesse marquée de l'activité se répercute tant sur les placements de trésorerie de la S.A. Bouille (les autres actifs financiers courants revenant de 446 K€ à 306 K€) que sur la trésorerie, qui revient de 465 K€ à 389 K€.

Le poste « clients et autres débiteurs courants » revient de 686 K€ à 608 K€. Il regroupe surtout les créances de Wérilux (470 K€), de TVA à récupérer et des créances commerciales (206 K€).

### Au passif

Les capitaux propres diminuent légèrement revenant de 5 820 K€ au 31/12/2008 à 5 804 K€ au 30/06/2009.

Le tableau ci-dessous précise ces variations.

### 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 31/12/08</b>	<b>4 510</b>	<b>133</b>	<b>1 222</b>	<b>-46</b>	<b>5 819</b>	<b>1</b>	<b>5 820</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-15		-15		-15
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 30/06/09</b>	<b>4 510</b>	<b>133</b>	<b>1 206</b>	<b>-46</b>	<b>5 804</b>	<b>1</b>	<b>5 805</b>

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

Le poste « passifs non courants » reprend les postes habituels :

- un emprunt à long terme pour un véhicule ;
- une provision pour pension ;
- une avance récupérable par la Région wallonne.

Le poste « passifs courant » comprend :

- un emprunt de 125 K€ (straight loan) contracté auprès d'ING pour garantir dès à présent les liquidités au cours du prochain semestre;
- un poste fournisseurs/créditeurs courants passant de 289 K€ à 308 K€, dont 98 K€ de dettes commerciales.

Les autres passifs courants comprennent les dividendes, capital à rembourser et comptes de régularisation. Leur montant passe de 81 K€ au 31/12/2008 à 87 K€ au 30/06/2009.

### **3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2009**

- Après les modifications intervenues au conseil d'administration et ce, suite à la démission de M. Maurice-Charles Dallemagne, l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2009 a voté la nomination au poste d'administrateur indépendant la société Management Science Consulting SPRL, représentée par M. Thierry HOUBEN pour une durée de 4 ans. Les critères d'indépendance sont ceux visés par l'article 526 ter du Code des sociétés, introduit par la loi du 17/12/2008. Il présidera le comité d'audit dès le 01/01/2010.
- Le médiateur, M. G. Keutgen, désigné par le Président du tribunal dans le cadre du litige opposant certains actionnaires de Neufcour, poursuit sa mission.
- Un litige oppose Neufcour à l'Etat Belge. Il concerne le traitement fiscal des titres AFV et plus précisément le dégrèvement des cotisations relatives aux exercices 1996 et 1997. Neufcour a obtenu gain de cause, mais attend toujours de savoir si l'Etat interjette appel. Le jugement n'ayant pas été signifié, le délai d'appel d'un mois ne court pas actuellement. L'impact positif sur le compte de résultat sera de 112 K€.
- Un litige oppose Wérimmo Luxembourg à différents intervenants dans la construction de l'immeuble commercial à Diekirch. Le litige porte sur la prise en charge des frais de réparation d'un escalator payés en 1993 par Wérimmo (environ 44 K€ à l'époque). Wérimmo va en cassation de cette décision. Le délai n'est pas connu à ce jour.

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

La principale source d'incertitude reste l'absence de vente de maisons et de terrains à bâtir. Au 31/08/2009, la situation reste inchangée.

Il y a des opportunités de vente d'ici la fin de l'année 2009 :

- Une maison -au moins- rue Elva à Flémalle.

La deuxième phase des constructions devrait être terminée dans le courant du mois d'octobre 2009. A ce moment, sur les 15 maisons bâties, 5 auront été vendues. D'ici là, Neufcour aura garanti l'achat des terrains à la S.A. des Charbonnages de Gosson-Kessales pour un montant d'environ 140 K€.

- Un terrain rue du Beau Site à Chênée pour lequel des discussions sont entamées.
- Les parcelles à Herve-Xhendelesse vendues à une société immobilière. Les discussions sont toujours en cours.

## 2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES IFRS

### 2.1. COMPTE DE RESULTATS

En '000 d'euros

	30.06.2009	30.06.2008
Produits des activités ordinaires	197	382
Produits des ventes de biens	7	156
Produits de location	129	106
Subsides d'exploitation	15	15
Autres produits des activités ordinaires	46	105
Charges opérationnelles	-302	-424
Achats biens et services	-175	-298
Charges de personnel	-68	-52
Dotations aux amortissements	-35	-33
Dotations, reprises de pertes de valeurs	-	-8
Dotations, reprises et utilisations de provisions	2	2
Autres charges opérationnelles	-26	-35
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-105</b>	<b>-42</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>-105</b>	<b>-42</b>
Produits financiers	13	15
Charges financières	-7	-12
<b>Résultat financier</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	18	-3
Autres produits non opérationnels	-	5
Autres charges non opérationnelles	-	-3
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>-81</b>	<b>-40</b>
Impôts	66	20
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-15</b>	<b>-20</b>
Part du groupe	-15	-20
Intérêts minoritaires	-	-

	30.06.2009	30.06.2008
Nombre d'actions	366 060	366 060
Nombre d'actions en circulation	363 250 *	363 250 *
Résultat opérationnel courant en €	-0,29	-0,12
Résultat net en €	-0,04	-0,06

\* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

## 2.2. BILAN

En '000 d'euros

30.06.2009

31.12.2008

### ACTIF

	30.06.2009	31.12.2008
<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	25	33
Immeubles de placement	2 910	2 936
Participations mises en équivalence	365	347
Actifs d'impôts différés	447	382
Autres immobilisations financières	100	101
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>3 847</b>	<b>3 799</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	1 211	864
Autres actifs financiers courants	306	446
Actif d'impôt exigible	2	7
Clients et autres débiteurs courants	608	686
Trésorerie et équivalents	389	465
Autres actifs courants	39	10
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2 555</b>	<b>2 478</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 402</b>	<b>6 277</b>

### PASSIF

<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4 510	4 510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	1 206	1 222
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>5 803</b>	<b>5 819</b>
Intérêts minoritaires	1	1
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>5 804</b>	<b>5 820</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	2	7
Provisions non-courantes	17	19
Autres créditeurs non-courants (avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>69</b>	<b>76</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts bancaires	133	8
Impôts exigibles	1	3
Fournisseurs et autres créditeurs courants	308	289
Autres passifs courants	87	81
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>529</b>	<b>381</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 402</b>	<b>6 277</b>

## 2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2009	30.06.2008
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	-16	-21
Résultat des tiers	-	-
Résultat des sociétés MEE (- bénéfiques; + pertes)	-18	3
Dotations aux amortissements	35	33
Dotations aux réductions de valeur	-	8
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-2	-2
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions	-	-
Prélèvements sur impôts différés	-64	-21
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-65</b>	<b>-</b>
Variation du besoin en fonds de roulement	-146	-999
<b>Trésorerie d'exploitation</b>	<b>-211</b>	<b>-999</b>
<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-	-33
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-	-
Nouveaux prêts accordés	-	-
<b>Total des investissements</b>	<b>-</b>	<b>-33</b>
Cessions d'immeubles de placement	-	2
Cessions d'immobilisations financières	-	-
Remboursements de prêts	-	-
<b>Total des désinvestissements</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Trésorerie d'investissement</b>	<b>-</b>	<b>-31</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>-4</b>	<b>-</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
	<b>-215</b>	<b>-1 030</b>
<b>CONTROLE</b>		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	910	1 730(*)
Solde de clôture (b) au 30/06	-695(**)	700
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-215	-1 030

(\*) solde de trésorerie (1 180) et placement (550) au 31/12/2007

(\*\*) 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 résumés, 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 présent rapport de gestion intermédiaire 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 : 04/358 69 44 – jacques.janssen@neufcour.com

**CALENDRIER FINANCIER**

17 novembre 2009	:	déclaration intermédiaire – 3 <sup>e</sup> trimestre 2009
30 avril 2010	:	publication du rapport financier annuel 2009
21 juin 2010	:	assemblée générale ordinaire

RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE  
SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOS AU 30 JUIN 2009

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 S.A. et ses filiales pour le semestre clôturé au 30 juin 2009. Les comptes consolidés au 30 juin 2009 font apparaître un total de bilan de 6.402.578,70 € et un résultat net de -15.532,28 €. 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 2009 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 27 août 2009

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