

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 2019**

INDEX

1. Rapport de gestion intermédiaire	2
2. Etats financiers consolidés	
2.1. Compte de résultats	6
2.2. Bilan	7
2.3. Tableau de financement	8
3. Règles et méthodes comptables	9
4. Relations avec les parties liées	14
5. Responsable du document	16
6. Rapport du Commissaire	17

Le Commissaire a procédé à un examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire abrégée (référentiel EU-IFRS) pour la période clôturée le 30 juin 2019.

Le groupe de la Compagnie Financière de Neufcour S.A. est constitué de trois filiales, à savoir la S.A. Bouille, la SPRL Foxhalle 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.

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ETABLIS AU 30/06/2019

SELON LES NORMES IFRS ET CONFORMEMENT A L'IAS 34

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

Il est important de rappeler que Neufcour a obtenu en janvier 2019 le permis d'urbanisme pour la paire du charbonnage de Wérister à Romsée.

Les travaux d'assainissement et de dépollution doivent se terminer assez rapidement, ce qui permettra d'entamer les travaux d'infrastructure (construction des routes, pose des câbles, conduites de gaz, égouts, ...)
La désignation des fournisseurs a eu lieu. Le financement, y compris le cautionnement, est prêt d'être finalisé. Les premiers actes notariés sont en préparation. Des contacts commerciaux sont en cours pour procéder aux premières ventes de parcelles.

Quant aux produits des activités, au cours de ce premier semestre 2019, ils s'élèvent à 849 K€ (168 K€ au 30/06/2018).

Ils sont constitués, d'une part, par le produit de la vente des appartements appartenant à Wérimmo-Luxembourg et sis à Diekirch (680 K€) et, d'autre part, par les produits des locations d'immeubles (133 K€) qui sont en légère hausse, dues à de nouvelles locations, par rapport au 1^{er} semestre 2018 (127 K€).

Les charges opérationnelles encourues au premier semestre 2019 s'élèvent à 398 K€ (338 K€ au 30/06/2018).

Le résultat opérationnel courant est positif et s'élève à 451 K€ (perte de 170 K€ au 30/06/2018).
Les charges financières nettes sont de 32 K€ et sont dues aux coûts des emprunts.

Le résultat net est lui aussi positif et se situe à 464 K€ alors qu'il accusait une perte de 163 K€ au 30/06/2018.

La construction de 9 maisons à Berloz-Rosoux est quasi terminée et les immeubles sont proposés à la vente début juillet.

Le site du Homvent à Beyne-Heusay fait l'objet d'études plus poussées en concertation avec la Commune et la Région Wallonne.

Le projet d'urbanisation des Haïsses-Piedroux est actuellement suspendu.

2. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES SELON LES NORMES IFRS SITUATION AU 30/06/2019

Compte de résultats consolidé

Le produit des activités s'élève à 849 K€, soit en forte hausse par rapport au 1^{er} semestre 2018.

La SA Wérimmo-Luxembourg a vendu 2 appartements sis à Diekirch pour un montant de 680 K€. Elle reste propriétaire d'un appartement lui aussi mis en vente mais qui n'a pas encore trouvé d'acquéreur. Propriétés de la société depuis plus de 20 ans et amortis, leurs ventes entraînent une plus-value importante.

Le produit des locations des halls et des appartements s'élève à 133 K€, soit en légère hausse de 6 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2018 (nouvelles locations).

Les autres produits opérationnels reviennent de 41 K€ au 30/06/2018 à 36 K€ au 30/06/2019.

Les charges opérationnelles augmentent de 18 %, principalement à cause de la hausse des achats de biens et services, qui passent de 153 K€ à 198 K€. Les coûts liés à l'entretien et les réparations des immeubles, les honoraires, la dématérialisation des titres et la publication légale sont en hausse. Tous les autres postes de frais généraux se maintiennent dans la norme semestrielle.

Les charges de personnel sont aussi en hausse de 9 K€ et se situent à 74 K€. Neufcour a engagé pour une courte période un ouvrier pour remettre aux normes la conciergerie du Père Lejeune à Chênée. Ces travaux ont permis la remise en location de cette maison et ainsi avoir un rendement.

Les dotations aux amortissements reviennent de 73 K€ à 70K€ au 30/06/2019. Les autres charges opérationnelles sont constituées principalement de précomptes immobiliers, de TVA non déductible et s'élèvent à 55 K€ contre 38 K€ au 30/06/2018.

Le résultat opérationnel courant s'élève à 451 K€ contre une perte de 170 K€ au 31/06/2018. La plus-value enregistrée à l'occasion de la vente des 2 appartements à Diekirch explique ce résultat positif.

Le résultat financier est une charge de 30 K€, soit le double de celui au 30/06/2018. Le coût des emprunts souscrits est la cause de ce résultat plus lourd.

Le résultat au 30/06/2019 de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation est négatif. Cependant, sa quote-part dans le résultat du groupe passe de -24 k€ au 30/6/2018 à -5 k€ au 30/06/2019.

Un montant d'impôts différés d'actif de 48 K€ est enregistré pour le 1^{er} semestre 2019.

Le résultat net positif est de 464 K€. Au 30/06/2018, Neufcour enregistrerait une perte nette de 163 K€.

Bilan consolidé

Le total du bilan consolidé est de 8.482 K€ au 30/06/2019, soit en hausse de 573 K€ par rapport au 31/12/2018.

A l'actif

Les actifs non courants reviennent de 4.549 K€ à fin 2018 à 4.274 K€ au 30/06/2019.

Le poste « immeubles de placements » diminue du fait de la vente de 2 appartements à Diekirch appartenant à la SA Wérimmo-Luxembourg et du transfert vers le stock de 250 K€ représentant la valeur du terrain de Romsée pour le projet de l'éco-quartier de Wérister et pour lequel Neufcour a obtenu le permis d'urbanisme en janvier 2019.

La valeur de la participation dans la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation diminue légèrement et s'élève à 298 K€.

Les actifs courants croissent, passant de 3.360 K€ au 31/12/2018 à 4.208 K€ au 30/06/2019.

Les stocks augmentent de 29 % et s'élèvent à 3.879 K€ (3.005 K€ au 31/12/2018). Cette hausse est due à la valorisation du chantier des 9 maisons à Berloz-Rosoux, ainsi que celui de la paire de Wérister à Romsée.

En K€	30/06/2019	31/12/2018
Chênée : Haïsses-Piedroux	1.344	1.309
Romsée : bureaux, paire, halls	673	365
Beyne-Heusay : Homvent	100	94
Herve : Xhendelesse	44	34
Berloz-Rosoux	1.717	1.200
Divers	1	3
	<u>3.879</u>	<u>3.005</u>

L'actif d'impôt exigible revient de 51 K€ à 32 K€.

Le poste « clients et autres débiteurs courants » augmente passant de 51 K€ au 31/12/2018 à 94 K€ au 30/06/2019. Cette augmentation est principalement due à l'accroissement des comptes courants à la TVA.

La trésorerie revient de 249 K€ au 31/12/2018 à 187 K€ au 30/06/2019. L'augmentation des frais, ainsi que les différents chantiers en cours justifient cette diminution.

Si la rentrée de cash due aux ventes d'appartements ne ressort pas, c'est parce qu'elle a été utilisée pour le remboursement fin juin du prêt de 500 K€ consenti par la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

Les autres actifs courants augmentent et s'élèvent à 16 K€. Il s'agit du compte de régularisation (charges à reporter).

Au passif

Du fait du résultat positif, les fonds propres augmentent passant de 4.118 K€ au 31/12/2018 à 4.582 K€ au 30/06/2019.

Le montant des « passifs non courants » revient de 1.659 K€ en fin d'année 2018 à 1.637 K€ au 30/06/2019. La dette à long terme disparaît et la provision non courante (dépollution) diminue très légèrement.

Le montant des passifs courants augmente passant de 2.132 K€ au 31/12/2018 à 2.263 K€ au 30/06/2019. La dette courante est principalement constituée d'emprunts bancaires de type straight loans et s'élève à 2.000 K€.

Les autres postes, tels les fournisseurs, les autres passifs courants régressent significativement entre autres, du fait du remboursement du prêt consenti par la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation (500 K€).

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 31/12/18	4.510	133	-395	-46	4.202	-84	4.118
Dividendes							
Résultat de l'exercice			+258		+258	+206	+464
Profits (pertes) non comptabilisé(s) en compte de résultat dont plus-values (moins-values) de réévaluation d'actifs							
Autre augmentation (diminution)							
SOLDE au 30/06/19	4.510	133	-137	-46	4.460	+122	4.582

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

3. DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE AU 30/06/2019

De point de vue de l'activité, aucun événement notoire n'est survenu entre le 30 juin 2019 et le moment de la rédaction de ce rapport financier semestriel. Signalons la mise en vente effective des 9 maisons sises à Berloz-Rosoux et la poursuite des contacts pour la vente de l'appartement de Diekirch.

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

Les besoins de financement font l'objet de négociations positives. Des discussions relatives aux ventes de lots sur le site de Wérister à Romsée sont menées.

5. APPROCHE DE LA JUSTE VALEUR AU 30/06/2019

Commune	Situation	Surface en m ²		Valeur Vénale en août 2018 en K€		Valeurs comptables en K€ Immeubles de placement	
						Brutes	Nettes
BERLOZ	Rues J Beauduin et J Goffin	5.042	5.042	635	635	0	0
CHENEE Piedroux-Haïsses	Rue des Piedroux - rue de Chèvremont 8	248.586		3.900			
Père Lejeune Les Piedroux- Chaufontaine	Rue de Chèvremont 53-55 Aux Piedroux	9.545		595			
		100.890	359.021	1.303	5.798	813	813
BEYNE-HEUSAY	Rue du Homvent Epine – Bois	25.046 p.m.	25.046 p.m.	882 -	882 -	73 40	73 40
XHENDELESSE	Terril des Xhawirs et arrière zone Xhawirs III	131.953	131.953	837	837	179	179
ROMSEE Eco quartier Bâtis, site de Wérister	Rue Churchill 26	95.000 24.428		4.035 3.225			
			119.428		7.260	5.878	1.885
			664.838		15.412	6.974	3.044
DIEKIRCH	Appartements, rue du Curé		-	1.321 ^(*)	268 ^(*)	154	7
Valeur vénale du patrimoine immobilier du groupe Neufcour estimée au 30/06/2019					15.680	7.137	2.997

(*) montant cité par l'expertise réalisée au Grand Duché de Luxembourg en 2013 portant sur 4 appartements. Trois appartements ont été vendus, dont deux au 1^{er} semestre 2019 pour un montant de 680 K€. La valeur du dernier appartement à vendre est de 268 K€.

Le terrain de Berloz/Rosoux acheté 300 K€ n'est pas valorisé en immeubles de placement. Comme il est destiné à être construit par Neufcour, l'investissement total au 30/06/2019 est en stock pour une valeur de 1.717 K€.

250 K€ ont été transférés du poste actif « immeubles de placement » vers le poste « stocks » pour tenir compte du fait que Neufcour a obtenu le permis d'urbanisation pour le site de Wérister à Romsée.

2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2.1. COMPTE DE RESULTATS

30.06.2019 30.06.2018

En '000 d'euros

Produits des activités ordinaires	849	168
Produits des ventes de biens	680	-
Produits de location	133	127
Autres produits des activités ordinaires	36	41
Charges opérationnelles	-398	-338
Achats	-8	-9
Achats biens et services	-198	-153
Charges de personnel	-74	-65
Dotations aux amortissements	-70	-73
Dotations, reprises de pertes de valeurs	5	-
Dotations, reprises et utilisations de provisions	2	-
Autres charges opérationnelles	-55	-38
Résultat opérationnel courant	451	-170
Résultat sur cessions d'actifs non courants	-	-
Autres charges non courantes	-	-
Résultat opérationnel non courant	-	-
Résultat opérationnel	451	-170
Produits financiers	2	-
Charges financières	-32	-15
Résultat financier	-30	-15
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-5	-24
Autres produits non opérationnels	-	-
Autres charges non opérationnelles	-	-
Résultat avant impôts (EBT)	416	-209
Impôts	48	46
RESULTAT NET	464	-163
Intérêt minoritaires compris dans le résultat net	206	-8
Résultat transféré aux capitaux propres	258	-155

30.06.2019 30.06.2018

Nombre d'actions	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250 *	363.250 *
Résultat opérationnel courant en €	1,24	-0,47
Résultat net en €	1,28	-0,45

* soit 366.060 – 2810 détenues en actions propres

2.2. BILAN

En '000 d'euros

30.06.2019

31.12.2018

ACTIF

	30.06.2019	31.12.2018
Actifs Non Courants		
Immobilisations corporelles	13	18
Immeubles de placement	2.997	3.339
Immobilisations incorporelles	29	0
Participations mises en équivalence	298	303
Actifs d'impôts différés	919	871
Autres immobilisations financières	18	18
Total Actifs Non Courants	4.274	4.549
Actifs Courants		
Stocks	3.879	3.005
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	32	51
Clients et autres débiteurs courants	94	51
Trésorerie et équivalents	187	249
Autres actifs courants	16	4
Total Actifs Courants	4.208	3.360
TOTAL ACTIF	8.482	7.909

PASSIF

Capitaux Propres		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	-137	-395
Réserves pour actions propres	-46	-46
Capitaux propres du groupe	4.460	4.202
Intérêts minoritaires	122	-84
Total Fonds Propres	4.582	4.118
Passifs Non Courants		
Dettes financières long terme	-	20
Provisions non courantes	1.587	1.589
Autres créditeurs non courants (dont avance récupérable Région Wallonne)	50	50
Total Passifs Non Courants	1.637	1.659
Passifs Courants		
Emprunts portant intérêts	2.000	1.278
Impôts exigibles	1	6
Fournisseurs et autres créditeurs courants	107	214
Autres passifs courants	155	634
Total Passifs Courants	2.263	2.132
TOTAL PASSIF	8.482	7.909

2.3. TABLEAU DE FINANCEMENT

En '000 d'euros

	30.06.2019	30.06.2018
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat du groupe	258	-155
Résultat des tiers	206	-7
Résultat des sociétés MEE (- bénéfices; + pertes)	5	+24
Dotations aux amortissements	70	+73
Dotations aux réductions de valeur	-5	
Dotations, reprises et utilisations de provisions	-2	-13
Résultats sur cessions d'immobilisations, de terrains et de constructions	680	-
Prélèvements et/transferts sur impôts différés	-48	-46
Marge brute d'autofinancement	-196	-124
Variation du besoin en fonds de roulement	-1.267	-388
Trésorerie d'exploitation	-1.463	-512
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations corporelles/incorporelles	-37	-140
Acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Acquisitions d'actifs financiers courants	-	-
Nouveaux prêts accordés	-	-
Total des investissements	-37	-140
Cessions d'immeubles de placement	-	-
Cessions d'immobilisations corporelles	715	-
Remboursements de prêts	-	-
Total des désinvestissements	715	0
Trésorerie d'investissement	678	-140
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Apport de capitaux propres en numéraire	-	-
Variation des emprunts bancaires non courants	-	-40
Variation des autres créditeurs non courants	-	-
Variation des emprunts bancaires courants	723	300
Dividendes versés aux tiers	-	-
Trésorerie de financement	723	260
VARIATION DE TRESORERIE	-63	-393
CONTROLE		
Solde d'ouverture (a) au 31/12 de l'exercice précédent	249	680
Solde de clôture (b) au 30/06	187	287
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-63	-393

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Base de préparation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

I. Principes généraux de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Compagnie Financière de Neufcour SA et de ses filiales arrêtés au 30 juin 2019.

Les états financiers des filiales sont préparés à la même date et sur base de principes comptables identiques.

Tous les soldes intragroupe, transactions intragroupe ainsi que les produits, les charges et les résultats latents qui sont compris dans la valeur comptable d'actifs provenant de transactions internes, sont éliminés en totalité.

II. Filiales

Les filiales sont les sociétés dans lesquelles la Compagnie Financière de Neufcour SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou encore dans lesquelles elle détient le contrôle de fait.

Les filiales sont dès lors consolidées selon la méthode d'intégration globale.

Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à partir de la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle le contrôle est effectivement transféré à l'acquéreur. A partir de cette date, le Groupe (l'acquéreur) intègre le résultat de la filiale dans le compte de résultats consolidés et reconnaît dans le bilan consolidé les actifs, passifs et passifs latents acquis à leur juste valeur, y compris un éventuel goodwill dégagé lors de l'acquisition. Une filiale cesse d'être consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe en perd le contrôle.

La méthode du coût d'acquisition est utilisée pour comptabiliser l'acquisition de filiales par le Groupe. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs acquis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la

date de l'échange, majorée des coûts directement imputables à l'acquisition.

Les actifs identifiables acquis, les passifs identifiables et les passifs éventuels assumés lors d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à leur juste valeur à la date d'acquisition, et ceci quel que soit le montant des intérêts minoritaires. Lorsque le coût d'acquisition est supérieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets, identifiables acquis, l'écart est comptabilisé en tant que goodwill. Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart ou badwill est comptabilisé directement au compte de résultats.

Lors de la consolidation, les soldes et transactions intragroupe, ainsi que les gains et pertes non réalisés, sont éliminés.

Les états financiers consolidés sont préparés en utilisant des règles d'évaluation homogènes pour des transactions ou autres événements similaires au sein du Groupe.

III. Filiales contrôlées conjointement

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un ou plusieurs autres partenaires sont comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence.

Le coût d'acquisition comprend, le cas échéant, le goodwill payé lors de l'achat. Lorsque la valeur comptable de ce goodwill excède sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée à charge du compte de résultats.

La quote-part du Groupe dans le résultat des sociétés mises en équivalence postérieurement à l'acquisition est comptabilisée en résultat consolidé et sa quote-part dans les variations de capitaux propres (sans impact sur le résultat) postérieurement à l'acquisition est comptabilisée directement en capitaux propres. La valeur comptable de la participation est ajustée du montant cumulé des variations postérieures à l'acquisition. Lorsque la quote-part du Groupe dans les pertes ou les dividendes cumulés d'une société mise en équivalence est supérieure ou égale à sa participation dans la société mise en équivalence, la valeur comptable de la participation est réduite à zéro mais ne devient pas négative, sauf si le Groupe encourt une obligation ou a effectué des paiements au nom de la société mise en équivalence.

Les gains latents sur les transactions entre le Groupe et les sociétés mises en équivalence sont éliminés en proportion de la participation du Groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les pertes latentes sont également éliminées, à moins qu'en cas d'actif cédé, la transaction n'indique pas de perte de valeur. Les méthodes comptables des sociétés mises en équivalence ont été modifiées lorsque nécessaire afin de les aligner sur celles adoptées par le Groupe.

IV. Participations dans les entreprises associées

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dont le Groupe ne détient pas le contrôle, mais sur lesquelles il exerce une influence notable qui s'accompagne généralement d'une participation comprise entre 20% et 50% des droits de vote. Les participations dans les entreprises associées sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition et ultérieurement selon la méthode de mise en équivalence (IFRS 28/11).

Les états financiers sont préparés à la même date de clôture que la société mère, sur base de principes comptables identiques.

V. Conversion des états financiers des filiales libellés en devises étrangères

Il n'existe pas de filiale dont les états financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de la clôture.

VI. Recours à des estimations

En vue de l'établissement des états financiers conformément aux normes IFRS, il incombe à l'organe de gestion d'établir un certain nombre d'estimations et d'hypothèses afin de déterminer les montants rapportés dans les états financiers et leurs annexes. Les estimations réalisées à chaque date de reporting reflètent les conditions existantes à ces dates (ex. : prix du marché, taux d'intérêts et taux de change).

Bien que ces estimations reposent sur la meilleure connaissance dont dispose la direction des événements existants et des actions que le groupe pourrait entreprendre, les résultats réels peuvent différer de ces estimations.

VII. Juste valeur et hiérarchie

Actifs et passifs évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière

Pour rappel, les états financiers consolidés du Groupe sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des instruments financiers qui sont évalués à leur juste valeur.

Instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière

Les normes IFRS 7 et, depuis 2013, IFRS 13 requièrent la publication d'informations sur la manière dont les évaluations à la juste valeur s'inscrivent dans la hiérarchie des justes valeurs. Tous les actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière sont classés selon la hiérarchie des justes valeurs, telle que définie ci-après, au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble :

- Niveau 1: prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est observable soit directement, soit indirectement) ;

- Niveau 3: techniques d'évaluation (pour lesquelles la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour l'évaluation de la juste valeur est basée sur des données non observables).

Au 30 juin 2019, le Groupe n'a pas d'actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière (pas de dérivés détenus à des fins de transaction ou de couverture et pas de placements de trésorerie).

Actifs et passifs pour lesquels la juste valeur est présentée dans les annexes aux états financiers consolidés

La juste valeur des actifs et passifs financiers et non financiers du Groupe qui ne sont pas valorisés à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière est présentée dans les notes annexes appropriées.

Il s'agit principalement des immeubles de placement (voir note annexe 2.2) qui sont classés en niveau 3 : valorisation par un évaluateur indépendant qui bénéficie d'une expertise professionnelle reconnue et pertinente. Les techniques d'évaluation utilisées sont décrites au point 7. Expertise immobilière du rapport de gestion consolidé.

ACTIFS

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au bilan au coût d'acquisition, sous déduction des amortissements et des pertes de valeur cumulés.

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée de vie est examinée sur une base annuelle.

Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Constructions et aménagements	10 à 25 ans
Mobilier et équipement de bureau	10 ans
Matériel informatique	3 ans
Logiciels	5 ans
Équipement et matériel fixe	6,25 ans
Matériel roulant	4 ans
Outillage	5 ans

La valeur résiduelle d'un actif est le montant estimé qu'une entité obtiendrait actuellement à la sortie de l'actif, après déduction des coûts de sortie estimés si l'actif avait déjà l'âge et se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.

Cette dernière n'est prise en compte que s'il est probable qu'elle sera importante.

Tout gain ou perte généré lors de la cession (calculé comme la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable de l'élément) est comptabilisé au cours de l'exercice durant lequel il a été cédé ou durant lequel le compromis de vente a été signé.

La société n'utilise pas à son profit un immeuble ou une partie d'immeuble représentant une valeur supérieure au seuil de matérialité fixé à 10.000 €.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement, pour l'essentiel des terrains, immeubles de bureaux, entrepôts et des espaces commerciaux, détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, sont loués dans le cadre de baux à court, moyen ou long

terme et ne sont pas occupés par le Groupe.

Les immeubles de placement sont valorisés à leur coût historique et ce, conformément à IAS 40/53. Les aménagements des anciens bâtiments industriels et ainsi que les aménagements du site de Romsée sont amortis sur 10 ans, les autres bâtiments sur 25 ans. Les terrains ne sont pas amortis.

Conformément à IAS 40.57 et 40.58, l'entité doit transférer un bien immobilier depuis, ou vers, la catégorie immeubles de placement si, et seulement si, il y a changement d'utilisation. Il y a changement d'utilisation lorsque le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement et qu'il existe une indication de changement d'utilisation.

Lorsqu'il est décidé de vendre un immeuble de placement sans procéder à aucun aménagement, celui-ci reste comptabilisé comme un immeuble de placement jusqu'à ce qu'il soit décomptabilisé (éliminé de l'état de la situation financière). Si, par contre, il est procédé à des aménagements en vue de la vente, l'immeuble de placement est reclassé en tant que stocks.

De plus, dès qu'ils sont destinés à être vendus, les immeubles de placement qui doivent être transférés en stock le sont, au coût historique à la date du changement d'utilisation – IAS 40/59. Outre le changement d'utilisation, les critères pris en considération pour ce transfert de la catégorie « Immeubles de placement » vers la catégorie « Stocks » sont l'acceptation par les autorités responsables du permis de lotir ou permis de bâtir.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont comptabilisées à leur coût.

Elles sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité économique du bien (de 3 à 5 ans).

Autres immobilisations financières

Il s'agit de garanties et de cautionnements déposés en faveur de tiers valorisés à leur coût historique.

Stocks

Tous les travaux d'études et développements sont portés en stock et attribués à chaque lotissement prévu. La méthode comptable d'évaluation est la valeur des coûts ou la valeur nette de réalisation si celle-ci s'avère inférieure.

Pour ces frais liés aux travaux, les sorties de stock se font à la valeur moyenne calculée au m².

Lorsque les stocks sont vendus, la valeur comptable de ces stocks est comptabilisée en charges de la période au cours duquel les produits correspondants sont comptabilisés en produits.

Actifs détenus en vue d'être vendus

Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il répond aux critères définis dans la norme IFRS 5.

Les immeubles de placement destinés à être vendus tels quels sont comptabilisés en immeuble de placement jusqu'au moment de leur vente (IAS 40/66).

La valorisation se fait au plus bas de la valeur comptable et de la juste valeur diminuée des frais de vente (IFRS 5.15).

Actifs financiers

Les actifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les actifs courants et non-courants selon qu'ils se réaliseront dans les douze mois suivant la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, les actifs financiers sont évalués :

- au coût amorti : ce qui correspond à leur valeur nominale à laquelle on soustrait une réserve adéquate pour les montants irrécouvrables attendus conformément aux principes de la norme.

Il s'agit des actifs financiers non dérivés qui rencontrent les deux conditions suivantes prescrites par la norme :

- les flux de trésorerie associés à ces actifs financiers correspondent uniquement à des remboursements de capital et à des versements d'intérêts sur le principal ;
 - la détention de ces actifs financiers s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de les détenir afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- à la juste valeur par le biais du compte de résultat : les profits et pertes réalisés et non réalisés qui résultent d'un changement de la juste valeur sont enregistrés dans le compte de résultats de la période concernée.

Il s'agit des actifs financiers qui ne rencontrent pas les deux conditions ci-dessus et le cas échéant, que le management décide de comptabiliser à la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme.

Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des réductions de valeur pour dépréciation des montants non recouvrables. Une réduction de valeur est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que le groupe ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Les créances irrécouvrables sont constatées en pertes lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Autres actifs courants et non-courants

Les autres actifs courants et non-courants sont comptabilisés à leur coût historique.

Autres actifs financiers

Il s'agit d'obligations linéaires émises par un Etat européen ou par une banque européenne.

Ils sont initialement comptabilisés à leur coût, font ensuite l'objet de réévaluations à la juste valeur à chaque arrêté de comptes. Les fluctuations, entre deux arrêts de comptes, de la juste valeur de ces instruments financiers sont comptabilisées en résultat.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités disponibles, les comptes bancaires et les placements à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois. Tous les placements sont comptabilisés à la valeur nominale dans les états financiers.

PASSIFS

Actions propres

Les sommes payées ou obtenues lors de l'acquisition ou la vente d'actions propres de la société sont reconnues directement dans les fonds propres attribuables aux actionnaires de la société. Aucun profit ou charge n'est enregistré dans le compte de résultats lors de l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation

d'actions propres.

Les actions propres sont présentées en déduction du total des capitaux propres.

Intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires représentent la partie du résultat net des opérations et de l'actif net d'une filiale attribuable aux intérêts qui ne sont pas détenus, directement ou indirectement au travers de filiales, par le groupe.

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Un plan de pension extra légale individuel a été contracté auprès d'une compagnie d'assurances pour le personnel de cadre

Provisions

Les provisions pour garanties locatives octroyées dans le cadre de cessions immobilières, ainsi que les provisions pour garanties techniques, pour litiges et pour dépollution sont comptabilisées lorsque :

- le Groupe est tenu par une obligation légale ou implicite découlant d'événements passés ;
 - il est probable qu'une sortie de ressources représentative des avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
 - le montant de la provision peut être estimé de manière fiable.
- Des provisions sont également constituées si le Groupe a conclu des contrats onéreux dont il résulte qu'une perte inévitable découlant d'un engagement contractuel devra être couverte.

Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation. Lorsque l'impact est susceptible d'être significatif (principalement pour les provisions à long terme), la provision est évaluée sur une base actualisée. L'impact du passage du temps sur la provision est présenté en charges financières.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont présentés dans le bilan parmi les passifs courants et non-courants selon leur échéance dans les douze mois suivant la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, les passifs financiers sont évalués au coût amorti à l'exception :

- des instruments dérivés,
- des passifs financiers pour lesquels le management a opté pour l'option de la juste valeur dans les conditions prescrites par la norme, notamment dans le cas d'une non-concordance comptable (accounting mismatch) liée à des instruments dérivés utilisés pour une couverture économique d'une dette financière.

Prêts et emprunts portant intérêts

Tous les prêts et emprunts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêts effectif.

Fournisseurs et autres créditeurs

Les fournisseurs et autres créditeurs sont évalués au coût amorti en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif, ce qui correspond à la valeur nominale de ces dettes dans la plupart des cas.

Autres passifs courants

Les autres passifs courants sont comptabilisés à leur coût

historique, majorés le cas échéant d'intérêts conventionnels.

COMPTE DE RESULTAT

Reconnaissance des produits des activités ordinaires

En ce qui concerne la vente de biens, les revenus sont reconnus dès que l'entreprise a signé un compromis de vente avec les futurs propriétaires.

Pour ce qui est des locations de biens, les revenus sont comptabilisés au moment où ils sont dus.

Enfin, les revenus des aides publiques (subsidés européens) sont enregistrés en produit au moment où elles sont perçues.

Les intérêts sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Les dividendes reçus de filiales sont comptabilisés lorsque le groupe est en droit de percevoir le paiement.

Avances Récupérables de La Région Wallonne

Le groupe a perçu dans les années 1990 une Avance Récupérable de la Région Wallonne (A.R.R.W.) sans intérêts au titre d'aide financière dans le cadre de l'aménagement du site de Romsée en une zone de reconversion industrielle.

Cette Avance Récupérable de la Région Wallonne est remboursable en fonction des ventes éventuelles réalisées sur la partie réaménagée du site.

Etant donné la localisation en dehors des voies d'accès rapide, à ce jour, la Compagnie Financière de Neufcour n'a jamais pu que louer ses anciens bâtiments survivants de l'ancienne exploitation minière. Cette avance est donc considérée comme une dette long terme.

Subsidés d'exploitation

Les subsidés européens liés à l'exploitation des terrains agricoles sont non remboursables et sont comptabilisés en produits au moment où le subside est dû, sous la rubrique « autres produits des activités ordinaires ».

Coût d'emprunt

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils sont survenus.

Impôts sur le résultat

Les impôts sur les bénéfices de la période regroupent les impôts courants et les impôts différés. Ils sont inscrits au compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Impôts courants

L'impôt exigible de l'exercice est basé sur le résultat des sociétés du groupe et est calculé selon les règles établies par les administrations fiscales locales.

Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés, en utilisant la méthode du report variable, pour toutes les différences temporelles existant à la date de clôture entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable au bilan.

Des actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable que des bénéfices imposables futurs seront disponibles, qui permettront de compenser les différences temporelles déductibles ou les pertes fiscales existant à la date de clôture.

Les impôts différés sont calculés de manière individuelle au

niveau de chaque filiale. Sauf en cas de consolidation fiscale, les impôts différés actifs et passifs relatifs à des filiales différentes ne peuvent être compensés.

Des impôts différés sont constatés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises mises en équivalence, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Dividendes

Les dividendes proposés par le Conseil d'Administration ne sont pas enregistrés dans les états financiers tant qu'ils n'ont pas été approuvés par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Résultats par action

Le groupe calcule le résultat de base par action sur base du nombre d'actions en circulation à la fin de l'exercice.

4. RELATIONS AVEC PARTIES LIEES

La société Bouille, filiale à 99 % de Neufcour, possède 0,77 % de titres de sa société mère. Le droit de vote afférent à ces titres est légalement suspendu en raison du fait que Bouille est contrôlée par Neufcour. Ces titres sont assimilés à des titres détenus en propre par Neufcour.

La SPRL Foxhalle est une filiale à 99,90 % de Neufcour et 0,10 % de la SA Bouille

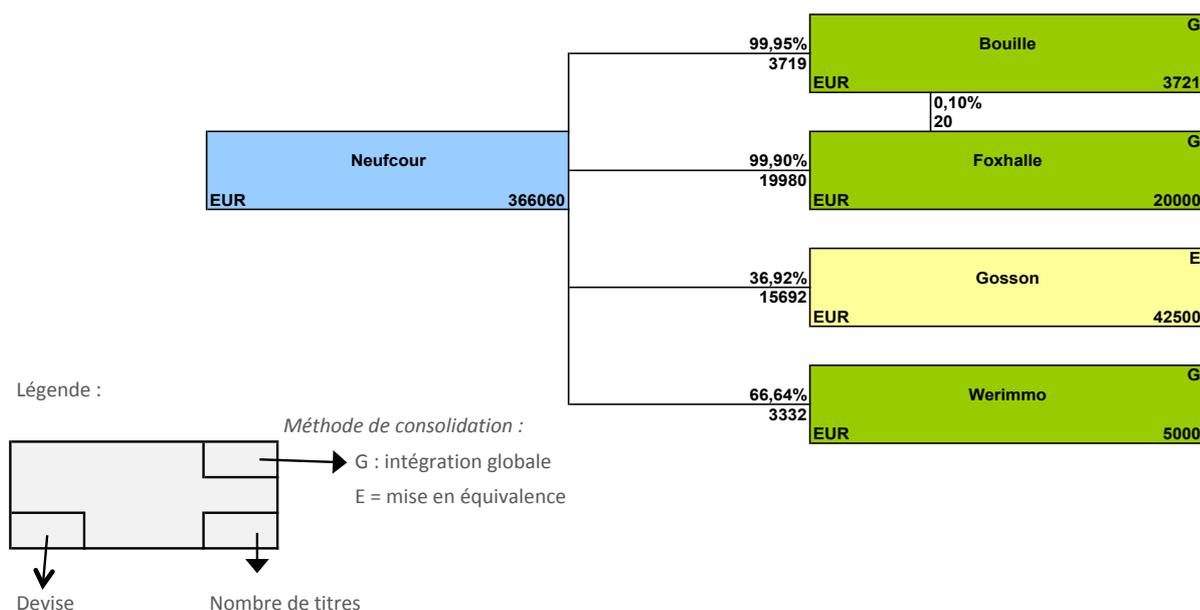
La SA Wérimmo Luxembourg est une filiale luxembourgeoise dont Neufcour détient 66,64 %.

La SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation possède 9,98% de titres de la Compagnie Financière de Neufcour SA.

La Compagnie Financière de Neufcour SA possède actuellement 36,92% des actions de la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation.

En ce qui concerne la SA des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation, la situation au 30/06/2019 ne permettait pas de clôturer la liquidation.

Organigramme au 30/06/2019



Transactions avec les parties liées

D'une manière générale, les ventes et achats avec les parties liées sont réalisés aux conditions commerciales habituelles et aux prix du marché. Il en est de même des prestations de services intra-groupe.

Les soldes en-cours à la fin de l'exercice ne sont pas garantis. Les règlements de ces soldes se font en trésorerie.

La société mère : Compagnie financière de Neufcour SA en relation avec les parties liées

<i>En '000 d'euros</i>						
2018	Produits s/parties liées	Charges s/parties liées	Créances s/parties liées au 30 juin	Taux d'intérêt créances	Dettes envers parties liées au 30 juin	Taux d'intérêt dettes
FILIALES	39	-	500	-	-	-
Emoluments reçus de Bouille SA	2	-	-	-	-	-
Location de bureau à Bouille SA	3	-	-	-	-	-
Refacturation frais de Bouille SA	13	-	-	-	-	-
Créance envers Bouille SA	-	-	-500	-	-	-
Intérêts s/avance faite à Wérimmo Luxembourg SA	21	-	-	3 %	-	-
Créance envers Foxhalle Sprl	-	-	-	-	-	-
ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	-	7	-	-	-	-
Dette envers les Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	-	-	-	-	-
Intérêts s/avance reçue de Charbonnages de Gosson-Kessales SA (en liquidation)	-	7	-	-	-	2,839 %
AUTRES PARTIES LIEES	-	-	-	-	-	-

DENOMINATION ET SIEGE	Année de création ou d'acquisition	Personnel au 30.06.18	Méthode d'incorporation dans les comptes	% du capital détenu		
				au 30.06.19	au 31.12.18	Variation
SA BOUILLE Rue Churchill, 26 B-4624 Fléron (Romsée) RPM 0404.399.235	1961	0,30	G ⁽¹⁾	99,95	99,95	0
SA WERIMMO LUXEMBOURG Rue Fort Wallis, 2 L- 2714 Luxembourg TVA : 1989.2204.236	1989	0	G ⁽¹⁾	66,64	66,64	0
SA des Charbonnages de GOSSON-KESSALES (en liquidation) Rue Joseph Dujardin, 39 B-4460 Grâce-Hollogne RPM 0403.955.510	1860 mise en liquidation en 1958	0,40	E ⁽²⁾	36,92	36,92	0
SPRL FOXHALLE Rue Churchill, 26 L-4624 Fléron (Romsée) RPM 0670.703.629	2017	0	G ⁽¹⁾	99,90	99,90	0

⁽¹⁾ G = méthode d'intégration globale

⁽²⁾ E = mise en équivalence

5. 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,

RELATIONS ACTIONNAIRES

Jacques Janssen : +32 (0)4 358 69 44 – jacques.janssen@neufcour.com

CALENDRIER FINANCIER

Communiqué d'approbation des comptes 2019 : avril 2020

Publication du rapport annuel 2019 : 28 avril 2020

Assemblée générale ordinaire : 15 juin 2020

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE



COMPAGNIE FINANCIÈRE DE NEUFCOUR SA

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERMÉDIAIRE ABRÉGÉE (RÉFÉRENTIEL EU-IFRS) POUR LA PÉRIODE CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2019

INTRODUCTION

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire abrégée de Compagnie Financière de Neufcour SA et de ses filiales au 30 juin 2019 et pour la période de six mois se terminant à cette date, comprenant l'état de la situation financière, l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état des variations des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et une sélection de notes explicatives.

L'information financière consolidée intermédiaire abrégée fait apparaître, au 30 juin 2019 un total du bilan de 8.482 (000) Eur et un résultat net consolidé positif de 464 (000) Eur.

L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du Conseil d'Administration.

Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire abrégée sur la base de notre examen limité.

ETENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme ISRE (International Standard on Review Engagements) 2410 "Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité". Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les International Standards on Auditing et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons donc pas d'opinion d'audit.

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Réviseurs d'Entreprises - Bedrijfsrevisoren is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Réviseurs d'entreprises - Bedrijfsrevisoren Scrl⁽¹⁾ - réviseurs d'entreprises - Siège social : chaussée de Waterloo 1151 - B 1180 Bruxelles
interaudit@rsmbelgium.be - TVA BE 0429 471 856 - RPM Bruxelles - ⁽²⁾ Société civile à forme commerciale

Member of RSM Toelen Cats Dupont Koevoets - Offices in Aalst, Antwerp, Brussels, Charleroi, Mons and Zaventem

CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire résumée qui précède n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 27 août 2019

RSM RÉVISEURS D'ENTREPRISES - BEDRIJFSREVISOREN SCRL
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR



BERNARD DE GRAND RY



JEAN-FRANÇOIS NOBELS