

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 Gossos Kessales en liquidation (société mise en équivalence).

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDÉ

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 :

- la 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 Gossen – 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 Chêneée, 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 Wérlux 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 Gossen-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

(en nombre d'actions et en euros)	Annexes	31.12.2010	31.12.2009
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	Annexes	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			
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 créateurs 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 créateurs 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

OPERATIONS D'EXPLOITATION

	2010	2009
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 immobilisées	0	0
Utilisations de subsides	0	0
Transferts aux impôts différés	23	0
Prélèvement sur impôts différés	-14	-921
<i>Marge brute d'autofinancement</i>	<i>163</i>	<i>-63</i>

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
<i>Variation du besoin en fonds de roulement</i>	<i>538</i>	<i>-266</i>

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 subSIDIES	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