

## COMPAGNIE FINANCIERE DE NEUFCOUR

Société Anonyme  
Rue Churchill, 26 – 4624 Romsée  
RPM Liège – TVA : BE 0457 006 788  
[www.neufcour.com](http://www.neufcour.com)

### **COMMUNIQUE DE PRESSE**

#### **RESULTATS CONSOLIDES AU 31/12/2011**

##### **FAITS MARQUANTS**

- Le chiffre d'affaires de la Compagnie Financière de Neufcour s'élève à 655 K€, soit en diminution par rapport à 2010 (1.852 K€).  
En plus du produit des locations, le groupe a vendu la quinzième et dernière maison du lotissement de la rue Elva à Flémalle, cinq parcelles du lotissement à Herve-Xhendelesse et un terrain au Beau-Site à Chênée.
- La Compagnie Financière de Neufcour a acheté la propriété du « Père Lejeune » à Chênée. L'aménagement de cette propriété permettra l'accès aux sites des Haïsses et des Piedroux, ce qui devrait faciliter leur valorisation.
- Les liquidateurs de la SA Wérlux ont remboursé 472 K€, montant de la créance datant de 2002 et 91 K€ ont été versés à titre d'intérêts. Ce litige est donc terminé.
- Trois projets d'assainissement, visant trois sites à valoriser, ont été introduits auprès la Région Wallonne.  
Pour deux projets (Herve et Beyne-Heusay), la réponse de la Région Wallonne est actuellement négative. Pour la paire de Romsée, il n'y a pas encore de réponse.  
Il sera tenu compte des observations de la Région pour revoir les projets d'assainissements, en vue de leur réintroduction auprès de la Région Wallonne.

##### **COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE**

La Compagnie Financière de Neufcour clôture l'année 2011 par un bénéfice de 68 K€ (334 K€ en 2010).

Le résultat opérationnel courant est négatif (-116 K€), il était de +25 K€ en 2010.

Les produits des activités ordinaires s'élèvent à 655 K€ (1.852 K€ en 2010) et sont constitués de :

- 338 K€ : vente d'une maison et de terrains
- 226 K€ : locations
- 91 K€ : subsides et autres produits

Les charges opérationnelles, vu la diminution des achats de biens et services, reviennent de 1.524 K€ en 2010 à 499 K€ en 2011.

N'ayant pas eu besoin de recourir à l'emprunt en 2011, le résultat financier est amélioré suite à la diminution des charges financières.

La quote-part de la société des Charbonnages de Gossen-Kessales en liquidation est positive (+ 79 K€). La valorisation de la participation tient compte d'une provision d'un impôt de liquidation latent.

## **BILAN CONSOLIDE**

Le total du bilan consolidé au 31.12.2011 augmente passant de 7.340 K€ à 7.463 K€, soit une hausse de 1,7 %.

A l'actif, les immeubles de placement diminuent du fait des ventes de Flémalle, Chênée et Herve-Xhendelesse.

Le poste « participations mises en équivalence » (659 K€) augmente suite au résultat positif engendré par la société des Charbonnages de Gossen-Kessales.

Les stocks augmentent fortement du fait de l'achat de la propriété du « Père Lejeune » à Chênée (410 K€).

La trésorerie reste positive et importante. Faute de projet de lotissement à réaliser ou d'opportunité de placement, cette trésorerie est conservée en vue de la réalisation des projets à venir.

Au passif, les capitaux propres augmentent à 4.864 K€ (+ 68 K€) tandis que la provision pour dépollution diminue de 9 K€ en raison de nouveaux sondages.

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE**

Le commissaire n'ayant pas terminé l'ensemble de ses travaux, ne s'est pas prononcé sur les comptes consolidés. Aucune correction significative n'est parvenue à ce jour à la société.

## **PERSPECTIVES**

En 2012, la Compagnie Financière de Neufcour va mettre en vente 23 parcelles d'un nouveau lotissement au site des Xhawirs à Herve-Xhendelesse. Il se réserve 8 parcelles pour y construire des immeubles destinés à la vente. Les travaux d'aménagement des voiries y sont pratiquement terminés.

Une ou deux parcelles du Beau-Site à Chênée devraient être vendues.

Le groupe poursuit les projets d'aménagement des Haïsses et des Piedroux à Chênée ainsi que les études relatives au site des charbonnages de Wérister à Romsée.

## **CALENDRIER FINANCIER**

Publication du rapport financier annuel 2011	30 avril 2012
Déclaration intermédiaire (1er trimestre)	15 mai 2012
Assemblée générale ordinaire 2012	18 juin 2012
Publication des résultats semestriels	31 août 2012
Déclaration intermédiaire (3e trimestre)	20 novembre 2012
Publication des résultats annuels 2012	30 avril 2013
Assemblée générale ordinaire 2013	17 juin 2013

Pour plus d'informations,  
Jacques Janssen (représentant la Sprl Valloo Consult, administrateur délégué)  
+32 (0)4 358 69 44 - [jacques.janssen@neufcour.com](mailto:jacques.janssen@neufcour.com)

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

En '000 d'euros

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	655	1.852
Produits des ventes de biens	338	1.549
Produits de location	226	214
Subsides d'exploitation	28	29
Autres produits des activités ordinaires	63	60
<b>Charges opérationnelles</b>	<b>-771</b>	<b>-1.827</b>
Achats biens et services	-499	-1.524
Charges de personnel	-137	-140
Dotation d'amortissements	-64	-68
Dotation, reprise de pertes de valeurs	-	8
Dotation, reprise et utilisation de provisions	1	1
Autres charges opérationnelles	-72	-104
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-116</b>	<b>25</b>
Résultat sur cession d'actifs non courants	7	0
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-109</b>	<b>25</b>
Produits financiers	109	115
Charges financières	-6	-30
<b>Résultat financier</b>	<b>103</b>	<b>85</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	79	228
Autres produits non-opérationnels	5	0
Autres charges non-opérationnelles	0	0
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>78</b>	<b>338</b>
Impôts	-10	-4
<b>RESULTAT NET</b>	<b>68</b>	<b>334</b>
Part du groupe	87	355
Intérêts minoritaires	-19	-21
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>68</b>	<b>334</b>

<b>RESULTAT PAR ACTION</b> <b>(en nombre d'actions et en euros)</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant	-0,003	0,07
Résultat net par action de base et dilué	0,19	0,92
Résultat global par action de base et dilué	0,19	0,92

\* soit 366 060 – 2 810 détenues par la filiale Bouille et considérées, par conséquent, comme des actions propres

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

En '000 d'euros

<b>ACTIF</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	31	8
Immeubles de placement	2.582	2.734
Immobilisations incorporelles	0	0
Participations mises en équivalence	659	581
Actifs d'impôts différés	1.284	1.294
Autres immobilisations financières	101	116
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>4.657</b>	<b>4.733</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	1.352	570
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	1	0
Clients et autres débiteurs courants	145	802
Trésorerie et équivalents	1.300	1.228
Autres actifs courants	8	7
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2.806</b>	<b>2.607</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7.463</b>	<b>7.340</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	307	219
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>4.904</b>	<b>4.816</b>
Intérêts minoritaires	-40	-20
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>4.864</b>	<b>4.796</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	0	0
Provisions non courantes	2.117	2.127
Autres créateurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>2.167</b>	<b>2.177</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts bancaires	0	0
Impôts exigibles	0	0
Fournisseurs et autres créateurs courants	272	217
Autres passifs courants	160	150
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>432</b>	<b>367</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7.463</b>	<b>7.340</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	87	355
Résultat des tiers (Pertes)	-19	-21
Résultat des tiers (Bénéfices)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	-79	-228
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	64	68
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	0	-8
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	-10	-20
Provisions (Reprises)	0	0
Plus-values sur cessions d'actifs	-7	8
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	26	23
Prélèvement sur impôts différés	-16	-14
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>46</b>	<b>163</b>
<b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>		
Variation des créances à + 1 an	0	-54
Variation des stocks	-782	988
Variation des créances à - 1 an	660	-147
Variation des comptes de régul. (actif)	-1	-2
<b>Total des variations d'actifs circulants</b>	<b>-123</b>	<b>785</b>
<b>VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME</b>		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	0	-7
Variation des dettes établissements de crédit	0	-300
Variation des dettes commerciales	111	-182
Variation des dettes fiscales et sociales	-25	51
Variation des dettes « Avances reçues »	-31	31
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	5	153
Variation des comptes de régul. (Passif)	5	7
<b>Total des variation des dettes court terme</b>	<b>64</b>	<b>-247</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-13</b>	<b>538</b>

<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations incorporelles		1	0
Acquisition d'immobilisations corporelles		-32	-3
Acquisition d'immobilisations financières		0	0
Nouveaux prêts accordés		0	0
<b>Total des investissements</b>		<b>-33</b>	<b>-3</b>
Cessions d'immobilisations incorporelles		0	0
Cessions d'immobilisations corporelles		+103	0
Cessions d'immobilisations financières		15	0
Remboursements de prêts		0	120
<b>Total des désinvestissements</b>		<b>118</b>	<b>120</b>
Trésorerie d'investissement (+/-)		<b>+85</b>	<b>117</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital des filiales		0	0
Souscription par le Groupe		0	0
Diminution de capital		0	0
Variation des emprunts		0	0
Nouveaux subsides		0	0
Dividendes versés par la société mère		0	0
Dividendes versés aux tiers		0	0
<b>Trésorerie de financement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>72</b>	<b>818</b>
<b>CONTROLE</b>			
Solde d'ouverture (a)		1.228	410
Solde de clôture (b)		1.300	1.228
Variation de trésorerie = (b) - (a)		72	818

### 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 31/12/10</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>219</b>	<b>-46</b>	<b>4.816</b>	<b>-20</b>	<b>4.796</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			88		88	-20	68
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 31/12/11</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>307</b>	<b>-46</b>	<b>4.904</b>	<b>-40</b>	<b>4.864</b>