

## **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 DECEMBRE 2014**

### **FAITS MARQUANTS**

Le chiffre d'affaires de 2014 s'élève à 961 K€ contre 521 K€ en 2013.

Neufcour a vendu un terrain au Beau Site à Chênée et trois maisons (terrains inclus) à Herve-Xhendelesse (654 K€).  
Les produits des locations sont stables par rapport à ceux de 2013 et s'élèvent à 248 K€.  
Les autres produits s'élèvent à 59 K€ (prestations diverses, ...)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, il reste cinq maisons et un terrain à vendre à Herve.  
Tous les autres projets (les Deux Tilleuls à Herve-Xhendelesse ainsi que les éco-quartiers des Haïsses-Piedroux à Chênée-Liège et Wérister à Fléron) évoluent favorablement, mais nécessitent encore une attention soutenue en vue de leur développement. A Herve, les terrains du lotissement des Deux Tilleuls pourront certainement être mis en vente fin 2015.

Afin de favoriser la vente des maisons à Xhendelesse, Neufcour a décidé de passer du stade « gros œuvre fermé » à « maison clé sur porte » pour cinq d'entre elles.

Un hall industriel a été construit sur le site de Wérister. Bientôt terminé, il sera occupé dès la fin du mois d'avril 2015. Dès à présent, deux locataires installés dans des halls anciens se sont engagés à le louer. Les anciens halls seront démolis.

### **COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE**

La Compagnie Financière de Neufcour présente un résultat net négatif de 187 K€ (-131 K€ au 31/12/2013).

Le résultat opérationnel courant est lui aussi négatif à -117K€ (-198 K€ en 2013), les charges opérationnelles étant supérieures (1.078 K€) au chiffre d'affaires (961 K€).

Afin de vendre les maisons, Neufcour a dû réduire la marge en procédant aux finitions à prix coûtant.

Les charges opérationnelles comprennent les coûts de construction des maisons. En effet, le poste « achat de biens et de services » passe de 406 K€ en 2013 à 792 K€ en 2014.

Les charges de personnel, d'amortissements,... sont stables, alors que les autres charges opérationnelles (précomptes, TVA,...) diminuent (de 101 K € à 67 K€).

Neufcour a dû recourir à l'emprunt pour supporter les dépenses importantes consenties pour construire les huit maisons et le hall industriel.

La société des Charbonnages de Gosson-Kessales en liquidation a enregistré une perte en 2014, qui se répercute dans les comptes de Neufcour au prorata de la participation. La perte enregistrée en 2014 est de 83 K€ alors qu'en 2013, Neufcour comptabilisait un résultat positif de 51 K€.

## **BILAN CONSOLIDE**

Le total du bilan consolidé au 31.12.2014 est de 7.522 K€, contre 7.092 K€ au 31.12.2013, soit en augmentation de 6 % (+ 430 K€).

Parmi les actifs non courants, les immeubles de placement passent à 2.892 K€ (2.579 K€ en 2013). Il s'agit principalement de la prise en compte de la construction d'un hall industriel destiné à la location.

Les actifs courants augmentent aussi à 2.891 K€ du fait de l'augmentation du poste clients et autres débiteurs (613 K€ contre 86 K€ en 2013).

Si le chiffre d'affaires reprend la vente de trois maisons à Herve-Xhendelesse, une maison a fait l'objet d'un acte de vente et les deux autres d'une convention de vente (les actes ont été signés en mars 2015).

Du fait de l'activité, la trésorerie est en diminution.

Suite à la perte enregistrée, les réserves consolidées et les fonds propres diminuent.

La provision non courante pour dépollution est de 1.706 K€. Les travaux en cours ont fait l'objet d'un paiement unique fixé et anticipatif à l'entrepreneur. La provision pour pension disparaît en raison du décès en 2014 de la bénéficiaire.

Le poste emprunt augmente fortement du fait du financement de la construction de huit maisons et d'un hall industriel et la finition des maisons.

Le poste fournisseurs et autres créiteurs courants est aussi en hausse pour les mêmes raisons.

## **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 2015, le groupe Neufcour devrait vendre cinq maisons et un terrain à Herve-Xhendelesse et y entamer le chantier des Deux Tilleuls avant de procéder à la vente des trente lots.

Des discussions se tiennent avec la Commune de Beyne-Heusay à propos de la vente du terrain sis à l'arrière du cimetière et qui était réservé à l'agrandissement de celui-ci.

Des travaux importants d'entretien et de rénovation seront entamés à l'immeuble de Diekirch dans lequel Wérimmo possède quatre appartements. Les travaux terminés, ils seront mis en vente par cette filiale en vue de rembourser (partiellement) la dette de celle-ci à l'égard de la Compagnie Financière de Neufcour.

La convocation d'une assemblée générale extraordinaire est envisagée. Le Conseil d'Administration s'interroge sur l'opportunité de voir la Compagnie Financière de Neufcour quitter le marché d'Euronext pour le marché libre et non pour le marché Alternext. Il souhaite quitter le marché d'Euronext, vu le nombre quasi inexistant de transactions observées depuis de nombreux mois sur la valeur et diminuer les charges qui en résultent.

## **CALENDRIER FINANCIER**

Publication du rapport financier annuel 2014	30 avril 2015
Assemblée générale ordinaire	15 juin 2015
Publication des résultats semestriels	28 août 2015
Publication des résultats annuels 2015	30 avril 2016
Assemblée générale ordinaire	13 juin 2016

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 CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

<i>En '000 d'euros</i>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Produits des activités ordinaires</b>	961	521
Produits des ventes de biens	654	168
Produits de location	248	249
Subsides d'exploitation	9	10
Autres produits des activités ordinaires	50	94
<b>Charges opérationnelles</b>	-1.078	-719
Achats biens et services	-792	-406
Charges de personnel	-146	-144
Dotation d'amortissements	-73	-69
Dotation, reprise de pertes de valeurs	-	-
Dotation, reprise et utilisation de provisions	-	1
Autres charges opérationnelles	-67	-101
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-117</b>	<b>-198</b>
Résultat sur cession d'actifs non courants	-	-
<b>Résultat opérationnel non courant</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-117</b>	<b>-198</b>
Produits financiers	-	1
Charges financières	-13	-8
<b>Résultat financier</b>	<b>-13</b>	<b>-7</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises MEE	-83	+51
Autres produits non-opérationnels	1	4
Autres charges non-opérationnelles	-	-
<b>Résultat avant impôts (EBT)</b>	<b>-212</b>	<b>-150</b>
Impôts	25	19
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-187</b>	<b>-131</b>
Autres éléments du résultat global	0	0
Couvertures des flux de trésorerie	0	0
Ecart de conversion	0	0
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	0	0
Autres éléments du résultat global	0	0
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-187</b>	<b>-131</b>
Autres éléments du résultat global, après impôt sur le résultat		
<i>Eléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement en résultat net :</i>		
Profit découlant de la réévaluation des biens immobiliers	0	0
Quote-part du profit (de la perte) découlant de la réévaluation des biens immobiliers des entreprises associées	0	0
Réévaluation de l'obligation au titre des prestations définies	0	0
Autres	0	0

<i>Eléments qui pourront ultérieurement être reclassés en résultat net :</i>		
Ecart de change découlant de la conversion d'établissements à l'étranger	0	0
Profit net à la juste valeur sur les actifs financiers disponibles à la vente	0	0
Profit net à la juste valeur sur les instruments de couverture conclus aux fins de couverture des flux de trésorerie	0	0
Autres	0	0
Autres éléments du résultat global de l'exercice, après impôt sur le résultat	0	0
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE L'EXERCICE</b>	<b>-187</b>	<b>-131</b>
Part des intérêts minoritaires	-20	-20
Part du groupe Neufcour	-167	-111

<b>RESULTAT PAR ACTION</b>		
<b>(en nombre d'actions et en euros)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Nombre d'actions émises	366.060	366.060
Nombre d'actions en circulation	363.250*	363.250*
Résultat opérationnel courant	-0,32	-0,54
Résultat net par action de base et dilué	-0,51	-0,36
Résultat global par action de base et dilué	-0,51	-0,36

\* 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

ACTIF	31.12.2014	31.12.2013
<b>Actifs Non Courants</b>		
Immobilisations corporelles	10	18
Immeubles de placement	2.892	2.579
Immobilisations incorporelles	1	1
Participations mises en équivalence	352	569
Actifs d'impôts différés	1.270	1.244
Autres immobilisations financières	106	106
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>4.631</b>	<b>4.517</b>
<b>Actifs Courants</b>		
Stocks	2.097	2.216
Autres actifs financiers courants	0	0
Actif d'impôt exigible	2	2
Clients et autres débiteurs courants	613	86
Trésorerie et équivalents	173	265
Autres actifs courants	6	6
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>2.891</b>	<b>2.575</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7.522</b>	<b>7.092</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital	4.510	4.510
Primes d'émission	133	133
Réserves consolidées	44	211
Réserves pour actions propres	-46	-46
<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>4.641</b>	<b>4.808</b>
Intérêts minoritaires	-98	-78
<b>Total Fonds Propres</b>	<b>4.543</b>	<b>4.730</b>
<b>Passifs Non Courants</b>		
Dettes financières long terme	0	0
Provisions non courantes	1.706	1.728
Autres créditeurs non courants (Avance récupérable Région Wallonne)	50	50
<b>Total Passifs Non Courants</b>	<b>1.756</b>	<b>1.778</b>
<b>Passifs Courants</b>		
Emprunts bancaires	800	250
Impôts exigibles	0	0
Fournisseurs et autres créditeurs courants	293	178
Autres passifs courants	130	156
<b>Total Passifs Courants</b>	<b>1.223</b>	<b>584</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7.522</b>	<b>7.092</b>

## ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

En '000 d'euros

	2014	2013
<b>OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Résultat du groupe	-167	-111
Résultat des tiers (Pertes)	-20	-21
Résultat des tiers (Bénéfices)	0	0
Résultat des sociétés MEE (Pertes)	83	0
Résultat des sociétés MEE (Bénéfices)	0	-51
Dividendes de sociétés MEE	0	0
Amortissements (Dotations)	73	69
Amortissements (Reprises)	0	0
Réductions de valeur (Dotations)	0	0
Réductions de valeur (Reprises)	0	0
Provisions (Dotations)	0	0
Provisions (Reprises)	-23	-43
Plus-values sur cessions d'actifs	0	0
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	0	0
Prélèvement sur impôts différés	-26	-19
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-80</b>	<b>-176</b>
<b>VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS</b>		
Variation des créances à + 1 an	0	0
Variation des stocks	115	-736
Variation des créances à - 1 an	-522	38
Variation des comptes de régul. (actif)	0	2
Total des variations d'actifs circulants	-407	-696
<b>VARIATION DES POSTES DU PASSIF COURT TERME</b>		
Variation des dettes à + 1 an échéant dans l'année	0	0
Variation des dettes établissements de crédit	0	0
Variation des dettes commerciales	26	70
Variation des dettes fiscales et sociales	90	9
Variation des dettes « Avances reçues »		
Variation des dettes découlant de l'affectation	0	0
Variation des autres dettes	-26	-17
Variation des comptes de régul. (Passif)	0	2
Total des variation des dettes court terme	90	64
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-317</b>	<b>-632</b>
<b>Trésorerie d'exploitation</b>	<b>-397</b>	<b>-808</b>

<b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles	-379	-44
Acquisition d'immobilisations financières	0	0
Nouveaux prêts accordés	0	0
<b>Total des investissements</b>	<b>-379</b>	<b>-44</b>
Cessions d'immobilisations incorporelles	0	0
Cessions d'immobilisations corporelles	0	0
Cessions d'immobilisations financières	0	0
Remboursements de prêts	0	0
<b>Total des désinvestissements</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Trésorerie d'investissement (+/-)</b>	<b>-379</b>	<b>-44</b>
<b>OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital des filiales	0	0
Souscription par le Groupe	134	0
Diminution de capital	0	0
Variation des emprunts	250	250
Nouveaux subsides	300	0
Dividendes versés par la société mère	0	0
Dividendes versés aux tiers	0	0
<b>Trésorerie de financement</b>	<b>684</b>	<b>250</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-92</b>	<b>-602</b>
<b>CONTROLE</b>		
Solde d'ouverture (a)	265	867
Solde de clôture (b)	173	265
Variation de trésorerie = (b) - (a)	-92	-602

## 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 31.12.13</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>211</b>	<b>-46</b>	<b>4.808</b>	<b>-78</b>	<b>4.730</b>
Dividendes							
Résultat de l'exercice			-167		-167	-20	-187
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 31.12.14</b>	<b>4.510</b>	<b>133</b>	<b>44</b>	<b>-46</b>	<b>4.641</b>	<b>-98</b>	<b>4.543</b>