20 NAT	080792 Date du dépôt	N°	10 Pg.	1 U.	D.

92205.0466

COMPTES ANNUELS

RAISON OU DENOMINATION SOCIALE : COMPAGNIE FINANCIERE ET IMMOBILIERE
P. BRACHT en abrégé "COFIMBRA"

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Rue de la Chapelle N° : 7 Bte : -

Code postal : 1000 Commune : Bruxelles

Registre du commerce Lieu : Bruxelles N° : 523.772

Numéro de T.V.A. ou Numéro National 438.067.539

DATE 21 / 11 / 90 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS AU 31 / 12 / 91 approuvés par l'assemblée générale du 26 / 05 / 92

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01 / 01 / 91 au 31 / 12 / 91

Exercice précédent du 28 / 08 / 89 au 31 / 12 / 90

LISTE COMPLETE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

Mr Philippe-Henri BRACHT, administrateur-délégué,
131 Remmington Road London SE 11.

Mr François COPPINGER, administrateur,
rue Jacques Dulud, 55 - Neuilly s/Seine (France).

Mr Antoine FRILING, administrateur,
Eikelenberg Hoeve - 2930 Brasschaat.

Pas de commissaire.

(éventuellement suite page)

Nombre de pages déposées : 10 (normalisées : 10 ; non normalisées : -)

Numéros des pages normalisées, non déposées parce que sans objet : A.6, A.9, A.10.

Signature (nom et qualité)

Signature (nom et qualité)

(P. Bracht)
Administrateur-délégué.

* Biffer ce qui ne convient pas.

31050 XL 06-10-87 © Banque Nationale de Belgique.

NAT 20	GR	Date du dépôt	Pages	L F	ZONE RESERVEE CM	P	T	N° FILM 92205.0467	PAGE 1	9
T.V.A.	438.067.539								A2.	

1. BILAN APRES REPARTITION

ACTIF	Codes	Exercice	Exercice précédent
		(en francs)	
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	44.660.695	42.982.551
I. Frais d'établissement	20		
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	44.652.895	42.982.551
A. Terrains et constructions	22	44.592.358	42.943.134
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24	60.537	39.417
[illegible]cement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28	7.800	
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	23.894.314	23.736.703
V. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41	908.493	786.703
A. Créances commerciales	40	348.750	283.696
B. Autres créances	41	559.743	503.007
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53	22.950.000	22.950.000
IX. Valeurs disponibles	54/58	35.821	
X. Comptes de régularisation	490/1		
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	68.555.009	66.719.254

92205 .0468

T.V.A. 438.067.539 — A3.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		(en francs)	
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	17.891.365	20.478.589
I. Capital (ann. III)	10	22.600.000	22.600.000
A. Capital souscrit	100	22.600.000	22.600.000
B. Capital non appelé (–)	101	( )	( )
II. Primes d'émission	11	1.400.000	1.400.000
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13		
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles.	133		
V. Bénéfice reporté	140		
Perte reportée (–)	141	(6.108.635)	(3.521.411)
VI. Subsides en capital	15		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES **VII. Provisions pour risques et charges** (ann. IV)	16		
DETTES	17/49	50.663.644	46.240.665
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	17.749.937	18.564.658
A. Dettes financières	170/4	17.749.937	18.564.658
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3	17.749.937	18.564.658
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	32.913.707	27.676.007
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43	814.721	3.383.213
1. Etablissements de crédit	430/8		135.002
2. Autres emprunts	439	814.721	3.248.211
C. Dettes commerciales	44	838.252	1.825.347
1. Fournisseurs	440/4	838.252	1.825.347
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	7.221	
1. Impôts	450/3	7.221	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	31.253.513	22.467.447
X. Comptes de régularisation	492/3		
TOTAL DU PASSIF	10/49	68.555.009	66.719.254

92205 .0469

T.V.A. 438.067.539 — A4.

2. COMPTE DE RESULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		(en francs)	
I. Produits et charges d'exploitation			
Chiffre d'affaires } *mentions facultatives*	70	555.400	2.367.400
Approvisionnements, marchandises; services et biens divers	60/61	455.519	596.535
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	171.886	1.998.592
Marge brute d'exploitation (solde négatif) (−)	61/70	( )	( )
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI, 2) (−)	62	( )	( )
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles (−)	630	(1.773.308)	(2.290.997)
E. Réd. de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerc. (dotations −, reprises +)	631/4		
F. Provisions pour risques et charges (dotations −, utilisations et reprises +)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation (−)	640/8	(153.675)	(25.482)
H. Charges d'expl. portées à l'actif au titre de frais de restr. (+)	649		
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64		
Perte d'exploitation (−)	64/70	(1.755.097)	(317.887)
II. Produits financiers	75	1.123.349	1.214.159
Charges financières (−)	65	(1.674.771)	(1.917.683)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65		
Perte courante avant impôts (−)	65/70	(2.306.519)	(1.021.411)
III. Produits exceptionnels	76		
Charges exceptionnelles (−)	66	( )	(2.500.000)
Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	70/66		
Perte de l'exercice avant impôts (−)	66/70	(2.306.519)	(3.521.411)
IV. Impôts sur le résultat (−)(+)	67/77	(280.705)	
Bénéfice de l'exercice (+)	70/67		
Perte de l'exercice (−)	67/70	(2.587.224)	(3.521.411)
V. Prélèvements sur les réserves immunisées (+)	78		
Transferts aux réserves immunisées (−)	68	( )	( )
Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	(70/68)		
Perte de l'exercice à affecter (−)	(68/70)	(2.587.224)	(3.521.411)

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

A. **Bénéfice à affecter**	70/69		
Perte à affecter (−)	69/70	(6.108.635)	(3.521.411)
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68		
Perte de l'exercice à affecter (−)	68/70	(2.587.224)	(3.521.411)
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790		
Perte reportée de l'exercice précédent (−)	690	(3.521.411)	( )
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
C. Affectations aux capitaux propres (−)	691/2	( )	( )
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
D. 1. Bénéfice à reporter (−)	693	( )	( )
2. Perte à reporter	793	6.108.635	3.521.411
E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer (−)	694/6	( )	( )
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

 © Banque Nationale de Belgique.

3. ANNEXE

I. ETAT DES IMMOBILISATIONS

	A. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (rubrique 21 de l'actif)		B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES (rubrique 22/27 de l'actif)		C. IMMOBILISATIONS FINANCIERES (rubrique 28 de l'actif)	
	Codes	(En francs)	Codes	(En francs)	Codes	(En francs)
a) VALEUR D'ACQUISITION						
Au terme de l'exercice précédent	8019		8159	45.273.548	8355	
Mutations de l'exercice :						
. Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029		8169	3.443.652	8365	7.800
. Cessions et retraits (–)	8039	( )	8179	( )	8375	( )
. Transferts d'une rubrique à une autre (+)(–)	8049		8189		8385	
. Autres mutations (+)(–)					8386	
Au terme de l'exercice	8059		8199	48.717.200	8395	7.800
b) PLUS-VALUES						
Au terme de l'exercice précédent			8209		8405	
Mutations de l'exercice :						
. Actées			8219		8415	
. Acquises de tiers			8229		8425	
. Annulées (–)			8239	( )	8435	( )
. Transférées d'une rubrique à une autre (+)(–)			8249		8445	
Au terme de l'exercice			8259		8455	
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR (–)						
Au terme de l'exercice précédent	8069		8269	2.290.997	8465	
Mutations de l'exercice :						
. Actés	8079		8279	1.773.308	8475	
. Repris (–)	8089	( )	8289	( )	8485	( )
. Acquis de tiers	8099		8299		8495	
. Annulés (–)	8109	( )	8309	( )	8505	( )
. Transférés d'une rubrique à une autre (+)(–)	8119		8319		8515	
Au terme de l'exercice	8129		8329	4.064.305	8525	
d) MONTANTS NON APPELES (–)						
Au terme de l'exercice précédent					8535	
Mutations de l'exercice (+)(–)					8545	
Au terme de l'exercice					8555	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a) + (b) – (c) – (d)	8139		8339	44.652.895	8565	7.800

31050 XL 06-10-87 © Banque Nationale de Belgique.

T.V.A. 438.067.539 — A7.

III. ETAT DU CAPITAL

	Codes	Montants *(en francs)*	Nombre d'actions
A. CAPITAL SOCIAL			
1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)			
– Au terme de l'exercice précédent	8700	22.600.000	xxxxxxxxxxxxxxxxx
– Modifications au cours de l'exercice :			
– Au terme de l'exercice	8701	22.600.000	xxxxxxxxxxxxxxxxx
2. Représentation du capital			
Catégories d'actions			
Actions sans désignation de valeur.		22.600.000	2.260

	Codes	1 Montant non appelé *(rubrique 101)*	2 Montant appelé, non versé
B. CAPITAL NON LIBERE		*(en francs)*	
Actionnaires redevables de libération			
(suite éventuellement page)			
TOTAL	871		

	Codes	1 Montant du capital détenu *(en francs)*	2 Nombre correspondant d'actions
C. ACTIONS PROPRES détenues par			
– la société elle-même.	872		
– ses filiales et sous-filiales	873		
D. ENGAGEMENTS D'EMISSION D'ACTIONS			
(montants en francs)			
1. Suite à l'exercice de droits de CONVERSION			
. Montant des emprunts convertibles en cours.	8740		
. Montant du capital à souscrire	8741		
. Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742		
2. Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION			
. Nombre de droits de souscription en circulation	8745		
. Montant du capital à souscrire	8746		
. Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747		
E. CAPITAL AUTORISE NON SOUSCRIT *(en francs)*	8751		

	Codes	1 Nombre de parts	2 Nombre de voix qui y sont attachées
F. PARTS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL	876		
dont : – détenues par la société elle-même	877		
– détenues par les filiales et sous-filiales	878		

 © Banque Nationale de Belgique.

T.V.A.	438.067.539	A8.

IV. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES, *en francs*

Ventilation de la rubrique 16 du passif si celle-ci représente un montant important.

Exercice

V. ETAT DES DETTES, *en francs*

A. VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE

	Code	DETTES (OU PARTIE DES DETTES)		
		1 échéant dans l'année *(rubrique 42)*	2 ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir *(rubrique 17)*	3 ayant plus de 5 ans à courir *(rubrique 17)*
TOTAL.	891	814.721	4.050.402	13.699.535

B. DETTES GARANTIES
(comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

	Codes	DETTES (OU PARTIE DES DETTES) GARANTIES PAR	
		1 les pouvoirs publics belges	2 des sûretés réelles constituées sur les actifs de l'entreprise
Dettes financières	892		
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées.	89		
2. Autres emprunts	90		
Dettes commerciales	898		
1. Fournisseurs	899		
2. Effets à payer	900		
Acomptes reçus sur commandes	901		
Dettes fiscales, salariales et sociales	902		
1. Impôts	903		
2. Rémunérations et charges sociales	904		
Autres dettes	905		
TOTAL.	906		

C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES, *en francs* (rubrique 45 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes échues envers		
a) des administrations fiscales	9072	
b) l'Office National de Sécurité Sociale	9076	

 © Banque Nationale de Belgique.

92205.0473

T.V.A. 438.067.539 A 11.

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions du chapitre II de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

/

Ces dérogations se justifient comme suit :

/

;

ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

/

Les règles d'évaluation [ont] [n'ont pas] été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent ; dans l'affirmative, la modification concerne : /

;

et influence [positivement] [négativement] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de F.

Le compte de résultats [a] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur ; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

/

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

/

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants] :

/

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

/

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise :

/

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

31050 XL 06 10 87 © Banque Nationale de Belgique.

Frais de restructuration :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [ont] [n'ont pas] été portés à l'actif ; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit :

Immobilisations incorporelles :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend F de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans ; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit :

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice ; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	Méthode L *(linéaire)* D *(dégressive)* A *(autres)*	Base NR *(non réévaluée)* R *(réévaluée)*	Taux en % Principal Min - Max	Taux en % Frais accessoires Min - Max
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles				
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux. (1)	D L D	NR NR NR	6,66% 10 % 10 %	
4. Installations, machines et outillage (1)				
5. Matériel roulant (1)				
6. Matériel de bureau et mobilier (1)	L	NR	20 %	
7. Autres immobilisations corporelles				

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :

- montant pour l'exercice : F.
- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : F.

Immobilisations financières :

Des participations [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice ; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

(1) Y compris les actifs détenus en location-financement ; ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

 © Banque Nationale de Belgique.

T.V.A. 438.067.539

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur **valeur d'acquisition** calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la **valeur de marché** si elle est inférieure :

1. Approvisionnements : /

2. En-cours de fabrication - produits finis : /

3. Marchandises : /

4. Immeubles destinés à la vente :

Fabrications :

— Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.
— Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pou les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ - % leur valeur comptable. *(Ce renseignement n doit être mentionné que si l'écart est important).*

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avanceme des travaux].

Dettes :

Le passif [comporte des] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intér anormalement faible : dans l'affirmative ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en F.B. sur les bases suivantes : /

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels : /

En ce qui concerne les droits d'usage résultant de contrats de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif *(article 46bis l'arrêté royal du 8 octobre 1976)* :

a) les redevances et loyers afférents à l'exercice se sont élevés :
   — pour les locations-financement de biens mobiliers à : / F.
   — pour les locations-financement de biens immobiliers à : / F.
b) les redevances et loyers afférents aux exercices ultérieurs s'élèvent :
   — pour les locations-financement de biens mobiliers à : / F.

 © Banque Nationale de Belgique.