40	28-06-2005		26	9	EUR	05337 00254	C 1.
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.		

COMPTES ANNUELS EN MILLIERS D'EUROS

DENOMINATION : ***IMMO 167***

Forme juridique : ***Société anonyme***

Adresse : ***Chaussée de la Hulpe*** N° : ***130*** Bte : ***2***

Code postal : ***1000*** Commune : ***Bruxelles 1***

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de: ***BRUXELLES***

Adresse Internet * :

Numéro d'entreprise ***BE 0466.553.766***

DATE ***12 / 04 / 2002*** 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 approuvés par l'assemblée générale du ***07 / 06 / 2005***

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01 / 01 / 2004 au 31 / 12 / 2004

Exercice précédent du 01 / 01 / 2003 au 31 / 12 / 2003

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement : oui / ~~non~~ **

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

BEHIELS Thierry
Colonel Montegnie 87A, 1330 Rixensart, BELGIQUE
Administrateur *Début de mandat : 04/05/2000*

GOBLET Sophie
Av. F.ROOSEVELT 108, 1050 Ixelles, BELGIQUE
Administrateur *Début de mandat : 04/05/2000*

GUIDUCCI Raffaele
Rue de la Plagne 11, 6142 Leernes, BELGIQUE
Administrateur *Début de mandat : 12/06/2001*

(éventuellement suite page C 1 bis.)

Sont joints aux présents comptes annuels : - le rapport de gestion **
- le rapport des commissaires **

Nombre total de pages déposées : ***17*** Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans objet : ***7, 8, 9, 10, 11, 19, 21, 22, 23, 24***

Signature
(nom et qualité)
Sophie Goblet
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Thierry Behiels
Administrateur Délégué

* Mention facultative.
** Biffer ce qui ne convient pas.

OCR2048
(Contrôlé par ACCON Comptes annuels 2005 incluant la liste des contrôles de la B.N.B. (M.B. 09/03/94, modifié M.B. 30/01/97 et M.B. 12/12/98))

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page C 1 .)

UZGEN Gabriel
Rue d'Autzenberg 24, 1050 Ixelles, BELGIQUE
Administrateur *Début de mandat : 12/06/2001*

Deloitte & partners Réviseurs d'Entreprises (B014)
Avenue Louise 240, 1050 Bruxelles 5, BELGIQUE
Commissaire *Début de mandat : 22/10/2004*

Est représentée par :

Neckebroeck Rik, Commissaire
Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, BELGIQUE

(éventuellement suite page C 1 ter.)

- L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

- Les comptes annuels ont-ils été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe ou par un reviseur d'entreprise qui n'est pas le commissaire? ~~OUI~~ / NON [1]

  Si OUI, doivent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable externe ou reviseur d'entreprises et son numéro de membre auprès de son Institut ainsi que la nature de sa mission. (A. Tenue des comptes de l'entreprise[2]; B. Etablissement des comptes annuels[2]; C. Vérification de ces comptes; D. Redressement de ces comptes).

- Si des missions visées sous A. (Tenue des comptes de l'entreprise) ou sous B. (Etablissement des comptes annuels) ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptable-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise; B. Etablissement des comptes annuels).

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

[1] Biffer ce qui ne convient pas.
[2] Mention facultative.

N°	BE 0466.553.766	C 2.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
1. BILAN APRES REPARTITION			
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISES	20/28		
I. Frais d'établissement (annexe I)	20		
II. Immobilisations incorporelles (ann. II)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. III)	22/27		
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. IV et V)	28		
A. Entreprises liées	280/1		
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3		
1. Participations	282		
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8		
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8		
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	13 121	11 158
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	12 630	10 868
A. Stocks	30/36	12 630	10 868
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35	12 630	10 868
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41	7	286
A. Créances commerciales	40		25
B. Autres créances	41	7	261
VIII. Placements de trésorerie (ann. V et VI)	50/53		
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	484	4
X. Comptes de régularisation (ann. VII)	490/1		
TOTAL DE L' ACTIF	20/58	13 121	11 158

N°	BE 0466.553.766	C 3.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	(60)	322
I. Capital (ann. VIII)	10	413	413
A. Capital souscrit	100	413	413
B. Capital non appelé (-)	101		
II. Primes d'émission	11	347	347
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	(820)	(438)
VI. Subsides en capital	15		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16		
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5		
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162		
4. Autres risques et charges (ann. IX)	163/5		
B. Impôts différés	168		
DETTES	17/49	13 181	10 836
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. X)	17		7 371
A. Dettes financières	170/4		7 371
1. Emprunts subordonnés	170		
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171		
3. Dettes de location-financement et assimilées	172		
4. Etablissements de crédit	173		7 371
5. Autres emprunts	174		
B. Dettes commerciales	175		
1. Fournisseurs	1750		
2. Effets à payer	1751		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
IX. Dettes à un an au plus (ann. X)	42/48	13 180	3 460
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43	9 473	
1. Etablissements de crédit	430/8	9 473	
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	251	247
1. Fournisseurs	440/4	251	247
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45		
1. Impôts	450/3		
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	3 456	3 213
X. Comptes de régularisation (ann. XI)	492/3	1	5
TOTAL DU PASSIF	10/49	13 121	11 158

N°	BE 0466.553.766

C 4.

2. COMPTE DE RESULTATS
(sous la forme de liste)

	Codes	Exercice	Exercice précédent
I. Ventes et prestations	70/74	1 762	7 387
A. Chiffre d'affaires (annexe XII, A)	70		
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -)	71	1 762	7 387
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation (ann. XII, B)	74		
II. Coût des ventes et des prestations (-)	60/64	(1 768)	(7 391)
A. Approvisionnements et marchandises	60	1 762	7 386
1. Achats	600/8	1 762	7 386
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	5	4
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XII, C2)	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630		
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations +, reprises -) (ann. XII, D)	631/4		
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -) (ann. XII, C3 et E)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation (ann. XII, F)	640/8	1	1
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
III. Bénéfice d'exploitation (+)	70/64		
Perte d'exploitation (-)	64/70	(6)	(4)
IV. Produits financiers	75	3	
A. Produits des immobilisations financières	750		
B. Produits des actifs circulants	751		
C. Autres produits financiers (ann. XIII, A)	752/9	3	
V. Charges financières (-)	65	(379)	(261)
A. Charges des dettes (ann. XIII, B et C)	650	374	203
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II. E. (dotations +, reprises -) (ann. XIII, D)	651		
C. Autres charges financières (ann. XIII, E)	652/9	5	58
VI. Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65		
Perte courante avant impôts (-)	65/70	(382)	(265)

2. COMPTE DE RESULTATS (suite)

(sous la forme de liste)

	Codes	Exercice	Exercice précédent
VI. Bénéfice courant avant impôts ..... (+)	*(70/65)*		
Perte courante avant impôts ..... (-)	*(65/70)*	(382)	(265)
VII. Produits exceptionnels	76		
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762		
D. Plus - values sur réalisation d'actifs immobilisés	763		
E. Autres produits exceptionnels (ann. XIV, A)	764/9		
VIII. Charges exceptionnelles ..... (-)	66		
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
B. Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels (dotations +, utilisations -)	662		
D. Moins - values sur réalisation d'actifs immobilisés	663		
E. Autres charges exceptionnelles (ann. XIV, B)	664/8		
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration ..... (-)	669		
IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts ..... (+)	70/66		
Perte de l'exercice avant impôts ..... (-)	66/70	(382)	(265)
IXbis. A. Prélèvements sur les impôts différés .. (+)	780		
B. Transfert aux impôts différés ..... (-)	680		
X. Impôts sur le résultat ..... (-) (+)	67/77		
A. Impôts (ann. XV) ..... (-)	670/3		
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		
XI. Bénéfice de l'exercice ..... (+)	70/67		
Perte de l'exercice ..... (-)	67/70	(382)	(265)
XII. Prélèvements sur les réserves immunisées ..... (+)	789		
Transfert aux réserves immunisées ..... (-)	689		
XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter ..... (+)	*(70/68)*		
Perte de l'exercice à affecter ..... (-)	*(68/70)*	(382)	(265)

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS	Codes	Exercice	Exercice précédent
A. Bénéfice à affecter	70/69		
Perte à affecter (-)	69/70	(820)	(438)
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68		
Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70	(382)	(265)
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790		
Perte reportée de l'exercice précédent (-)	690	(438)	(173)
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
1. sur le capital et les primes d'émission	791		
2. sur les réserves	792		
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. Résultat à reporter			
1. Bénéfice à reporter (-)	693		
2. Perte à reporter	793	820	438
E. Intervention d'associés dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6		
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

3. ANNEXE

	Codes	Montants
I. ETAT DES FRAIS D'ETABLISSEMENT (rubrique 20 de l'actif)		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice précédent	8001	
Mutations de l'exercice :		
. Nouveaux frais engagés	8002	
. Amortissements (-)	8003	
. Autres (+) (-)	8004	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	8005	
Dont : - Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2	
- Frais de restructuration	204	

VI. PLACEMENTS DE TRESORERIE : AUTRES PLACEMENTS (rubrique 51/53 de l'actif)

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Actions et parts	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Montant non appelé (-)	8682		
Titres à revenu fixe	52		
dont émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
avec une durée résiduelle ou de préavis :			
. d'un mois au plus	8686		
. de plus d'un mois à un an au plus	8687		
. de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

VII. COMPTES DE REGULARISATION

	Exercice
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.	

VIII. ETAT DU CAPITAL

	Codes	Montants	Nombre d'actions
A. CAPITAL SOCIAL			
1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)			
- Au terme de l'exercice précédent	8700	*413*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Modifications au cours de l'exercice :			
- Au terme de l'exercice	8701	*413*	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
2. Représentation du capital			
2.1. Catégories d'actions			
Actions nominatives		*413*	*608*
Sans mention de valeur nominale			
2.2. Actions nominatives ou au porteur			
Nominatives	8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Au porteur	8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	*608*

VIII. ETAT DU CAPITAL (suite)

	Codes	1. Montant non appelé *(rubrique 101)*	2. Montant appelé non versé
B. CAPITAL NON LIBERE			
Actionnaires redevables de libération			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
(suite éventuellement page)			
TOTAL	871		
		1. Montant du capital détenu	2. Nombre correspondant d'actions
C. ACTIONS PROPRES détenues par			
- la société elle-même	872	.....	.....
- ses filiales	873	.....	.....
D. ENGAGEMENTS D'EMISSION D'ACTIONS			
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	8751		
		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	878	.....	

G. STRUCTURE DE L' ACTIONNARIAT DE L' ENTREPRISE A LA DATE DE CLOTURE DE SES COMPTES, telle qu' elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise : voir page 25

IX. PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

Ventilation de la rubrique 163/5 du passif si celle-ci représente un montant important.	Exercice
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

X. ETAT DES DETTES

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

	Codes	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)
Dettes financières	880			
1. Emprunts subordonnés	881			
2. Emprunts obligataires non subordonnés	882			
3. Dettes de location-financement et assimilées	883			
4. Etablissements de crédit	884			
5. Autres emprunts	885			
Dettes commerciales	886			
1. Fournisseurs	887			
2. Effets à payer	888			
Acomptes reçus sur commandes	889			
Autres dettes	890			
TOTAL	891			

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 ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise
Dettes financières	892	9 473	
1. Emprunts subordonnés	893		
2. Emprunts obligataires non subordonnés	894		
3. Dettes de location-financement et assimilées	895		
4. Etablissements de crédit	896	9 473	
5. Autres emprunts	897		
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	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
2. Rémunérations et charges sociales	904		
Autres dettes	905		
TOTAL	906	9 473	

C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

	Codes	Exercice
1. **Impôts** (rubrique 450/3 du passif)		
a) Dettes fiscales **échues**	9072	
b) Dettes fiscales non échues	9073	
c) Dettes fiscales estimées	450	
2. **Rémunérations et charges sociales** (rubrique 454/9 du passif)		
a) Dettes **échues** envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
b) Autres dettes salariales et sociales	9077	

XI. COMPTES DE REGULARISATION

	Exercice
Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important.	
Charges à imputer sur l'exercice	1

XII. RESULTATS D'EXPLOITATION

A. CHIFFRE D'AFFAIRES NET (rubrique 70) : ventilation par catégorie d'activité et marché géographique **à communiquer en annexe au document normalisé,** dans la mesure où, du point de vue de l'organisation de la vente des produits et de la prestation des services relevant des activités ordinaires de l'entreprise, ces catégories et marchés diffèrent entre eux de façon considérable.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
B. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (rubrique 74)			
Dont : Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL			
a) Nombre total à la date de clôture	9086		
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein.	9087		
c) Nombre effectif d'heures prestées	9088		
C2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)			
a) Rémunérations et avantages sociaux directs.	620		
b) Cotisations patronales d'assurances sociales	621		
c) Primes patronales pour assurances extralégales	622		
d) Autres frais de personnel	623		
e) Pensions	624		
C3. PROVISIONS POUR PENSIONS (comprises dans la rubrique 635/7)			
Dotations (+); utilisations et reprises (-)	635		
D. REDUCTIONS DE VALEUR (rubrique 631/4)			
1. Sur stocks et commandes en cours			
. actées	9110		
. reprises (-)	9111		
2. Sur créances commerciales			
. actées	9112		
. reprises (-)	9113		
E. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (rubrique 635/7)			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises (-)	9116		
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION (rubrique 640/8)			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640		
Autres	641/8	1	1
G. PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE			
1. Nombre total à la date de clôture	9096		
2. Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre effectif d'heures prestées	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

XIII. RESULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
A. AUTRES PRODUITS FINANCIERS (rubrique 752/9)			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats :			
- subsides en capital	9125		
- subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits, s'ils sont importants.			
Autres produits financiers		3	
B. AMORTISSEMENT DES FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS ET DES PRIMES DE REMBOURSEMENT	6501		
C. INTERETS PORTES A L'ACTIF	6503		
D. REDUCTIONS DE VALEUR SUR ACTIFS CIRCULANTS (rubrique 651)			
Actées	6510		
Reprises (-)	6511		
E. AUTRES CHARGES FINANCIERES (rubrique 652/9)			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653		
PROVISIONS A CARACTERE FINANCIER			
Constituées	6560		
Utilisées et reprises (-)	6561		
Ventilation des autres charges financières, si elles sont importantes			
Frais bancaires			23
Frais de garantie		5	34
Difference de change			

XIV. RESULTATS EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice
A. Ventilation des AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS (rubrique 764/9), **s'ils sont importants.**		
B. Ventilation des AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES (rubrique 664/8), **si elles sont importantes.**		

XV. IMPOTS SUR LE RESULTAT

	Codes	Exercice
A. DETAIL DE LA RUBRIQUE 670/3		
1. Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	
a. Impôts et précomptes dus ou versés	9135	
b. Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif (-)	9136	
c. Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif)	9137	
2. Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
a. Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
b. Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif) ou provisionnés (portés à la rubrique 161 du passif)	9140	

XV. IMPOTS SUR LE RESULTAT (suite)

B. PRINCIPALES SOURCES DES DISPARITES ENTRE LE BENEFICE, AVANT IMPOTS, exprimé dans les comptes **,ET LE BENEFICE TAXABLE ESTIME,** avec mention particulière de celles découlant de décalages dans le temps entre le bénéfice comptable et le bénéfice fiscal (si le résultat de l'exercice en est influencé de manière sensible au niveau des impôts)

	Exercice

C. INCIDENCE DES RESULTATS EXCEPTIONNELS SUR LE MONTANT DES IMPOTS SUR LE RESULTAT DE L' EXERCICE

	Codes	Exercice
D. SOURCES DE LATENCES FISCALES (dans la mesure où ces indications sont importantes pour l'appréciation de la situation financière de l'entreprise)		
1. Latences actives	9141	818
- Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	818
2. Latences passives	9144	

XVI. TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
A. Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte :			
1. à l'entreprise (déductibles)	9145	432	1.579
2. par l'entreprise	9146		
B. Montants retenus à charge de tiers, au titre de :			
1. précompte professionnel	9147		
2. précompte mobilier	9148		

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
Garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l' entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers	9149	
Dont :		
. Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
. Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
. Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (suite)

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres	Codes	Exercice — pour sûreté de dettes et engagements	
		1. de l'entreprise	2. de tiers
. Hypothèques :			
.. valeur comptable des immeubles grevés	916		
.. montant de l'inscription	917		
. Gage sur fonds de commerce :			
.. montant de l'inscription	918		
. Gages sur d'autres actifs :			
.. valeur comptable des actifs gagés	919		
. Sûretés constituées sur actifs futurs :			
.. montant des actifs en cause	920		

Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise, s'ils ne sont pas portés au bilan	Codes	Exercice
Engagements importants d'acquisition d'immobilisations		
Engagements importants de cession d'immobilisations		
Marché à terme :		
. Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
. Marchandises vendues (à livrer)	9214	
. Devises achetées (à recevoir)	9215	
. Devises vendues (à livrer)	9216	

Engagements résultant de garanties techniques attachées à des ventes ou prestations déjà effectuées

(éventuellement suite page)

Litiges importants et autres engagements importants

Mandat irrévocable à l'effet d'hypothéquer en faveur de la banque Dexia pour un montant de 9.500.000,-Euros.

(éventuellement suite page 25)

XVIII. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	1. ENTREPRISES LIEES		2. ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION	
		Exercice	Exercice précédent	Exercice	Exercice précédent
1. IMMOBILISATIONS FINANCIERES	925				
Participations	926				
Créances : subordonnées	927				
autres	928				
2. CREANCES	929				
A plus d'un an	930				
A un an au plus	931				
3. PLACEMENTS DE TRESORERIE	932				
Actions	933				
Créances	934				
4. DETTES	935	3 456	3 213		
A plus d'un an	936				
A un an au plus	937	3 456	3 213		

	Codes	ENTREPRISES LIEES	
		Exercice	Exercice précédent
5. - GARANTIES PERSONNELLES ET REELLES constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
- GARANTIES PERSONNELLES ET REELLES constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
6. AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS SIGNIFICATIFS	9401		
7. RESULTATS FINANCIERS			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461	78	81
Autres charges financières	9471		
8. CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES

A. Informations à compléter par les entreprises soumises aux dispositions du Code des sociétés relatives aux comptes consolidés

L'entreprise

. établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion : OUI / NON [1]

. n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s) :

a. L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés: OUI / NON [1]

b. L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation : OUI /NON [1]
Si oui :
. Justification du respect des conditions d'exemption prévues à l'article 113, paragraphes 2 et 3 du Code des sociétés :

. Nom, adresse complète du siége et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'entreprise mère qui établit et publie les comptes consolidés en vertu desquels l'exemption est autorisée :

B. Informations à compléter par l'entreprise si elle est filiale ou filiale commune

. Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des)entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation [2]:

Codic International SA
Chaussée de la Hulpe 130 Boîte 2
1000 Bruxelles-ville BELGIQUE
BE 0448.424.367
Etablit des comptes consolidés pour l'ensemble le plus grand.

. Si l'(les)entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus [2]:

---

1 Biffer ce qui ne convient pas.

2 Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE (suite de la page 13)

ACTIONNAIRES	Nombre de Titres
CODIC SA Chée de la Hulpe 130 Bte 2 à 1000 Bruxelles	275,-
Codic International SA Chée de la hulpe 130 Bte 2 à 1000 Bruxelles	333,-

Règles d'évaluation

Immobilisations financières :

Les immobilisations fiancières sont portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition.

Stock :

Les sotcks sont valorisés au plus bas prix d'acquisition et du prix du marché, à la date de clôture le prix d'acquisition comprend les frais de conception et de construction.
Les intérêts concernants les projets en stock sont pris directement en charge durant l'exercice.

Créances à plus d'un an et à un an au plus :

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale ou à leur valeur d'acquisition. Une réduction de valeur est opérée lorsque la valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur comptable.

Provisions pour risques et charges :

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer pour couvrir tous les risques prévus ou pertes éventuelles nées au cours de l'exercice et des exercices antérieures.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultats si elles sont devenues sans objet.

Dettes à un an au plus :

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Enregistrement des profits sur ventes d'immeubles :

Les profits sur ventes d'immeubles achevés sont actés lorsque la vente est réalisée. En ce qui concerne, les immeubles vendus en état futur d'achèvement, les profits sont actés à l'acceptation provisoire du bien.

IMMO 167 SA

Chaussée de la Hulpe 130, bte 2,
1000 BRUXELLES

TVA BE 0466.553.766
RPM BRUXELLES

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2005

Conformément à l'article 95 du code des sociétés et à nos statuts, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur les activités de notre société au cours de son exercice, qui s'est étendu du 1er janvier au 31 décembre 2004, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels également clôturés à cette date.

Les comptes annuels, composés du bilan, du compte de résultats et de l'annexe, forment un tout et ont été établis conformément à la législation applicable à notre société.

Nous avons clôturé cet exercice avec une perte de 382.060,77-Euros.

Le conseil propose d'affecter ce résultat en perte à reporter pour porter celle-ci à 820.088,03-Euros.

L'objet est de développer un projet immobilier et de le commercialiser. Pour ce faire la société est obligée d'engager des frais qui ne seront couverts par un bénéfice que lors de la réalisation complète de celui-ci c'est à dire dans les prochaines années.

Le bâtiment est en cours de commercialisation et devrait être loué au courant de l'année 2005.

Dès lors, les pertes reprises au compte de résultats le 31 décembre 2004 ne remettent pas en cause l'application des principes de continuité qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels.

Les travaux ont débuté en mai 2002 et se sont terminés en mai 2004. Le projet comprend deux bâtiments principaux reliés par un atrium. Les bâtiments proposent une surface totale de bureaux de l'ordre de 7.000 m².

La société a initié des contacts en vue de louer le bâtiment.

L'évolution du stock reflète l'évolution du projet.

Les créances sont en grande partie des créances vis-à-vis de la TVA.

Le financement de l'opération est assuré par un emprunt de la Dexia.

Il n'y a pas eu d'événements importants survenants après la clôture

Il n'y a pas eu d'activité en matière de recherche et développement.

466 553 766

Selon l'article 26 de l'arrêté royal du 31 janvier 2001 relatif aux comptes annuels des entreprises, le bilan est établi après affectation du résultat.

Nous vous prions d'accorder décharge aux administrateurs pour l'exécution de leur mandat.

Le conseil remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle a bien voulu lui accorder.

Bruxelles, le 17 mai 2005

Thierry Behiels

Raffaële Guiducci

Sophie Goblet

Gabriel Uzgen

0466 553 766

Deloitte.

Reviseurs d'Entreprises
Berkenlaan 8B
B-1831 Diegem
Belgium

Tél: +3228002000
Fax: +3228002001
http://www.deloitte.be

IMMO 167 SA

Rapport du Commissaire sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2004

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Deloitte & Partners Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siège social: Avenue Louise 240, B-1050 Bruxelles
RPM 0428.315.871 - TVA BE 428.315.871 - Arr. Jud. Bruxelles

0466 553 766

Deloitte.

Reviseurs d'Entreprises
Berkenlaan 8B
B-1831 Diegem
Belgium

Tél: +3228002000
Fax: +3228002001
http://www.deloitte.be

IMMO 167 SA

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2004 PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Aux Actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société, pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2004, dont le total du bilan s'élève à 13.121 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 382 (000) EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

Attestation sans réserve des comptes annuels, avec paragraphe explicatif

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Deloitte & Partners Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siège social: Avenue Louise 240, B-1050 Bruxelles
RPM 0428.315.871 - TVA BE 428.315.871 - Arr. Jud. Bruxelles

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2004 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

Malgré les pertes reportées qui affectent la situation financière de la société, les comptes annuels sont établis en supposant la poursuite des activités de l'entreprise. Sans remettre en cause l'opinion sans réserve exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur le rapport de gestion où, selon les exigences de la loi belge, le conseil d'administration justifie l'application des règles d'évaluation appropriées à la perspective de continuité de l'exploitation. Les comptes annuels n'ont pas fait l'objet d'ajustements touchant à l'évaluation et à la classification de certaines rubriques du bilan qui pourraient s'avérer nécessaires si la société n'était plus en mesure de poursuivre ses activités.

Attestations complémentaires

Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion contient les informations requises par le Code des Sociétés et concorde avec les comptes annuels.

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Le 18 mai 2005

Le Commissaire

DELOITTE & PARTNERS Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroek

0466 553 766

IMMO 167 SA

Chaussée de la Hulpe 130, bte 2,
1000 BRUXELLES

TVA BE 0466.553.766
RPM BRUXELLES

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2005

Conformément à l'article 95 du code des sociétés et à nos statuts, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur les activités de notre société au cours de son exercice, qui s'est étendu du 1er janvier au 31 décembre 2004, et de soumettre à votre approbation les comptes annuels également clôturés à cette date.

Les comptes annuels, composés du bilan, du compte de résultats et de l'annexe, forment un tout et ont été établis conformément à la législation applicable à notre société.

Nous avons clôturé cet exercice avec une perte de 382.060,77-Euros.

Le conseil propose d'affecter ce résultat en perte à reporter pour porter celle-ci à 820.088,03-Euros.

L'objet est de développer un projet immobilier et de le commercialiser. Pour ce faire la société est obligée d'engager des frais qui ne seront couverts par un bénéfice que lors de la réalisation complète de celui-ci c'est à dire dans les prochaines années.

Le bâtiment est en cours de commercialisation et devrait être loué au courant de l'année 2005.

Dès lors, les pertes reprises au compte de résultats le 31 décembre 2004 ne remettent pas en cause l'application des principes de continuité qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels.

Les travaux ont débuté en mai 2002 et se sont terminés en mai 2004. Le projet comprend deux bâtiments principaux reliés par un atrium. Les bâtiments proposent une surface totale de bureaux de l'ordre de 7.000 m².

La société a initié des contacts en vue de louer le bâtiment.

L'évolution du stock reflète l'évolution du projet.

Les créances sont en grande partie des créances vis-à-vis de la TVA.

Le financement de l'opération est assuré par un emprunt de la Dexia.

Il n'y a pas eu d'événements importants survenants après la clôture

Il n'y a pas eu d'activité en matière de recherche et développement.

0466 553 766

Selon l'article 26 de l'arrêté royal du 31 janvier 2001 relatif aux comptes annuels des entreprises, le bilan est établi après affectation du résultat.

Nous vous prions d'accorder décharge aux administrateurs pour l'exécution de leur mandat.

Le conseil remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle a bien voulu lui accorder.

Bruxelles, le 17 mai 2005

Thierry Behiels

Raffaële Guiducci

Sophie Goblet

Gabriel Uzgen

0466553766

IMMO 167 SA

Chaussée de la Hulpe 130, bte 2,
1000 BRUXELLES

TVA BE 0466.553.766
RPM BRUXELLES

RAPPORT SPECIAL PREVU PAR L'ARTICLE 633 DU CODE DES SOCIETES

Conformément à l'article 633 du code des sociétés et à nos statuts, nous avons le devoir de vous faire rapport sur la situation de l'actif net qui est devenu négatif.

Lors de cet exercice la société a continué d'analyser les différentes possibilités de développement du projet immobilier.

Les actionnaires ont consenti des avances porteuses d'intérêts ce qui est la cause principale de la perte.

Le conseil d'administration propose la poursuite des activités.

Les actionnaires se sont engagés, dans une lettre de support jointe au présent rapport, à garantir le paiement de toutes les dettes de la société, hormis celles qui ont déjà fait l'objet d'une garantie individuelle.

Le conseil remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle a bien voulu lui accorder.

Bruxelles, le 16 mai 2005

Thierry Behiels

Raffaële Guiducci

Sophie Goblet

Gabriel Uzgen