NAT.	Date du dépôt	N°	P.		
20	29/07/1997	438.866.996	13	97350.4149	A 1.

C O M P T E S A N N U E L S

RAISON OU DENOMINATION SOCIALE : IMMO-CORNET

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée
Adresse : Allée des Bouleaux N° : 9 Bte :
Code postal : 4500 Commune : Huy
Registre : RC Greffe de : LIEGE N° : 1537636

Numéro de TVA ou numéro national : 438.866.996

DATE 04/03/1996 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 30/06/1997
et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/1996 au 31/12/1996
Exercice précédent du 01/01/1995 au 31/12/1995

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement : oui

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

- CORNET Philippe
  Commercant Gérant
  Av. Destenay 4 Bte : 31
  4000 Liège 1 BELGIQUE

- CORNET Jacky
  Commercant Gérant
  rue du Parc 7 Bte : 92
  4020 Liège 2 BELGIQUE

Nombre total de pages déposées : 13
Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans objet : 7, 11, 12, 13

Les présents comptes annuels ont été déposés sur support informatique conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 11/01/1993 et satisfont aux contrôles prévus.

- 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 78 et 82 de la loi du 21 février 1985 relative à la réforme du revisorat d'entreprises.

- Une mission de vérification ou de redressement des comptes annuels a-t-elle été confiée à un expert-comptable inscrit au tableau des experts-comptables externes de l'Institut des Experts-Comptables ou à un reviseur d'entreprises ? . . . . . NON

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 l'Institut des Experts-Comptables ou de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise (*); B. Etablissement des comptes annuels (*); C. Vérification de ces comptes; D. Correction de ces comptes).

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

(*) Mention facultative.

1. BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		(en francs)	
A C T I F			
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	10.489.224	10.913.631
I. Frais d'établissement	20		270.289
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	10.489.224	10.643.342
A. Terrains et constructions	22	10.393.815	10.587.128
B. Installations, machines et outillage	23	48.184	56.214
C. Mobilier et matériel roulant	24	47.225	
D. Location-financement 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		
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	1.595	1.558
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	56	57
A. Créances commerciales	40		
B. Autres créances	41	56	57
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	1.539	1.501
X. Comptes de régularisation	490/1		
T O T A L D E L' A C T I F	20/58	10.490.819	10.915.189

PASSIF	Codes	Exercice	Exercice précédent
		(en francs)	
CAPITAUX PROPRES	10/15	1.965.810	1.395.964
I. Capital (ann. III)	10	750.000	750.000
A. Capital souscrit	100	750.000	750.000
B. Capital non appelé (-)	101	( )	( )
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	60.791	32.299
A. Réserve légale	130	60.791	32.299
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133		
V. Bénéfice reporté	140	1.155.019	613.665
Perte reportée (-)	141	( )	( )
VI. Subsides en capital	15		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16		
VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)	160/5		
B. Impôts différés	168		
DETTES	17/49	8.525.009	9.519.225
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	6.491.657	7.283.569
A. Dettes financières	170/4	6.491.657	7.283.569
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3	6.491.657	7.283.569
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	2.033.352	2.235.656
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	791.912	791.920
B. Dettes financières	43	9.237	115.582
1. Etablissements de crédit	430/8	9.237	115.582
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	281.361	259.152
1. Fournisseurs	440/4	281.361	259.152
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		150.000
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	24.000	
1. Impôts	450/3	24.000	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	926.842	919.002
X. Comptes de régularisation	492/3		
TOTAL DU PASSIF	10/49	10.490.819	10.915.189

2. COMPTE DE RESULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		(en francs)	
I. Produits et charges d'exploitation			
Mentions facultatives :			
Chiffre d'affaires	70		
Approvisionnements, marchandises; services et biens divers	60/61		
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	1.783.384	1.700.475
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	(483.438)	(527.612)
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	631/4		
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation (-)	640/8	(183.514)	( )
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (+)	649		
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	1.116.432	1.172.863
Perte d'exploitation (-)	64/70	( )	( )
II. Produits financiers	75	45	417
Charges financières (-)	65	(464.272)	(761.788)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	652.205	411.492
Perte courante avant impôts (-)	65/70	( )	( )
III. Produits exceptionnels	76		
Charges exceptionnelles (-)	66		
Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	70/66	652.205	411.492
Perte de l'exercice avant impôts (-)	66/70	( )	( )
IIIbis. Prélèvements sur les impôts différés (+)	780		
Transferts aux impôts différés (-)	680	( )	( )
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(82.359)	(75.458)
Bénéfice de l'exercice (+)	70/67	569.846	336.034
Perte de l'exercice (-)	67/70	( )	( )
V. Prélèvements sur les réserves immunisées (+)	789		
Transferts aux réserves immunisées (-)	689	( )	( )
Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	70/68	569.846	336.034
Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70	( )	( )

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS	Codes	Exercice (en francs)	Exercice précédent (en francs)
A. Bénéfice à affecter	70/69	1.183.511	630.467
Perte à affecter (-)	69/70	( )	( )
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	569.846	336.034
Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70	( )	( )
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	613.665	294.433
Perte reportée de l'exercice précédent (-)	690	( )	( )
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
C. Affectations aux capitaux propres (-)	691/2	(28.492)	(16.802)
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920	28.492	16.802
3. aux autres réserves	6921		
D. 1. Bénéfice à reporter (-)	693	(1.155.019)	(613.665)
2. Perte à reporter	793		
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		

	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)
3. ANNEXE						
I. ETAT DES IMMOBILISATIONS						
a) VALEUR D'ACQUISITION						
Au terme de l'exercice précédent	8019		8159	11.715.267	8355	
Mutations de l'exercice :						
. Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029		8169	329.320	8365	
. Cessions, désaffectations 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	12.044.587	8395	
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	1.071.925	8465	
Mutations de l'exercice :						
. Actés	8079		8279	483.438	8475	
. Repris car excédentaires .(-)	8089	( )	8289	( )	8485	( )
. Acquis de tiers	8099		8299		8495	
. Annulés à la suite de cessions, désaffectations et retraits .(-)	8109	( )	8309	( )	8505	( )
. Transférés d'une rubrique à une autre .(+) (-)	8119		8319		8515	
Au terme de l'exercice	8129		8329	1.555.363	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	10.489.224	8565	

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	750.000	xxxxxxxxxxxx
- Modifications au cours de l'exercice :			
- Au terme de l'exercice	8701	750.000	xxxxxxxxxxxx
2. REPRESENTATION DU CAPITAL			
Catégories d'actions			

	Codes	1. Montant non appelé (rubrique 101) (en francs)	2. Montant appelé non versé (en francs)
B. CAPITAL NON LIBERE			
Actionnaires redevables de libération			
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	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	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

IV. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES, en francs

Ventilation de la rubrique 160/5 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 1. échéant dans l'année (rubrique 42)	DETTES 2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir (rubrique 17)	DETTES 3. ayant plus de 5 ans à courir (rubrique 17)
TOTAL	891	791.912	2.804.159	3.687.498

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 FINANCIERES	892		3.000.000
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	89		3.000.000
2. Autres emprunts	90		
DETTES COMMERCIALES	898		
1. Fournisseurs	899		
2. Effets à payer	900		
ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES	901		
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES	902		
1. Impôts	903	xxxxxxxxxxxx	
2. Rémunérations et charges sociales	904		
AUTRES DETTES	905		
TOTAL	906		3.000.000

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

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

VI. PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL, montants en francs

	Codes	Exercice	Exercice précédent
1. 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		
2. 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		
VII. RESULTATS FINANCIERS, en francs			
A. Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats (rubrique 75)			
. en capital	9125		
. en intérêts	9126		
B. Intérêts portés à l'actif	6503		
C. Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances (effets de commerce, factures et autres créances)	653		
D. Montant, par solde, des provisions à caractère financier constituées (+), utilisées et reprises (-)	656		

VIII.DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN, en francs

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
dont : Effets de commerce cédés par l'entreprise sous son endos	9150	

GARANTIES REELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE SUR SES ACTIFS PROPRES POUR SURETE DE DETTES ET ENGAGEMENTS	Codes	Exercice 1. DE L'ENTREPRISE	Exercice 2. DE TIERS
. Hypothèques :			
.. valeur comptable des immeubles grevés	916	6.448.328	
.. montant de l'inscription	917	3.000.000	
. 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		

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

R E S U M E D E S R E G L E S D ' E V A L U A T I O N

I. PRINCIPES GENERAUX

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 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 BEF.

Le compte de résultats 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. REGLES PARTICULIERES

FRAIS D'ETABLISSEMENT :

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

FRAIS DE RESTRUCTURATION

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration 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 BEF 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 n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

AMORTISSEMENTS ACTES 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	L	NR	020,00 - 025,00	000,00 - 000,00
			-	-
			-	-
2. Immobilisations incorporelles				
			-	-
			-	-
			-	-
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux				
	L	NR	003,00 - 000,00	000,00 - 000,00
			-	-
			-	-
4. Installations, machines et outillage				
	L	NR	010,00 - 000,00	000,00 - 000,00
			-	-
			-	-
5. Matériel roulant				
			-	-
			-	-
			-	-
6. Matériel de bureau et mobilier				
			-	-
			-	-
			-	-
7. Autres immobilisations corporelles				
			-	-
			-	-
			-	-

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :
- montant pour l'exercice : BEF.
- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : BEF.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

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

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 MARCHE 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 pour les financer.

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

COMMANDES EN COURS D'EXECUTION :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement 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'intérêt 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 BEF sur les bases suivantes :

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

CONVENTIONS DE LOCATION-FINANCEMENT :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 46 bis, § 3 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976), les redevances et loyers relatifs aux locations-financement de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à BEF.