

40	27/09/2011	BE 0413.420.037	32	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	11564.00316	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

Dénomination: **Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'Avenue Louise**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Avenue Louise N°: 326 Boîte: 57

Code postal: 1050 Commune: Ixelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de Bruxelles

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0413.420.037

Date 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.

05-08-2011

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du

19-09-2011

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2010

au

30-06-2011

Exercice précédent du

01-01-2010

au

30-06-2010

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

Documents joints aux présents comptes annuels:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C 5.1, C 5.2.1, C 5.2.2, C 5.2.3, C 5.2.4, C 5.3.4, C 5.3.5, C 5.4.1, C 5.4.2, C 5.5.1, C 5.5.2, C 5.8, C 5.11, C 5.16, C 5.17.2, C 6

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

HOOGSTEYNS Caroline

Priesterlindestraat 97
1850 Grimbergen
BELGIQUE

Début de mandat: 20-02-2008

Fin de mandat: 19-02-2014

Administrateur

HÜBNER Matthias

Allendorfer Strasse 40
60433 Frankfurt
ALLEMAGNE

Début de mandat: 22-12-2008

Fin de mandat: 21-12-2014

Administrateur

RIEMENSCHNEIDER Dietmar

Friedrichstrasse 9

60323 Frankfurt
ALLEMAGNE

Début de mandat: 10-07-2007

Fin de mandat: 13-05-2013

Administrateur

PWC REVISEURS D'ENTREPRISES SCCRL (B00009)

BE 0429.501.944

Woluwedal 18

1932 Sint-Stevens-Woluwe

BELGIQUE

Début de mandat: 12-11-2010

Fin de mandat: 07-10-2013

Commissaire

Représenté directement ou indirectement
par:

MATRICHE Didier

A01639

Woluwedal 18

1932 Sint-Stevens-Woluwe

BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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 été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-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.

* Mention facultative.

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	<u>41.335.523</u>	<u>41.182.674</u>
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21		
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	<u>41.334.598</u>	<u>41.181.749</u>
Terrains et constructions		22	39.766.164	38.922.444
Installations, machines et outillage		23	260.459	417.004
Mobilier et matériel roulant		24	3.193	4.616
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	1.304.782	1.837.685
Immobilisations financières	5.4/5.5.1	28	<u>925</u>	<u>925</u>
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	925	925
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	925	925
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>5.028.723</u>	<u>4.662.679</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>1.249.219</u>	<u>1.199.139</u>
Créances commerciales		40	1.247.243	1.188.244
Autres créances		41	1.976	10.895
Placements de trésorerie	5.5.1/5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>3.163.856</u>	<u>2.882.025</u>
Comptes de régularisation	5.6	490/1	<u>615.648</u>	<u>581.515</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>46.364.246</u>	<u>45.845.353</u>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>5.152.372</u>	<u>5.249.179</u>
Capital	5.7	10	5.159.353	5.159.353
Capital souscrit		100	5.159.353	5.159.353
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	4.491	4.491
Réserve légale		130	4.491	4.491
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14	-11.472	85.335
			(+)/(-)	
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Autres risques et charges	5.8	163/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	<u>41.211.874</u>	<u>40.596.174</u>
Dettes à plus d'un an	5.9	17	37.313.811	37.313.812
Dettes financières		170/4	37.313.811	37.313.812
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	37.313.811	37.313.812
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus		42/48	1.745.258	1.042.702
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	1.516.630	879.260
Fournisseurs		440/4	1.516.630	879.260
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	104.857	43.888
Impôts		450/3	104.857	43.888
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	123.771	119.554
Comptes de régularisation	5.9	492/3	2.152.805	2.239.660
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>46.364.246</u>	<u>45.845.353</u>

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	7.628.415	3.863.140
Chiffre d'affaires	5.10	70	5.362.905	2.572.890
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	5.10	74	2.265.510	1.290.250
Coût des ventes et des prestations		60/64	4.892.983	2.368.380
Approvisionnements et marchandises		60		
Achats		600/8		
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	1.954.872	1.043.794
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	5.10	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	1.806.823	814.175
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		-39.396
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	5.10	635/7		
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	1.131.288	549.807
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	2.735.432	1.494.760
Produits financiers		75	11.378	3.882
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	11.378	3.882
Autres produits financiers	5.11	752/9		
Charges financières	5.11	65	2.843.617	1.408.816
Charges des dettes		650	2.837.405	1.407.042
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	6.212	1.774
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	-96.807	89.826
Produits exceptionnels		76		
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761		
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763		
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9		
Charges exceptionnelles		66		
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660		
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663		
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8		
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-96.807	89.826
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	5.12	67/77		
Impôts		670/3		

Ann.

Régularisations d'impôts et reprises de provisions
fiscales**Bénéfice (Perte) de l'exercice** (+)/(-)**Prélèvements sur les réserves immunisées****Transfert aux réserves immunisées****Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter** (+)/(-)

Codes	Exercice	Exercice précédent
77		
9904	-96.807	89.826
789		
689		
9905	-96.807	89.826

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-11.472	-21.805.669
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) 9905	-96.807	89.826
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	85.335	-21.895.495
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		21.895.495
sur le capital et les primes d'émission	791		21.895.495
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2		4.491
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		4.491
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) 14	-11.472	85.335
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6		
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Autres allocataires	696		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	53.901.245
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161		
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	8181	2.492.575	
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	56.393.820	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	XXXXXXXXXX	24.640.848
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	8241		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8251	24.640.848	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	XXXXXXXXXX	39.619.649
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	1.648.855	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	8311		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	41.268.504	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22	39.766.164	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	1.815.628
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	8182		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1.815.628	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	8242		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXX	1.398.624
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	156.545	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	8312		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	1.555.169	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	<u>260.459</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	255.894
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163		
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	8183		
	(+)/(-)		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	255.894	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	8243		
	(+)/(-)		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	251.278
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	1.423	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	8313		
	(+)/(-)		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	252.701	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	24	3.193	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	1.837.685
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	1.959.672	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8186	-2.492.575	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	1.304.782	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	27	1.304.782	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	284		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	<u>XXXXXXXXXX</u>	<u>925</u>
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8	<u>925</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS

Actions et parts

Valeur comptable augmentée du montant non appelé
Montant non appelé

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis
d'un mois au plus
de plus d'un mois à un an au plus
de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à reporter
Produits acquis

Exercice
146.566
469.082

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P 100	XXXXXXXXXX 5.159.353	5.159.353

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
Catégories d'actions
Actions nominatives

Codes	Montants	Nombre d'actions
	5.159.353	9.190.000
8702 8703	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	9.190.000

Actions nominatives
Actions au porteur et/ou dématérialisées

Capital non libéré

Capital non appelé
Capital appelé, non versé
Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101 8712	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

Actions propres

Détenues par la société elle-même
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes
Détenues par ses filiales
Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
Montant des emprunts convertibles en cours
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
Suite à l'exercice de droits de souscription
Nombre de droits de souscription en circulation
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Parts non représentatives du capital

Répartition
Nombre de parts
Nombre de voix qui y sont attachées
Ventilation par actionnaire
Nombre de parts détenues par la société elle-même
Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH
Junghofstr.13-15
60311 Frankfurt am Main
Allemagne

N°	BE 0413.420.037
----	-----------------

C 5.7

9.189.999 parts 99.99999%

MSKAG St Witz sarl
Tours Mercuriales, Rue Jean Jaures 40
93176 Bagnolet
France
1 part 0.00001%

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

42

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	37.313.811
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	37.313.811
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

37.313.811

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

9061

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	

Emprunts obligataires non subordonnés
 Dettes de location-financement et assimilées
 Etablissements de crédit
 Autres emprunts
 Dettes commerciales
 Fournisseurs
 Effets à payer
 Acomptes reçus sur commandes
 Dettes fiscales, salariales et sociales
 Impôts
 Rémunérations et charges sociales
 Autres dettes
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Codes	Exercice
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts

Dettes fiscales échues
 Dettes fiscales non échues
 Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
 Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	104.857
450	
9076	
9077	

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Intérêts courus
 Produits à reporter

Exercice
629.671
1.523.134

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Loyer émis		5.362.905	2.572.890
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs inscrits au registre du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086		
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087		
Nombre d'heures effectivement prestées	9088		
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620		
Cotisations patronales d'assurances sociales	621		
Primes patronales pour assurances extralégales	622		
Autres frais de personnel	623		
Pensions de retraite et de survie	624		
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		39.396
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	1.131.288	549.807
Autres	641/8		
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

IMPÔTS ET TAXES**IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT****Impôts sur le résultat de l'exercice**

Impôts et précomptes dus ou versés
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif
Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Codes	Exercice
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice**Sources de latences fiscales**

Latences actives
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
Autres latences actives
Dédution pour capital à risque reportée

Latences passives
Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	9.141.944
9142	4.072.907
	69.037
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A l'entreprise (déductibles)
Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	676.472	29.930
9146	1.038.180	112.265
9147		
9148		

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	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	
Montant de l'inscription	9171	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
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		
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		
LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS		
Dans le cadre de la convention d'emprunt signée avec son actionnaire principal, la société s'engage à octroyer à ce dernier un mandat hypothécaire pour un montant maximal de 37.313.811,38 euros.		
LE CAS ÉCHÉANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU RÉGIME COMPLÉMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉ AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE		

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	0

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées:

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	280/1		
Participations	280		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances sur les entreprises liées	9291		
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311		
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	37.313.811	37.313.811
A plus d'un an	9361	37.313.811	37.313.811
A un an au plus	9371		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471	2.837.404	1.407.042
Cession d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	282/3		
Participations	282		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Néant

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances

Garanties constituées en leur faveur

Conditions principales des garanties constituées

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Conditions principales des autres engagements

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	8.320
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS**Informations à compléter par les entreprises soumises aux dispositions du Code des sociétés relatives aux comptes consolidés**

L'entreprise 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)

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

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*:

Morgan Stanley P2 Value, Managed by Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH

Entreprise mère consolidante - Ensemble le plus grand

Junghofstrasse 13-15

60311 Frankfurt

ALLEMAGNE

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

Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH

Junghofstrasse 13-15

60311 Frankfurt

ALLEMAGNE

* 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.

RÈGLES D'ÉVALUATION

Règles d'évaluation SIFI Louise SA

1. Frais d'établissement

Comprennent les frais de constitution et d'augmentation de capital.
Ils sont amortis directement dans l'année.

2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition et sont portées au bilan pour cette même valeur, déduction faite des amortissements. La valeur d'acquisition est constituée du prix d'acquisition, y compris les droits et taxes non récupérables, et de tous les frais directement attribuables engagés pour mettre l'actif en exploitation. Plus spécifiquement, dans le cadre d'un projet immobilier, la valeur d'acquisition du bâtiment englobe ainsi tous les frais connexes tels que les frais d'acquisition, honoraires, frais d'études de faisabilité, intérêts financiers, déduction faite des revenus accessoires.

Les immobilisations corporelles en construction ne sont amorties que dès leur mise en exploitation, l'amortissement prend cours seulement au moment de sa mise en service.

1) Evaluation:

L'immeuble a fait l'objet de plus-values de réévaluation à la valeur de remplacement jusque fin 1983. Depuis, il est acté pour la valeur estimée au 31 décembre 1983.

2) Amortissements:

La dotation annuelle aux amortissements sur les constructions est calculée sur la base de la valeur au 31 décembre 1982. Elle est égale à la somme des fractions suivantes:

1/70 des investissements et de la valeur actée au 31/12/1977;

1/69 des investissements de l'année 1978 et de la plus-value au cours de ladite année;

Successivement 1/68, 1/67, 1/66, 1/65, 1/64 des investissements et de la plus-value actée au cours des années 1979 à 1983;

Successivement 1/63, 1/62, etc. des investissements respectivement des années 1984, 1985, etc.

3. Autres actifs immobilisés

1) Evaluation: au prix d'acquisition

2) Amortissements:

Les amortissements sont pratiqués linéairement de la manière suivante:

" Cloisons, peintures et autres aménagements en vue de la location: 9 ans

" Travaux de rénovation rez et hall d'entrée: 20 ans

" Système contrôle d'accès, signalisation et décoration hall d'entrée: 9 ans

" Actifs détenus en location financement: 5 ans

" Autres immobilisés: 10 ans

4. Plus-value de réévaluation

Elle est amortie au rythme des immobilisations corporelles y relatives par un transfert aux réserves immunisées. Une correction de rattrapage a été actée en 1989.

5. Créances

Les créances sont reprises à leur valeur nominale. En ce qui concerne les créances douteuses, la partie du montant estimée irrécupérable est provisionnée.

6. Dettes

Les dettes sont reprises à leur valeur nominale. En ce qui concerne les dettes en devises aux fournisseurs, celles-ci sont valorisées aux taux de change à la date de clôture de l'exercice.

**Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de
l'Avenue Louise SA
« SIFI LOUISE »**

B- Avenue Louise 326 B 57, 1050 Bruxelles
R.P.M. : 0413.420.037

**RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE ANNUELLE POUR L'EXERCICE 2011
QUI SERA TENUE LE 19 SEPTEMBRE 2011**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion de SIFI Louise SA (ci-après « la Société ») pour l'exercice comptable portant sur la période du 01 juillet 2010 au 30 juin 2011 (ci-après « l'exercice 2011 ») et de vous soumettre les comptes annuels clôturés au 30 juin 2011 (ci-après « les comptes 2011 ») pour approbation.

Les comptes 2011 affichent une perte de l'exercice à reporter de 96.807,16 euros.

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2011, la Société a fait l'objet d'un contrôle de l'administration de la TVA portant sur les exercices comptables 2008 (1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008) et 2009 (1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009). L'issue s'est soldée par un accord à l'amiable par lequel la Société a accepté de régler un montant total 5.707,47 euros (hors intérêts courus) lié aux corrections requises et pénalités administratives encourues.

Aucun autre événement ou fait particulier qui aurait pu influencer les résultats de la Société n'a eu lieu durant l'exercice 2011.

2. EXPOSE SUR L'EVOLUTION DES AFFAIRES ET LES RESULTATS

1 Résultat et évolution des affaires

Comme mentionné précédemment l'exercice 2011 comporte 12 mois allant du 01 juillet 2010 au 30 juin 2011 comparé à 6 mois lors de l'exercice précédent. L'exercice 2011 s'est clôturé par une perte de 96.807.16 euros due essentiellement au résultat financier dont les charges financières qui se sont élevés à 2.843.616,71 euros:

Profit d'exploitation	2.735.431,54
Charges financières	-2.843.616,71
Revenus financiers	11.378,01
<hr/>	
Perte courante avant impôts	-96.807,16
Impôts sur le résultat	0,00
<hr/>	
Perte de l'exercice à affecter	-96.807,16

2 Risques et incertitudes

a

**Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de
l'Avenue Louise SA
« SIFI LOUISE »**

**B- Avenue Louise 326 B 57, 1050 Bruxelles
R.P.M. : 0413.420.037**

La Société n'est pas confrontée aux risques et incertitudes particuliers. Etant donné toutefois son activité principale de location d'espaces de bureaux, elle subirait toujours les risques d'inoccupation de l'immeuble et les incertitudes liées à la volatilité des revenus locatifs en région bruxelloise.

3 Affectation des résultats

La perte de l'exercice 2011 s'est élevée à 96.807,16 euros. Nous vous proposons de la reporter prochain exercice.

3. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement ou fait particulier susceptible d'influencer significativement les résultats de la Société n'ait eu lieu après la date de clôture des comptes 2011.

4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT FUTUR DE LA SOCIETE

Aucune circonstance susceptible d'avoir eu une influence notable sur le développement futur de la Société n'ait eu lieu courant l'exercice 2011.

5. ACTIVITES EN MATIERE DE LA RECHERCHE ET DU DEVELOPPEMENT

Aucune activité en matière de recherche et de développement n'ait été entreprise durant l'exercice 2011.

6. SUCCURSALES DE LA SOCIETE

La Société n'a aucune succursale, ni en Belgique, ni à l'étranger.

7. PERSONNEL ET ENVIRONNEMENT

Les dispositions de l'article 96, 1° du Code des Sociétés concernant le personnel et l'environnement ne s'appliquent pas à la Société pour l'exercice 2011.

8. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES COMPTABLES DE CONTINUITE

Conformément à l'article 96, 6° du Code des Sociétés, lorsque le bilan fait apparaître une

G

**Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de
l'Avenue Louise SA
« SIFI LOUISE »**

**B- Avenue Louise 326 B 57, 1050 Bruxelles
R.P.M. : 0413.420.037**

perte reportée ou le compte de résultat d'afficher une perte de l'exercice durant deux exercices successifs, le conseil de gérance doit justifier l'application des règles comptables de continuité.

Considérant que la Société possède toujours les capacités lui permettant de poursuivre ses activités, le conseil d'administration maintient l'usage des règles comptables en situation de continuité.

9. CONFLIT D'INTERET

Les dispositions des articles 523 et 524 du Code des Sociétés concernant les conflits d'intérêts des administrateurs ne s'appliquent pas à la Société pour l'exercice 2011.

10. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

L'article 96, 8° du Code des Sociétés concernant les instruments financiers ne s'applique pas à la Société pour l'exercice 2011.

Sur base des points développés ci-dessus, nous vous proposons d'approuver les comptes annuels 2011 et de décharger les administrateurs ainsi que le commissaire pour toute responsabilité qui résulte de l'exercice de leur mandat durant l'exercice 2011.

Bruxelles, le 15 septembre 2011

Matthias Hübner
Administrateur

Dietmar Riemenschneider
Administrateur



Caroline Hoogsteys
Administrateur

**Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de
l'Avenue Louise SA
« SIFI LOUISE »**

B- Avenue Louise 326 B 57, 1050 Bruxelles
R.P.M. : 0413.420.037

**8. JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DES REGLES COMPTABLES DE
CONTINUITE**

Conformément à l'article 96, 6° du Code des Sociétés, lorsque le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultat d'afficher une perte de l'exercice durant deux exercices successifs, le conseil de gérance doit justifier l'application des règles comptables de continuité.

Considérant que la Société possède toujours les capacités lui permettant de poursuivre ses activités, le conseil d'administration maintient l'usage des règles comptables en situation de continuité.

9. CONFLIT D'INTERET

Les dispositions des articles 523 et 524 du Code des Sociétés concernant les conflits d'intérêts des administrateurs ne s'appliquent pas à la Société pour l'exercice 2011.

10. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS


L'article 96, 8° du Code des Sociétés concernant les instruments financiers ne s'applique pas à la Société pour l'exercice 2011.

Sur base des points développés ci-dessus, nous vous proposons d'approuver les comptes annuels 2011 et de décharger les administrateurs ainsi que le commissaire pour toute responsabilité qui résulte de l'exercice de leur mandat durant l'exercice 2011.

Bruxelles, le 15 septembre 2011



Mathias Hübner
Administrateur


Dietmar Riemenschneider
Administrateur

Caroline Hoogsteys
Administrateur

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE D'INVESTISSEMENTS ET DE FINANCEMENT IMMOBILIERS DE L'AVENUE LOUISE SA (EN ABREGE « SIFI LOUISE ») SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2011

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (en abrégé « SIFI LOUISE ») SA pour l'exercice clos le 30 juin 2011, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à EUR 46.364.245,65 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de EUR 96.807,16.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société visant à l'établissement et à la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées dans les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 30 juin 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat;
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique;
- Nous n'avons pas eu connaissance d'opérations conclues ou de décisions prises 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.

Bruxelles, le 19 septembre 2011

Le commissaire
PwC Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Représentée par



D Matriche
Réviseur d'entreprises