



**SOCIETE D'INVESTISSEMENTS ET DE FINANCEMENT
IMMOBILIERS DE L'AVENUE LOUISE SA (EN ABREGE
« SIFI LOUISE »)**

**Rapport du commissaire à l'assemblée générale
des actionnaires sur les comptes annuels pour
l'exercice clos le 12 juillet 2012**

Le 19 septembre 2012



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 12 JUILLET 2012

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 de douze mois et douze jours clos le 12 juillet 2012, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à EUR 82.361.002 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de EUR 8.031.791.

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 Réviseurs 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 12 juillet 2012 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

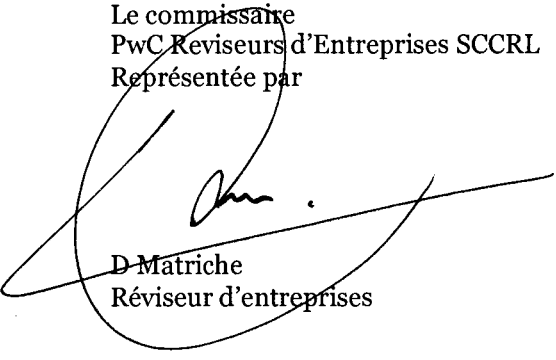
L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

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 2012

Le commissaire
PwC Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Représentée par



D-Matriche
Réviseur d'entreprises

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0413.420.037	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

DENOMINATION: **SIFI LOUISE**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Avenue Louise**

N°: **326 , boîte 57**

Code postal: **1050**

Commune: **Bruxelles 5**

Pays: **Belgique**

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

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise **0413.420.037**

DATE **26/07/2012** 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 **26/10/2012**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/07/2011** au **12/07/2012**

Exercice précédent du **01/07/2010** au **30/06/2011**

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas **** identiques à ceux publiés antérieurement

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

Fonction : Administrateur

Mandat : 20/02/2008- 19/02/2014

Riemenschneider Dietmar

Taunusstrasse 5A , D-65843 Sulzbach, Allemagne

Fonction : Administrateur

Mandat : 10/07/2007- 13/05/2013

Hemmersmeier Jörn

Leerbachstrasse 52 , 60322 Frankfurt am Main, Allemagne

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/06/2012- 24/06/2015

Hubner Matthias

Allendorfer Strasse 40 , 60433 Frankfurt, Allemagne

Fonction : Administrateur

Mandat : 22/12/2008- 25/06/2012

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **29** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.5, 5.4.1, 5.4.2, 5.5.1, 5.5.2, 5.8, 5.11, 5.16, 5.17.2, 6, 8, 9

Signature
(nom et qualité)
Riemenschneider Dietmar
Administrateur

Signature
(nom et qualité)
Hoogsteyns Caroline
Administrateur

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

PWC Reviseurs d'Entreprises scrl 0429.501.944

Woluwedal 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00009

Mandat : 12/11/2010- 07/10/2013

Représenté par

Matriche Didier

Woluwedal 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Numéro de membre : A01639

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

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 / ~~n'ont pas~~ 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, prénom, 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.

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

* Biffer la mention inutile.
** Mention facultative.

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	74.141.426	41.335.523
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21		
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	74.140.501	41.334.598
Terrains et constructions.....		22	73.622.058	39.766.164
Installations, machines et outillage.....		23	99.068	260.459
Mobilier et matériel roulant.....		24	2.723	3.193
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	416.652	1.304.782
Immobilisations financières	5.4/ 5.5.1	28	925	925
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	8.219.576	5.028.723
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	425.135	1.249.219
Créances commerciales		40	422.113	1.247.243
Autres créances		41	3.022	1.976
Placements de trésorerie	5.5.1/ 5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	7.067.320	3.163.856
Comptes de régularisation	5.6	490/1	727.121	615.648
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	82.361.002	46.364.246

PASSIF		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES			10/15	29.850.680	5.152.372
Capital		5.7	10	37.893.943	5.159.353
Capital souscrit			100	37.893.943	5.159.353
Capital non appelé			101		
Primes d'émission			11		
Plus-values de réévaluation			12		
Réserves			13		4.491
Réserve légale			130		4.491
Réserves indisponibles			131		
Pour actions propres			1310		
Autres			1311		
Réserves immunisées			132		
Réserves disponibles			133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)		14	-8.043.263	-11.472
Subsides en capital			15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net			19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			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	52.510.322	41.211.874
Dettes à plus d'un an		5.9	17	42.200.000	37.313.811
Dettes financières			170/4	42.200.000	37.313.811
Emprunts subordonnés			170		
Emprunts obligataires non subordonnés			171		
Dettes de location-financement et assimilées			172		
Etablissements de crédit			173		
Autres emprunts			174	42.200.000	37.313.811
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	8.849.937	1.745.258
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	836.880	1.516.630
Fournisseurs			440/4	836.880	1.516.630
Effets à payer			441		
Acomptes reçus sur commandes			46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		5.9	45	7.844.616	104.857
Impôts			450/3	7.844.616	104.857
Rémunérations et charges sociales			454/9		
Autres dettes			47/48	168.441	123.771
Comptes de régularisation		5.9	492/3	1.460.385	2.152.805
TOTAL DU PASSIF			10/49	82.361.002	46.364.246

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	8.158.459	7.628.415
Chiffre d'affaires	5.10	70	5.519.524	5.362.905
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	2.638.935	2.265.510
Coût des ventes et des prestations		60/64	5.453.166	4.892.983
Approvisionnements et marchandises		60		
Achats		600/8		
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	1.958.440	1.954.872
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.007.913	1.806.823
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	5.10	631/4	-8.543	
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7		
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	1.495.356	1.131.288
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	2.705.293	2.735.432
Produits financiers		75	12.446	11.378
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	12.446	11.378
Autres produits financiers	5.11	752/9		
Charges financières	5.11	65	2.934.732	2.843.617
Charges des dettes		650	2.931.799	2.837.405
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.933	6.212
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	-216.993	-96.807

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
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	-216.993	-96.807
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat				
Impôts	5.12	67/77	7.814.798	
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		670/3	7.814.798	
		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	-8.031.791	-96.807
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	-8.031.791	-96.807

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-8.043.263	-11.472
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	-8.031.791	-96.807
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-11.472	85.335
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2		
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-8.043.263	-11.472
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6		
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Autres allocataires	696		

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	56.393.821
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161		
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	8181	2.971.847	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	59.365.668	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	24.640.848
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8211	32.730.099	
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251	57.370.947	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	41.268.505
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	1.846.052	
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	43.114.557	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	73.622.058	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	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		
Transferts d'une rubrique à une autre		(+)(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1.815.628	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	8242		
Transférées d'une rubrique à une autre		(+)(-)	
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.555.169
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	161.391	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	8312		
Transférés d'une rubrique à une autre		(+)(-)	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	1.716.560	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>99.068</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATERIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	252.701
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	470	
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	253.171	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>2.723</u>	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTE VERSES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	1.304.782
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	2.083.717	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-2.971.847	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	416.652	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxxx	
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)	<u>416.652</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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 - CREANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	925
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)	925	
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions et parts	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Montant non appelé	8682		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe 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		

COMPTES DE REGULARISATION

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

Charges à reporter
Produits acquis

Exercice
161.217
565.904

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	XXXXXXXXXXXXXXXX	5.159.353
(100)	37.893.943	

Modifications au cours de l'exercice
 Augmentation de capital par incorporation d'une plus value de reevaluation 11/07/2012
 Augmentation de capital par incorporation de la reserve Legale 11/07/2012
 Représentation du capital
 Catégories d'actions
 Actions nominatives
 Actions nominatives
 Actions au porteur et/ou dématérialisées.....

Codes	Montants	Nombre d'actions
	32.730.099	
	4.491	
	32.734.591	9.190.000
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	9.190.000
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Capital non libéré

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

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)		XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	

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

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

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

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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 A LA DATE DE CLOTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RESULTE DES DECLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

Blue Tower Holding SA
 Avenue Louise 331-333
 1050 Bruxelles
 9,190,000 parts 100%

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

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

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	42.200.000
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	42.200.000
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 42.200.000

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
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 8913

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

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

	Codes	Exercice
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	8942	
Dettes de location-financement et assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubrique 450/3 du passif)

Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	7.844.616
Dettes fiscales estimées	450	

Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	

COMPTES DE REGULARISATION

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

Intérêts courus
Produits à reporter

Exercice
14.067
1.446.318

RESULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Loyer émis		5.519.524	5.362.905
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086		
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087		
Nombre effectif d'heures 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	8.543	
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	1.495.356	1.131.288
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		

IMPOTS ET TAXES

IMPOTS SUR LE RESULTAT

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

Codes	Exercice
9134	7.814.798
9135	7.814.798
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

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

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
 Latences passives
 Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A 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	635.050	676.472
9146	977.549	1.038.180
9147		
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	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 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 REELLES		
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 DETENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTES AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHE A TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES**LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

A la suite de la signature d'une convention d'emprunt signée avec une société du groupe, la société s'engage à octroyer à cette dernière un mandat hypothécaire pour un montant maximal de 42.200.000 euros. Au 12 juillet 2012, la valeur nette comptable de l'immeuble grevé par ce mandat s'élève à 74.140.501,82 euros.

Dans le cadre de la scission mixte par voie d'absorption commentée dans le rapport de gestion, la société a signé en date du 11 juillet 2012 une convention avec l'ensemble des parties participantes à la scission par laquelle elle s'engage en son nom propre et pour compte de la société Blue Tower Louise SA à réaliser des travaux préparatoires au projet immobilier envisagé par Aedifica SA ou à racheter la parcelle de terrain précitée dans la mesure où un certain nombre de conditions suspensives des travaux de préparation se réaliseraient. A cet effet, la société a transféré la somme de 2.131.000 euros (repris au bilan sous la rubrique 54/58) sur un compte bancaire bloqué auprès d'un notaire désigné dans le cadre d'une convention dite " escrow " conclue entre les parties et ce en vue de garantir la bonne exécution des obligations régies par la convention. Enfin, cette convention prévoit notamment un ensemble d'options (call et putt) en vue de sécuriser les parties en

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

cas de blocage dans la transaction convenue. Les droits d'exercice des options en cas de non-respect de certaines conditions de la convention peuvent s'élever à maximum 1.760.000 euros dans le chef de la société

LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU REGIME COMPLEMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURE AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE A L'ENTREPRISE ELLE-MEME

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

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPERATIONS 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 LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIEES			
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	42.200.000	37.313.811
A plus d'un an	9361	42.200.000	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	2.931.799	2.837.404
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES AVEC 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		

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

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES EFFECTUEES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHE

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 FINANCIERES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIEES A CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées
 Conditions principales des créances

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)

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	8.570
95061	6.782
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES**INFORMATIONS A COMPLETER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIETES RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES**

~~L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion*~~

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*

~~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**~~

Dans l'affirmative, justification du respect des conditions d'exemption prévues à l'article 113, paragraphes 2 et 3 du Code des sociétés:

Nom, adresse complète du siège 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:

INFORMATIONS A COMPLETER 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
Junghofstrasse 13-15
60311 Frankfurt, Allemagne

L'entreprise-mère établit et publie 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**

Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH
Junghofstrasse 13-15
60311 Frankfurt, Allemagne

* Biffer la mention inutile.

** 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.

REGLES D'EVALUATION

Règles d'évaluation de SIFI Louise SA ("la Société")

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.

a) Evaluation:

L'immeuble a fait l'objet de deux plus-values de réévaluation :

- * Une première fois à sa valeur de remplacement jusque fin 1983 ;
- * Une deuxième fois en février 2012.

Sur base du rapport établi par un expert en février 2012, la valeur de marché de l'immeuble peut être raisonnablement évaluée à 80.800.000 euros, toutes taxes comprises, ou 71.822.222,22 euros, hors frais. Cette valeur réévaluée présente un excédent certain et durable par rapport à la valeur comptable intermédiaire de 39.092.122,73 euros, telle qu'établie au 31 décembre 2011. Par conséquent, une plus-value de réévaluation d'un montant brut de 32.730.099,49 euros a été actée au passif du bilan sur un compte indisponible et distinct où elle ne servira ni de base de calcul de la dotation annuelle à la réserve légale ni à des rémunérations ou attributions, et ce afin de se conformer strictement au principe d'intangibilité, tel que prévu aux articles 44, § 1er et 190 du Code des impôts sur les revenus.

Cette plus-value de réévaluation s'inscrit dans le contexte global de l'opération de scission mixte par voie d'absorption de la Société en date du 12 juillet 2012 dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires.

Conformément à ce qui est prévu dans l'avis CNC 2011/14 qui interprète l'article 57/AR/Code des Sociétés, la plus-value de réévaluation est justifiée par rapport à la condition de rentabilité de l'activité. En effet, le résultat d'exploitation de la Société est suffisamment positif pour absorber les charges d'amortissement additionnelles (estimées à 935.145,70 euros par an) suite à la comptabilisation de cette plus-value de réévaluation.

b) 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

a) Evaluation: au prix d'acquisition

b) 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.

En 1989 une correction de rattrapage a été actée.

En 2012 une seconde plus-value de réévaluation a été enregistrée puis entièrement réalisée dans le cadre de l'augmentation de capital en nature de la société en date du 11 juillet 2012.

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

REGLES D'EVALUATION

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 2012
QUI SERA TENUE LE 26 OCTOBRE 2012**

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 2011 au 12 juillet 2012 (ci-après « l'exercice 2012 ») et de vous soumettre les comptes annuels clôturés au 12 juillet 2012 (ci-après « les comptes 2012 ») pour approbation.

L'exercice 2012 n'a pas été clôturé à la date statutaire du 30 septembre, tel qu'approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 4 juin (voir point 1 ci-dessous) mais à la date du 12 juillet 2012, suite à la scission mixte de la Société approuvée à cette date par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

Les comptes 2012 affichent une perte de l'exercice à reporter de 8.031.791,40 €.

1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

Le 4 juin 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a décidé, devant le notaire Marcelis, de modifier la date de clôture de l'exercice social, pour la fixer dorénavant au 30 septembre de chaque année, à compter de l'exercice 2012.

Monsieur Matthias Hübner a démissionné de sa fonction d'administrateur de la Société en date du 25 juin 2012. Il a été remplacé par Monsieur Joern Hemmersmeier pour un mandat non rémunéré de trois ans.

Le 22 juin 2012, la société Blue Tower Holding SA a acquis 9.189.999 actions précédemment détenues par Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH dans la Société.

Suite au rachat, en date du 28 juin 2012, de la dernière action, précédemment détenue par la société de droit français MSKAG St Witz S.à.r.l., la société Blue Tower Holding SA est devenue, de ce fait, l'actionnaire unique de la Société.

Le 9 juillet 2012, le conseil d'administration a approuvé la proposition à faire à l'actionnaire unique de comptabiliser dans le chef de la Société une plus-value de réévaluation d'un montant brut de 32.730.099,49 €, laquelle porte sur les éléments constituant le patrimoine immobilier de la Société.

Le 11 juillet 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a décidé, devant le notaire Marcelis, d'augmenter le capital social par l'incorporation d'une part, de la plus-value de réévaluation de 32.730.099,49 € et d'autre part, de la réserve légale

**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**

à concurrence de 4.491,34 €, pour le porter de 5.159.352,56 € à 37.893.943,39 €.

Le 12 juillet 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a approuvé la scission mixte par voie d'absorption de l'intégralité du patrimoine de la Société activement et passivement, pour partie (une parcelle de terrain comprise dans le patrimoine immobilier de la Société), par la société Aedifica SA et pour le solde, par la société nouvellement constituée, Blue Tower Louise SA (ci-après « BTL »), moyennant l'attribution de nouvelles actions émises par les sociétés bénéficiaires.

Dans le cadre de cette scission mixte par voie d'absorption, la Société a signé en date du 11 juillet 2012 une convention avec l'ensemble des parties participantes à la scission par laquelle elle s'engage en son nom propre et pour le compte de BTL à réaliser des travaux préparatoires au projet immobilier envisagé par Aedifica SA ou à racheter la parcelle de terrain précitée dans la mesure où un certain nombre de conditions suspensives des travaux de préparation se réaliseraient. A cet effet, la Société a transféré la somme de 2.131.000 € (repris au bilan sous la rubrique 54/58) sur un compte bancaire bloqué auprès d'un notaire désigné dans le cadre d'une convention dite « escrow agreement » conclue entre les parties et ce en vue de garantir la bonne exécution des obligations régies par la convention. Enfin, cette convention prévoit notamment un ensemble d'options (« call » et « put ») en vue de sécuriser les parties en cas de blocage dans la transaction convenue. Les droits d'exercice des options en cas de non-respect de certaines conditions de la convention peuvent s'élever à maximum 1.760.000 € dans le chef de la Société.

Aucun autre événement ou fait particulier qui aurait pu influencer les résultats de la Société n'a eu lieu durant l'exercice 2012.

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

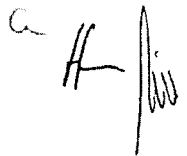
1 Résultat et évolution des affaires

L'exercice 2012 s'est clôturé par une perte de 8.031.791,40 € due essentiellement aux provisions fiscales d'exit tax et de précompte mobilier liées aux opérations de scission mixte par absorption de la Société :

Profit d'exploitation	2.705.293,13
Charges financières	-2.934.732,36
Produits financiers	12.445,56
<i>Perte courante avant impôts</i>	<i>-216.993,67</i>
Impôts sur le résultat	-7.814.797,73
<i>Perte de l'exercice à affecter</i>	<i>-8.031.791,40</i>

2 Risques et incertitudes

La Société n'est confrontée à aucun risque ou incertitude particuliers. Etant donné toutefois son activité principale de location d'espaces de bureaux, elle subirait toujours les risques



**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**

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 2012 s'élève à 8.031.791,40 €. Nous proposons de la reporter et la transférer dans les comptes de BTL suite à la scission mixte par voie d'absorption de la Société comme mentionnée précédemment.

3. EVENEMENTS IMPORTANTS APRES CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement ou fait particulier susceptible d'influencer significativement les résultats de la Société n'a eu lieu après la date de clôture des comptes 2012.

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

Aucune circonstance susceptible d'avoir une influence notable sur le développement futur de la Société n'a eu lieu durant l'exercice 2012 excepté les événements significatifs développés précédemment.

5. ACTIVITES EN MATIERE DE LA RECHERCHE ET DU DEVELOPPEMENT

Aucune activité en matière de recherche et de développement n'a été entreprise durant l'exercice 2012.

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 2012.

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

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

Le conseil d'administration précise que la perte de l'exercice 2012 est due principalement à la prise en charge d'une provision fiscale exceptionnelle, due au fait que l'opération de

a
H
ms

**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**

scission, impliquant le transfert d'une partie de son patrimoine à une Sicafi, ne pouvait pas bénéficier du régime d'exonération fiscale. Cette provision fiscale, exceptionnelle et non récurrente, s'élève à 7.814.797,73 €. Tel qu'indiqué au point 2, la Société a réalisé un profit d'exploitation de 2.705.293,13 € pour l'exercice 2012, démontrant la rentabilité liée à son activité. Son activité génère également des liquidités positives.

C'est dans cette perspective que le conseil d'administration pense que la Société possède toujours les capacités lui permettant de poursuivre ses activités et décide de maintenir 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 2012.

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 2012.

Sur base des points développés ci-dessus, nous vous proposons d'approuver les comptes annuels 2012 et de décharger les administrateurs ainsi que le commissaire pour toute responsabilité qui résulte de l'exercice de leur mandat durant l'exercice 2012.

Bruxelles, le 17 septembre 2012


Joern Hemmersmeier
Administrateur


Diejmar Riemenschneider
Administrateur


Caroline Hoogsteyns
Administrateur