

S.A. SV Patrimonia
Chaussée de Louvain 431 bâtiment F
1380 Lasne
RPM Nivelles
TVA : BE 0860.002.790

RAPPORT DE GESTION

Exercice comptable 2009 - 2010 **(du 01/10/2009 au 30/09/2010)**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous avons l'honneur de vous présenter ci-après notre rapport de gestion relatif à l'activité de notre société au cours de l'exercice écoulé et de proposer à votre approbation les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010, repris en annexe.

I. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

SV PATRIMONIA, société de trading immobilier cotée sur le Marché Libre d'Euronext Brussels, a réalisé lors de son exercice 2009-2010 (clôture au 30 septembre 2010), une perte nette de 805.990,77 € soit 0,62 €/action.

Le chiffre d'affaires de SV Patrimonia a atteint 3.770.777 € contre 4.856.689 € l'exercice précédent. La société a réalisé 13 ventes au cours de l'exercice (18 en 2008-2009). La perte d'exploitation s'est élevée à 259.027,82 € contre 309.323,15 € un an plus tôt. Le stock à la fin de cet exercice comprend encore 11 biens pour un montant total de 3.645.691,28 €. Le stock actuel est principalement constitué à raison de 7 surfaces ou plateaux de bureaux, 3 terrains et une soixantaine de parkings.

La participation de SV Patrimonia dans sa filiale Tetrys s'élevait au 30 septembre 2010 à 63,13% du capital. La société a poursuivi le processus de rachat des actions précédemment détenues par la société Becimmo SPRL mais a apporté 29,90% au fonds Sica Invest dans le cadre d'une augmentation de capital de celui-ci, ceci constituant aux yeux du management une saine diversification des participations détenues par SV Patrimonia. Compte tenu du prix de revient historique des actions Tetrys ainsi apportées, l'opération a généré une plus-value de 90.932,20€. La participation actuelle en Tetrys est comptabilisée au coût historique de 1.138.197,75 €.

Tetrys possède à ce jour la maîtrise de 11 terrains qui totaliseront, après obtention des permis nécessaires, un potentiel constructif de plus de 150 maisons et 110 appartements. Les résultats de l'exercice 2009-2010 sont inférieurs au plan financier diffusé lors de l'IPO en raison de la crise économique et de certains délais plus longs que prévus d'obtention de permis. TETRYS a réalisé une perte de 293.193 € au 30 septembre 2010. Le management espère boucler un premier exercice positif pour cette filiale en 2010-2011.

SV Patrimonia détenait à la clôture de l'exercice 106.053 actions Sica Invest pour une valeur de 818.711€.

SV Patrimonia détenait à la clôture de l'exercice et conformément à l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire du 9 février 2009 au conseil d'administration, pour une période de cinq ans prenant cours à cette date, 120.638 actions propres. Compte tenu des perspectives futures de la société, il a été décidé de maintenir leur valorisation à la valeur d'acquisition.

Le management a lancé une série de mesures visant à adapter l'activité de la société aux nouvelles conditions du marché. L'endettement a déjà été quelque peu réduit et l'effectif diminué. Des sources de financement alternatives aux prêts bancaires sont également recherchées

La filiale de Tetrys dénommée portic.be (portail de l'immobilier neuf) a convenu d'un second accord de collaboration. Après les magazines Immo-Transit, c'est également avec la RGP (La Libre Belgique, La DH,...) que portic.be collabore, laissant augurer un développement important de sa notoriété et par conséquent de son futur développement.

Bilan et compte de résultats des trois derniers exercices

Bilans après affectation pour les exercices 2008 et 2009 et selon la proposition d'affectation pour l'exercice 2010.

ACTIF	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2008
ACTIFS IMMOBILISES	2.049.465,14	1.724.789,11	2.548.220,58
Frais d'établissement	74.826,21	161.752,40	248.678,59
Immobilisations incorporelles	1.492,50	2.985,00	
Immobilisations corporelles	10.432,65	14.353,65	755.235,73
Terrains et constructions	0,00	0,00	744.019,20
Installations, machines et outillage	405,96	456,70	
Mobilier et matériel roulant	10.026,69	13.896,95	6.859,49
Location-financement et droits similaires	0,00	0,00	
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	4.357,04
Immobilisations financières	1.962.713,78	1.545.698,06	1.544.306,26
Participations détenues dans entreprises liées	1.956.908,49	1.545.200,59	1.543.808,79
Cautions diverses	5.805,29	497,47	497,47
ACTIFS CIRCULANTS	6.121.737,46	10.125.832,34	13.140.495,81
Créances à plus d'un an	0,00	0,00	0,00
Créances commerciales			
Autres créances			
Stocks et commandes en cours d'exécution	3.645.691,28	6.126.438,70	9.248.025,61
Immeubles destinés à la vente	3.645.691,28	6.126.438,70	9.248.025,61
Créances à un an au plus	1.084.146,35	2.254.056,44	2.292.372,88
Créances commerciales	1.050.245,95	1.357.463,14	1.409.969,99
Autres créances	33.900,40	896.593,30	882.402,89
Placements de trésorerie	1.085.261,47	507.766,16	1.027.935,30
Valeurs disponibles	204.453,20	1.150.960,40	530.121,83
Comptes de régularisation	102.185,16	86.610,64	42.040,19
TOTAL GENERAL	8.171.202,60	11.850.621,45	15.688.716,39

PASSIF	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2008
CAPITAUX PROPRES	1.307.985,90	2.113.976,67	2.773.824,79
Capital :			
- Capital souscrit	325.000,00	325.000,00	325.000,00
- Capital non appelé			
Prime d'émission :	1.455.000,00	1.455.000,00	1.455.000,00
Réserves	134.516,16	134.516,16	132.435,30
- Réserve légale	100.000,00	100.000,00	100.000,00
- Réserves indisponibles	34.516,16	34.516,16	32.435,30
- Réserves immunisées			
- Réserves disponibles			
Bénéfice (perte) reporté	-606.530,26	199.460,51	861.389,49
DETTES	6.863.216,70	9.736.644,78	12.914.891,60
Dettes à plus d'un an	2.235.897,00	2.239.049,51	2.003.152,51
Emprunt obligataire non convertible	2.075.000,00	2.075.000,00	2.000.000,00
Dettes financières :			
- Etablissements de crédit	160.897,00	160.897,00	
Autres dettes		3.152,51	3.152,51
Dettes à un an au plus	4.442.706,08	7.340.934,08	10.758.813,34
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année			
Dettes financières			
- Etablissements de crédit	3.870.087,01	6.790.316,43	4.599.035,98
Dettes commerciales	446.807,06	394.263,70	5.720.954,84
Acomptes reçus sur commandes			
Dettes fiscales, salariales et sociales	81.471,35	121.796,58	37.565,19
- Impôts	10.196,50	64.266,16	540,27
- Rémunérations et charges sociales	71.274,85	57.530,42	37.024,92
Autres dettes	44.340,66	34.557,37	401.257,33
Comptes de régularisation	184.613,62	156.661,19	152.925,75
TOTAL GENERAL	8.171.202,60	11.850.621,45	15.688.716,39

COMPTES DE RESULTAT	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
VENTES ET PRESTATIONS	3.770.777,08	4.856.689,28	8.167.268,83
Chiffre d'affaires	3.357.766,44	4.651.394,30	8.011.250,78
Autres produits d'exploitation	413.010,64	205.294,98	156.018,05
COUT DES VENTES ET PRESTATIONS	4.029.804,90	5.166.012,43	7.074.333,32
Approvisionnements et marchandises	3.252.300,49	4.282.983,43	6.266.704,22
- Achats	771.553,07	1.161.396,52	9.668.052,48
- Variation de stocks	2.480.747,42	3.121.586,91	-3.401.348,26
Services et biens divers	436.781,89	375.446,51	450.259,74
Rémunérations, charges sociales et pensions	338.647,22	338.647,22	197.708,55
Dotations aux amortissements et aux réductions de valeur	94.269,85	94.853,90	116.072,94
- sur frais d'établissement : dotations aux amortissements	86.926,19	86.926,19	86.926,18
- sur immobilisations incorporelles : dotations aux amortissements	1.492,50	1.492,50	
- sur immobilisations corporelles : dotations aux amortissements	5.851,16	6.435,21	10.509,96
- sur immobilisations corporelles : dotations aux réductions de valeur			18.636,80
Provisions pour risques et charges			
Autres charges d'exploitation	26.478,04	74.081,37	43.587,87
BENEFICE D'EXPLOITATION	-259.027,82	-309.323,15	1.092.935,51
PRODUITS FINANCIERS	52.071,02	90.985,56	184.174,13
Produits des immobilisations financières		1.998,60	0,00
Produits des actifs circulants	42.565,29	41.417,65	86.043,69
Autres produits financiers	9.505,73	47.569,31	98.130,44
CHARGES FINANCIERES	709.740,16	596.787,16	555.649,68
Charge des dettes	339.407,77	443.840,34	508.560,70
Réductions de valeur sur actifs circulants (dotation (+); reprise (-))	-9.250,00	22.250,00	-23.550,00
Autres charges financières	379.582,39	130.696,82	70.638,98
RESULTAT FINANCIER	-657.669,14	-505.801,60	-371.475,55
BENEFICE COURANT AVANT IMPOTS	-916.696,96	-815.124,75	721.459,96

30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
------------	------------	------------

PRODUITS EXCEPTIONNELS	117.567,90	175.829,07	1.203,22
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	5.417,88		
Plus values sur réalisation d'actifs immobilisés	90.932,20	175.818,51	50,08
Autres	21.217,82	10,56	1.153,14
CHARGES EXCEPTIONNELLES	6.442,17	18.910,30	391,70
Moins values sur réalisation d'actifs immobilisés	6.398,33		
Autres	43,84	18.910,30	391,70
RESULTAT EXCEPTIONNEL	111.125,73	156.918,77	811,52
BENEFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS	-805.571,23	-658.205,98	722.271,48
IMPOTS SUR LE RESULTAT	-419,54	-1.642,14	-225.199,09
Versements anticipés et précomptes mobiliers	-88,03	-101.152,00	-305.997,27
Excédent de versements d'impôts et de précomptes porté à l'actif	88,03	101.152,00	78.500,00
Charges fiscales estimées	0,00	0,00	0,00
Impôts belges sur le résultat d'exercices antérieurs	-419,54	-1.642,14	2.298,18
RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	-805.990,77	-659.848,12	497.072,39

Participation détenue dans la S.A. TETRYS

Au 30 septembre 2010, la société possède 420.711 actions (63,13 %) de la S.A. TETRYS valorisées à 1.138.198 euros soit en moyenne 2,70 euros par actions.

Les capitaux propres de S.A. TETRYS au 30 septembre 2010 s'élèvent à 616.760 euros compte tenu de la perte de l'exercice de 293.192 euros.

Compte tenu du cours de bourse de 4,00 euros par action Tetrys à la date du présent rapport, il a été décidé de maintenir la valeur de 2,70 euros historiquement comptabilisée au bilan de SV Patrimonia.

Capital social

Le capital actuel de la société s'élève à 325.000 euros (+ prime d'émission de 1.455.000 euros) représenté par 1.300.000 actions. Aucune modification n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

Affectation du résultat

Compte tenu du bénéfice reporté des exercices antérieurs de 199.460,51 €, la perte à affecter s'élève à 606.530,26 €.

Il sera proposé à l'Assemblée de la reporter dans sa totalité et de ne pas procéder à une rémunération de capital (dividendes).

Description des principaux risques et incertitudes

Les risques et incertitudes auxquels la société est confrontée sont de plusieurs types

1. Le risque clients

Le risque de non-paiement est faible car la vente des biens se déroule devant notaire, contre paiement certifié. Si un client renonce à passer un acte après avoir signé un compromis cela donne généralement lieu à des dédommagements équivalents à l'acompte versé lors du compromis (sauf en cas de faute manifeste du vendeur). Toutefois, il n'est pas exclu que ce type d'événements soit malgré le dédommagement source de tensions de trésorerie pour la société.

2. Le risque lié au départ d'une personne clé

Monsieur Vincent Schobbens, représentant permanent de l'administrateur délégué et actionnaire de référence dans la société SV PATRIMONIA, est une personne clé de la structure. Cependant, la société s'appuie également sur les compétences de Patrick De Cock qui le seconde dans la gestion journalière de SV PATRIMONIA. Il est toutefois certain que son départ affecterait le développement de l'entreprise, tant qu'un remplaçant n'aurait pas été identifié.

3. Le risque de liquidités

Les « actifs circulants » de la société pourraient ne pas être suffisamment mobilisables pour faire face aux dettes à court terme et aux demandes de remboursement des créanciers. Les actifs circulants sont essentiellement composés de créances de client (acquéreurs de biens immobiliers vendus) et de stocks (immeubles et terrains). En théorie il faudrait que l'ensemble des actifs circulants se déprécie de manière très importante avant qu'apparaisse un risque par rapport au paiement des dettes à court terme. Cependant, un élément clé à cet égard est le stock, dont on peut affirmer qu'il se renouvelle moins rapidement que par le passé. Par conséquent, si le risque de dépréciation à brève échéance est toujours relativement faible, le caractère liquide du stock est à relativiser dans le contexte actuel..

En raison de la crise bancaire, l'accès aux crédits bancaires s'est fortement détérioré et a nui aux développements de la société dans sa politique d'acquisitions sans remettre en cause les engagements actuels.

4. Le risque de stock

La politique de la société consiste à faire tourner rapidement son stock d'immeubles afin de réaliser un grand nombre d'opérations profitables. En outre, SV PATRIMONIA a pour objectif de se faire connaître auprès de plusieurs agences immobilières, afin de mettre en place toutes les conditions nécessaires à garantir cette rotation rapide des biens.

La crise économique et financière a cependant ralenti de manière drastique les délais de réalisation des immeubles détenus en stock de sorte que la trésorerie en a été fortement affectée. Le rythme des acquisitions s'en est d'autant ressenti.

5. Le risque lié au chiffre d'affaires et à la marge brute

Le chiffre d'affaires de la société peut varier significativement d'un exercice à l'autre. Il est majoritairement engendré par la vente de biens. Chaque transaction porte sur des montants significatifs et s'échelonne sur une durée qui peut varier de quelques jours à plusieurs mois. Une diminution marquante de l'activité de marchand de biens ou un allongement de la période de réalisation d'une transaction pourrait engendrer une baisse sensible du produit d'exploitation, pour un exercice donné. En outre, les marges bénéficiaires varient fortement d'une transaction à l'autre. Dès lors, aucune relation stable n'existe entre le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation. Par conséquent, la comparaison par exercice des revenus de la société pourrait ne pas refléter l'évolution des activités à plus long terme et pourrait dès lors s'avérer n'être pas un indicateur pertinent de ses résultats futurs.

6. Le risque lié à l'obtention d'un permis

Le temps nécessaire à l'obtention d'un permis de lotir est très variable, selon la spécificité des lieux, la complexité du projet et surtout le parcours administratif que l'étendue et la situation du terrain au plan de secteur justifient. La bonne fin de ce qui s'avère souvent être un véritable parcours du combattant est évidemment incertaine, vu la complexité des dossiers et en particulier de la matière urbanistique. L'aspect financier, social et donc politique de tels projets ajoute également un élément à la problématique. L'obtention ou le refus d'un permis peut dans les faits durer plusieurs années ; ceci explique le recours quand cela s'avère possible aux options d'achat ou acquisitions sous clauses suspensives indispensables à la limitation des risques encourus par le lotisseur. Ce dernier investit déjà beaucoup d'énergie et d'argent dans les démarches nécessaires à la rentrée d'une demande de permis (relevés, mesurages, plans, études d'incidences, enquêtes publiques, essais de sols, etc.). Cette activité est principalement logée au sein de la filiale TETRYS.

7. Le risque lié à la variation de la valeur des biens

La durée de détention des biens acquis était extrêmement courte - de l'ordre de six mois en moyenne -, le risque d'une variation substantielle de la valeur intrinsèque des biens acquis était très limité. Le risque inhérent à l'activité était celui de surévaluer à priori la valeur de revente possible du bien acquis. A ce jour, la durée moyenne de détention des biens s'étant rallongée, le risque de variation des prix à la baisse ne peut être négligé. Une connaissance très affinée du marché est donc indispensable à l'exercice profitable de la profession.

Par ailleurs, malgré que la société soit entourée d'experts, il pourrait arriver qu'elle acquière des biens présentant des vices cachés, de telle sorte que le prix payé s'avère au dessus du prix du marché. Si des recours à l'égard du vendeur existent dans de tels cas, il ne peut être exclu que ce type d'événement soit source de tensions de trésorerie pour la société en raison de la difficulté de revendre le bien ou du délai à obtenir un dédommagement voire l'annulation de la vente.

8. Le risque lié à la concurrence

La société est en concurrence permanente avec de nombreux marchands de biens.

9. Les faits exceptionnels et litiges

A la meilleure connaissance de la société, il n'existe à ce jour aucun litige pouvant avoir ou ayant eu dans un passé récent, une incidence sur l'activité de la société, à l'exception d'une acquisition que sa filiale TETRYS conteste et pour laquelle SV PATRIMONIA s'était portée garante.

2. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Il n'y a pas eu d'événements importants survenus après la clôture susceptibles d'influencer de manière négative la société.

3. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

Compte tenu d'une part du caractère exceptionnel des circonstances (crise financière, banques en difficulté, gel passager des marchés immobiliers,...) ayant conduit aux pertes enregistrées par la société et d'autre part des perspectives plus encourageantes s'offrant à elle suite à l'aboutissement de plusieurs dossiers importants en vente à la découpe et au bouclage prévisible de nouvelles opérations à marge, la poursuite des activités et l'application des règles comptables de continuité seront proposées conformément à la loi à l'Assemblée des Actionnaires (cf perte enregistrée durant deux exercices successifs et perte reportée au bilan).

4. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune

5. SUCCURSALES

La société n'a pas de succursale.

6. ACQUISITION D'ACTIONNAIRES PROPRES

Conformément à l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire du 9 février 2009 au conseil d'administration, pour une période de cinq ans prenant cours à cette date, la société possédait 120.638 actions propres au 30 septembre 2010.

7. PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES DU COLLEGE DES COMMISSAIRES

En application de l'art 134 § 2 du Code des Sociétés, nous vous informons que nous n'avons pas fait appel à nos commissaires pour d'autres prestations que celles prévues lors de leur nomination.

8. INTERETS OPPOSES DES ADMINISTRATEURS (articles 523-524 du Code des Sociétés)

Les administrateurs signalent qu'aucune décision n'a été prise et aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 523 du Code des Sociétés.

9. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La société est couverte contre le risque de taux par divers instruments financiers conclus auprès de la banque ING :

- un contrat de garantie de taux (CAP), portant sur un montant notionnel de EUR 9 mios, couvrant la société contre une augmentation des taux variables au-delà de 4,5% ;
- un contrat d'échange de conditions d'intérêt (IRS), portant sur un montant notionnel de EUR 9 mios, pénalisant la société si les taux variables sont inférieurs à 4,15% (mais pourra être supprimé par la banque en cas contraire) ;
- une couverture FLOOR CMS SPREAD, portant sur un montant notionnel de EUR 4,75 Mios, faisant référence à la courbe des taux.

La société est donc pénalisée si les taux variables sont faibles mais est gagnante en cas de hausse substantielle des taux. Le niveau exceptionnellement bas des taux actuels n'est donc pas favorable à la société.

10. DECLARATION DE PARTICIPATION

Les principales participations sont les suivantes :

- SAEPI S.A. possède, directement ou via ses filiales directes, 142.776 actions soit 10,98 % du total des TRC (titres représentant du capital) ;
- SICA INVEST possède 150.000 actions, soit 11,54% des TRC
- Monsieur Vincent Schobbens possède 443.333 actions soit 34,10 % du total des TRC.

11. NOMINATION - DEMISSION

La société a reçu en cours d'exercice la notification de la démission du mandat d'administrateur de Madame Pascale Vin et de la sprl Kêr représentée par Monsieur Jean-Yves Desgain. Ils ont été respectivement remplacés par la srl Attag et la s.a. Tetrys. Il est proposé à l'Assemblée de confirmer ces nominations.

12. DECHARGE

Nous vous prions d'accorder décharge aux administrateurs et aux commissaires pour l'exécution de leur mandat durant l'exercice écoulé.

Lasne, le 14 janvier 2011

SAEPI S.A. (0431.053.449)
Administrateur délégué
Représentée par Monsieur Vincent Schobbens