				1	EUR	
40			В	<u>'</u>	_	C 1.1
NIAT	Dete du dépôt	N° 0880805431	P.	U.	D.	

### COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

Forme juridique: SPRL

Adresse: Avenue de Tervueren

Code postal: 1040

Commune: Bruxelles 4

Pays: Belgique

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

Adresse Internet \*:

Numéro d'entreprise

0880805431

N°: 55, boîte 1

du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de 9/02/2010 DATE publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

23/05/2012

ลบ

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/01/2011

31/12/2011 au

Exercice précédent du

1/01/2010

31/12/2010

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

PwC Réviseurs d'Entreprises

0429.501.944

Woluwe Garden 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00009

Mandat : 1/01/2009- 25/05/2012

Représenté par

Filip Drieghe

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Belgique

Numéro de membre : A02012

#### Ehlinger jean-Christophe

Route de trèves 6 , L-2633 Senningerberg, Luxembourg

Fonction: Gérant Mandat: 18/04/2006

#### McCathern Karl

Aldermanbury 10, EC2V7R London, Royaume-Uni

Fonction: Gérant Mandat : 18/04/2006

Documents joints aux présents comptes annuels: RAPPORT DE GESTION

Nombre total de pages déposées:

33

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: 5.1, 5.2.1, 5.2.2, 4.2.3, 5.2.4, 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.8, 5.17.2, 6, 9

Signature

(nom et qualité)

Mention facultative.

\*\* Biffer la mention inutile.

Signature (nom et qualité)

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

#### Greenspan Steven

Fifth Avenue 522, 10036 New-York, Etats-Unis d'Amérique

Fonction : Gérant Mandat : 18/04/2006

#### Mark James Doherty

Cite oricher Hoelh 9, 8036 Strassen, Luxembourg

Fonction : Gérant Mandat : 28/11/2007

### Griffin Jonathan Paul

Rue Charles d'arendt 31, 1134 Luxembourg, Luxembourg

Fonction : Gérant Mandat : 9/05/2007

		1	
N°	0880805431		C 1.2

### 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)
		<u> </u>

Biffer la mention inutile.

<sup>\*\*</sup> Mention facultative.

### **BILAN APRES REPARTITION**

BILAN APRES REPARTITION	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF	ĺ			
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	3.858.119,99	4.023.638,59
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21		
	5.3	22/27	3.858.119,99	4.023.638,59
Immobilisations corporelles	0.0	22	3.858.119,99	4.023.638,59
Terrains et constructions  Installations, machines et outillage		23		
Installations, machines et outlinge		24		
Location-financement et droits similaires		25		
-		26		
Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations en cours et acomptes verses		21		
	5.4/ 5.5.1	28		
Immobilisations financières	5.14	280/1		
Entreprises liées	J. 1***	280		
Participations		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de				
participation	5.14	282/3		
Participations		282	, 	
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8		
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	204 842 06	344.480,83
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	391.813,06	344.400,00
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		35		
Immeubles destinés à la vente		36		
Acomptes versés  Commandes en cours d'exécution		37		1
			76.976,26	69.043,76
Créances à un an au plus		40/41	76.942,50	69.010,00
Créances commerciales		40 41	33,76	33,76
Autres créances	5.5.	1	00,70	Ţ
Placements de trésorerie				
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	204.021,52	<b>\</b>
Comptes de régularisation	5.0	6 490/1	110.815,28	95.000,66
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	4.249.933,05	4,368.119,42
I O I WE DO E VO III		L		

C 2.2

N°	0880805431	

PASSIF	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent -2.751.960,75
CAPITAUX PROPRES		10/15	-3.208.553,28	
Capital	5.7	10	4.318.356,00	4.318.356,00 4.318.356,00
Capital souscrit		100	4.318.356,00	4.318.350,00
Capital non appelé		101	!	
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132	, 	
Réserves disponibles		133		7 070 246 75
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	-7.526.909,28	-7.070.316,75
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	7.458.486,33	7.120.080,17
Dettes à plus d'un an	5.9	17	2.081.020,00	6.433.020,00
Dettes financières		170/4	1.993.020,00	6.343.020,00
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		4.350.000,00
Autres emprunts		174	1.993.020,00	1.993.020,00
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	88.000,00	90.000,00
		42/48	5.208.044,78	320.845,02
Dettes à un an au plus  Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		1	4,285.500,00	6.000,00
		43	854.394,69	265.490,95
Dettes financières  Etablissements de crédit		430/8	3	
		439	854.394,69	265.490,95
Autres emprunts		44	62.362,59	43.612,48
Dettes commerciales		440/4	22 222 52	43.612,48
Fournisseurs		441		
Effets à payer		46		
Acomptes reçus sur commandes		5.9 45	787,50	741,59
Dettes fiscales, salariales et sociales		450/	707.50	741,59
Impôts		454/	*	
Rémunérations et charges sociales		454/		5.000,00
Autres dettes		l		
Comptes de régularisation		5.9 492/		1,000,440,40
TOTAL DU PASSIF	••	10/4	9 4.249.933,05	4.300.119,42

### COMPTE DE RESULTATS

COMPTE DE RESOLTATS	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	391.943,58	371.160,31
Chiffre d'affaires		70	307.408,05	303.205,54
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71 72		
Autres produits d'exploitation	5.10	74	84.535,53	67.954,77
Coût des ventes et des prestations		60/64	469.263,15	547.507,88
Approvisionnements et marchandises		60	·	
Achats		600/8		
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	162.208,64	234.189,70
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	172.134,88	172.904,44
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	5.10	631/4	1 -	
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7		
Autres charges d'exploitation	. 5.10	640/8	134.919,63	140.413,74
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)	1	9901	-77.319,57	-176.347,57
Produits financiers		75	58.898,47	34.010,01
Produits des immobilisations financières		750	59,82	
Produits des actifs circulants		751		
Autres produits financiers	5.11	752/9	58.838,65	34.010,01
Charges financières	5.11	65	438.162,46	392.841,63
Charges des dettes		650	262.853,73	216.865,96
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	ì	651		
Autres charges financières		652/9	175.308,73	175.975,67
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	-456.583,56	-535.179,19

	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 împôts(+)/(-)		9903	-456.583,56	-535.179,19
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat(+)(-)	5.12	67/77	8,97	
Impôts		670/3	8,97	
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)(-)		9904	-456.592,53	-535.179,19
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	)	9905	-456.592,53	<del>535.179,19 -</del> 535.179

### AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)
Prélèvements sur les capitaux propres
sur le capital et les primes d'émission
sur les réserves
Affectations aux capitaux propres
au capital et aux primes d'émission
à la réserve légale
aux autres réserves
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)
Intervention d'associés dans la perte
Bénéfice à distribuer
Rémunération du capital
Administrateurs ou gérants
Autres allocataires

Codes	Exercice	Exercice précédent
9906	-7.526.909,28	-7.070.316,75
(9905)	-456.592,53	-535.179,19
14P	-7.070.316,75	-6.535.137,56
791/2		
791		
792		
691/2		
691		
6920		
6921		
(14)	-7.526.909,28	-7.070.316,75
794		
694/6		
694		
695		
696		

### **ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

•	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxx	8.476.114,42
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	6.616,28	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	8.482.730,70	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxx	
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		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxx	4.452.475,83
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	172.134,88	
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	4.624.610,71	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	3.858.119,99	

### 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 assurances
Charges à reporter BNP Paribas Real Estate
Produits des taxes à imputer
Produits à imputer Intérêts EH

4.351,18 42.093,50 49.025,31 15.345,29

Exercice

### ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice		Exercice précédent
ETAT DU CAPITAL				
Capital social				1010 050 00
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXX	-	4.318.356,00
Capital souscrit au terme de l'exercice	(100)	4.318.35	6,00	
				Nombre d'actions
	Codes	Montants		Nombre d'actions
	<b>\</b>			ļ
Modifications au cours de l'exercice				1
Représentation du capital				
Catégories d'actions Actions ordianires		4.318.35	56,00	4.318.356
Actions nominatives	8702	xxxxxxxxx	xxxx	4.318.356
Actions au porteur et/ou dématérialisées	8703	XXXXXXXXX	xxxx	
, totalia de persent estatut international and an artistation and an artistation and artistation artistation and artistation and artistation and artistation and artistation and artistation artistation and artistation artistation and artistation artistati				
			T	
	Codes	Montant non ap	ppelé	Montant appelé non versé
Capital non libéré				
Capital non appelé	(101)			XXXXXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	xxxxxxxxx	xxxx	
Actionnaires redevables de libération	1			
, colonial de la colo			<u>.</u>	
		,		<b>Y</b> -
Actions propros			Codes	Exercice
Actions propres			Ì	
Détenues par la société elle-même Montant du capital détenu			8721	
Nombre d'actions correspondantes			8722	
Détenues par ses filiales				
Montant du capital détenu			8731	
Nombre d'actions correspondantes			8732	
			Ì	
Engagement d'émission d'actions				
Suite à l'exercice de droits de CONVERSION			8740	
Montant des emprunts convertibles en cours  Montant du capital à souscrire		**************	8741	
Montant du capital à souscrife			8742	
Nombre maximum correspondant d'actions à effective			1	
Nombre de droits de souscription en circulation			8745	i [
Montant du capital à souscrire			8746	<b>;</b> [
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre		******	8747	·
			8751	
Capital autorisé non souscrit			3,31	

N°	0880805431	

C 5.7

### ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice
Parts non représentatives du capital		***
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		1
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	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

Stars Holding 1 S.à.r.l.: 4.318.355 actions;

JP Morgan European Property Holding Luxembourg 2 S.à.r.l: 1 action

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUI	REE	
RESIDUELLE		U.
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		Ì
Dettes financières	8801	4.277.500,00
Dettes financieres	8811	
Emprunts subordonnès Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Emprunts obligataires non subordonnes  Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Dettes de location-financement et assimilées		4.277.500,00
Etablissements de crédit	8851	
Autres emprunts	8861	
Dettes commerciales	8871	
Fournisseurs	8881	ļ
Effets à payer	8891	
Acomptes reçus sur commandes	8901	8.000,00
Autres dettes	(42)	4.285.500,00
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	1.993.020,00
Emprunts subordonnés	8812	i
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	1.993.020,00
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Acomptes reçus sur commandes	8902	8.000,00
Autres dettes		
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	2.001.020,00
Dettes ayant plus de 5 ans à courir	0000	
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	1
Fournisseurs		1
Effets à payer	8883	1
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir		80.000,0

	Codes	Exercice
DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
•	8921	Ì
Dettes financières	8931	
Emprunts subordonnés	8941	
Emprunts obligataires non subordonnés	8951	
Dettes de location-financement et assimilées	8961	<b>\</b>
Etablissements de crédit	8971	ļ
Autres emprunts	8981	
Dettes commerciales	8991	<u></u>
Fournisseurs	9001	
Effets à payer	9011	
Acomptes reçus sur commandes	9021	1
Nettes salariales et sociales	9051	
Autres dettes		
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	1
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les		
actifs de l'entreprise  Dettes financières	8922	6.270.520,00
Dettes financieres Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Emprunts obligataires rion subordonnes  Dettes de location-financement et assimilées	8952	·
Dettes de location-mancement et assimilées  Etablissements de crédit	8962	4.277.500,00
Autres emprunts	8972	1.993.020,00
Dettes commerciales	8982	
Dettes commerciales Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Acomptes reçus sur commanues  Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
de constituées ou irrévocablement promises sur les	9062	6.270.520,00
Total des dettes garanties par des suretes reelles constitues ou monte de l'entreprise		
	Codes	Exercice
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
Impôts (rubrique 450/3 du passif)		
Dettes fiscales échues	. 9072	
Dettes fiscales non échues	90/3	787,50
Dettes fiscales estimées	450	
Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)	l l	
Dottes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	İ
Autres dettes salariales et sociales	9077	
+ + <del>-</del>		

N° 0880805431 C 5.9

### COMPTES DE REGULARISATION

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

Produits des loyers à reporter Charges des taxes à imputer

Charges à imputer Intérêts EH

Exercice

71.195,18 31.204,11 67.022,26

### RESULTATS D'EXPLOITATION

RESULTATS D'EXPLOITATION	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net	1 1		
Ventilation par catégorie d'activité	1 !		
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 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	1	
reprises	9111		
Sur créances commerciales	1		
actées		1	
reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions		ļ	
Utilisations et reprises	9116	5	
Autres charges d'exploitation		400.000.0	7 139.186,56
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	133.923,8	
Autres	641/	995,7	1.227,10
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	909	i	
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	909		
Nombre d'heures effectivement prestées	909		
Frais pour l'entreprise	617		!

### RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

·	Codes	Exercice	Exercice précédent
RESULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers	. '	,	
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125		
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers	•	50,000,55	34.010,01
Eurohypo Interest rate Swap		58.838,65	34.010,01
Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement	6501		
remboursement Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503		
Réductions de valeur sur actifs circulants			1
Actées	6510		
Reprises	6511		! 
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier	1		
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			476 075 67
Eurohypo Interest rate Swap		175.308,73	175.975,67

<b>RESULTATS</b>	EXCEPTIONNELS	3
------------------	---------------	---

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

 Exe	ercice	•	

### IMPOTS ET TAXES

IMPOTS ET TAXES	Codes	Exercice
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  Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé	9134 9135 9136 9137 9138 9139 9140	8,97 8,97

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

	Codes	Exercice
Sources de latences fiscales  Latences actives  Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9141 9142	5.922.490,97 5.912.254,00
Autres latences actives Intérêts notionnels 2007 Intérêts notionnels 2008 Latences passives Ventilation des latences passives	9144	451,32 9.785,65

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS			
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte  A l'entreprise (déductibles)	9145		
Montants retenus à charge de tiers, au titre de  Précompte professionnel	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	1
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	9161	3.858.119,99
Valeur comptable des immeubles grevés	9171	4,147.500,00
Montant de l'inscription	9181	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription		
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	1	
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	0400	
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	0049	
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

Afin de garantir les obligations de la société dans le cadre de l'emprunt hypothécaire contracté auprès d'Eurohypo Aktiengesellschaft, la société a donné à Eurohypo Aktiengesellschaft un gage de premier rang sur ses revenus locatifs (c.à.d. toutes créances présentes et futures que la société pourrait avoir en vertu de tout contrat locatif concernant la propriété faisant l'objet de l'hypothèque).

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

	1	C 5.13
N° 0880805431		

### DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 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:

Néant

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

LIEN DE PARTICIPATION	Codes	Exercice	Exercice précédent
NTREPRISES LIEES	(280/1)		
- Eières	(280/1)		
	9271		
1 - dennáge	9271		<b>\</b>
Autros gránces	1 1		
1 antroprioss liées	9291		
The second secon	9301		
A plus d'un an au plus	9311		
Placements de trésorerie	9321		
Placements de tresorerie	9331		
Actions Créances	9341		
Créances	9351	2.943.414,69	
Dettes	9361	2.081.020,00	2.083.020,00
A plus d'un an	9371	862.394,69	271.490,95
A plus a un an			
Garanties personnelles et réelles			ļ
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 liees pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers	9421		
Produits des immobilisations financières	9431		
Deaduite dos actifs circulants			
A transport financiers	5441	148.241,64	148.241,64
Charges des dettes			
Autres charges financières	.   37/1		
Cossions d'actifs immobilisés			
Dius values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION	'		
	(282/3)		
Immobilisations financières Participations	(282)		
Participations Créances subordonnées	9272		
Créances subordonnees	9282		ļ
Autres créances	9292		\ .
Créances			1
A plus d'un an			
A un an au plus	····	1	
Dattes	9352	1	
A nius d'un an			
A plus d'un an			

N°	0880805431

C 5.14

## 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

	Codes	Exercice
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	9500	
Conditions principales des créances		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Conditions principales des garanties constituées		
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
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	9503 9504	1
Aux anciens administrateurs et anciens gerants		

•	Codes	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	6.500,00
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95063	
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).		
	95081	
Autres missions d'attestation  Missions de conseils fiscaux	95082	3.650,00
	95083	
Autres missions extérieures à la mission révisorale		

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

Ν°	0880805431

C 5.16

### INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES NON EVALUES A LA JUSTE VALEUR

ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR DE CHAQUE CATEGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES NON EVALUES A LA JUSTE VALEUR DANS LES COMPTES, AVEC INDICATIONS SUR LA NATURE ET LE VOLUME DES INSTRUMENTS

Interest rate SWAP (EURIBOR 3M + 0.75%) - Intérêts (3.99%) valeur au 31-12-2011

Exercice		
	37.379,13	

### 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 public 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\*\*:

JP Morgan European Property Holding Luxembourg 2 S.à.r.i

Route de trêves 6

2633 Senningerberg, Luxembourg

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\*\*

JP Morgan European property Holding Luxembourg 2 S.à.r.I

Route de trêves 6

2633 Senningerberg, Luxembourg

25/33

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**

REGLES D'EVALUATION

Règles d'évaluation de la société Charlent 53 Leasehold:

I. Les principes généraux.

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 portant éxécution du Code des Sociétés. Les principes généraux sont conformes aux articles 28 jusqu'a l'article 57 dudit Arrêté Royal.

Les méthodes d'évaluation sont établies dans une perspective de continuité des activités de la société.

Les évaluations de la société répondent aux critères de prudence, de sincérité et de bonne foi.

A savoir que la société doit tenir compte de tous les risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations qui ont pris naissance au cours de l'exercice auquel les comptes annuels se rapportent ou au cours d'exercices antérieurs, même si ces risques, pertes ou dépréciations ne sont connus qu'entre la date de clôture des comptes annuels et la date à laquelle ils sont arrêtés par l'organe d'administration de la société. Dans les cas où, à défaut de critères objectifs d'appréciation, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations est inévitablement aléatoire, il en est fait mention dans l'annexe.

A savoir que la société doit tenir compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement de ces charges et produits, sauf si l'encaissement effectif de ces produits est incertain. Doivent notamment être mis à charge de l'exercice, les impôts estimés sur le résultat de l'exercice ou sur le résultat d'exercices antérieurs ainsi que les rémunérations, allocations et autres avantages sociaux qui seront attribués au cours d'un exercice ultérieur à raison de prestations effectuées au cours de l'exercice ou d'exercices antérieurs. Si les produits ou les charges sont influencés de façon importante par des produits et des charges imputables à un autre exercice, il en est fait mention dans l'annexe.

#### A. la valeur d'acquisition

Les éléments de l'actif sont évalués à leur valeur d'acquisition et sont portés au bilan pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents.

Par valeur d'acquisition, il faut entendre soit :

- Le prix d'acquisition (le prix d'achat, les frais accessoires tels que les impôts non récupérables et les frais de transport)
- Le coût de revient (prix d'acquisition des matières premières, des matières consommables et des fournitures, les coûts de fabrication)
- La valeur d'apport (la valeur attribuée à ces biens lors de leur apport ou de leur affectation. Cette valeur ne peut excéder la valeur de

Marché à l'achat des biens en cause, au moment où l'apport ou l'affectation a eu lieu).

La valeur d'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles peut inclure les charges d'intérêt afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

Le prix d'acquisition d'un élément d'actif obtenu par voie d'échange est la valeur de marché du ou des éléments d'actif cédés en échange; si cette valeur n'est pas aisément déterminable, le prix d'acquisition est la valeur de marché de l'élément d'actif obtenu par voie d'échange. Ces valeurs sont estimées à la date de l'échange.

La valeur d'acquisition des participations, actions ou parts reçues en rémunération d'apports ne consistant pas en numéraire ou résultant de la conversion de créances, correspond à la valeur conventionnelle des biens et valeurs apportées ou des créances converties. Toutefois, si cette valeur conventionnelle est inférieure a la valeur de marché des biens et valeurs apportées ou des créances converties, la valeur d'acquisition correspond à cette valeur supérieure de marché.

Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations financières et de placements de trésorerie peuvent être pris en charge par le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils ont été exposés.

#### B. Amortissements et réductions de valeur

Par "amortissements" on entend les montants pris en charge par le compte de résultats, relatifs aux frais d'établissement et aux

### **REGLES D'EVALUATION**

immobilisations incorporelles et corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps, en vue soit de répartir le montant de ces frais d'établissement et le coût d'acquisition, éventuellement réévalué, de ces immobilisations sur leur durée d'utilité ou d'utilisation probable, soit de prendre en charge ces frais et ces coûts au moment ou ils sont exposés.

Par "réductions de valeur" on entend les abattements apportés au prix d'acquisition des éléments de l'actif autres que ceux visés à l'alinéa précèdent, et destinés à tenir compte de la dépréciation, définitive ou non, de ces derniers à la date de clôture de l'exercice. Les amortissements et les réductions de valeur cumulés sont déduits des postes de l'actif auxquels ils sont afférents.

La méthode d'amortissement choisie est la méthode linéaire.

Un taux d'amortissement de 2% sera appliqué sur l'immeuble ainsi que sur les frais accessoires à cet immeuble et un taux de 20% sera appliqué sur les frais d'acquisition.

#### Provisions

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines, mais indéterminées quant à leur montant.

#### D. Plus value de réévaluation

La société peut procéder a la réévaluation de ses immobilisations corporelles ainsi que des participations, actions et parts figurant sous ses immobilisations financières, ou de certaines catégories de ces immobilisations, lorsque la valeur de celles-ci, déterminée en fonction de leur utilité pour la société, présente un excédent certain et durable par rapport à leur valeur comptable. Si les actifs en cause sont nécessaires à la poursuite de l'activité de la société ou d'une partie de ses activités, ils ne peuvent être réévalués que dans la mesure ou la plus-value exprimée est justifiée par la rentabilité de l'activité de la société ou par la partie concernée de ses activités.

La valeur réévaluée retenue pour ces immobilisations est justifiée dans l'annexe des comptes annuels dans lesquels la réévaluation est actée pour la première fois.

#### Les règles particulières

#### A. Les frais d'établissement

Les frais d'établissement ne sont portés à l'actif que s'ils ne sont pas pris en charge durant l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

Si les frais d'établissement sont portés à l'actif, ceux-ci font l'objet d'amortissements appropriés, par tranches annuelles de vingt pour cent au moins des sommes réellement dépensées.

### B. Les immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles autres que celles acquises de tiers ne sont portées à l'actif pour leur coût de revient que dans la mesure où celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour la société.

Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements calculés selon un plan établi (en annexe des comptes annuels).

Elles peuvent notamment faire l'objet d'un plan d'amortissement accéléré, conformément aux dispositions fiscales en la matière. Si l'application d'un tel plan accéléré conduit à anticiper de manière significative, la prise en charge des amortissements par rapport à ce qui est économiquement justifié, il est fait mention dans l'annexe de la différence entre le montant cumulé de ces amortissements actés et celui des amortissements économiquement justifiés ainsi que de l'influence sur le montant des amortissements grevant le compte de résultats de l'exercice, d'amortissements excédant les amortissements économiquement justifiés, pris en charge au cours de l'exercice ou au cours d'exercices antérieurs.

C 7

#### **REGLES D'EVALUATION**

Si dans des cas exceptionnels l'amortissement des frais de recherche et de développement ou du goodwill est réparti sur une durée supérieure à cinq ans, il doit en être justifié dans l'annexe.

Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps ne font l'objet de réductions de valeur qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durable.

### C. Les immobilisations corporelles

La plus-value ou la moins-value constatée lors de la cession d'une immobilisation corporelle amortissable assortie de la conclusion par le cédant d'un contrat de location-financement portant sur le même bien, est inscrite en compte de régularisation et est portée chaque année au compte de résultats proportionnellement à l'amortissement de cette immobilisation détenue en location-financement afférent à l'exercice considéré.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements calculés selon un plan établi, annexé dans les comptes annuels.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps ne font l'objet de réductions de valeur qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durable.

#### D. Les immobilisations financières

Les montants non appelés sur participations et sur actions et parts sont mentionnés distinctement dans l'annexe et ventilés selon les sous-rubriques dans lesquelles les participations, actions et parts restant à libérer sont portées.

Les participations et les actions portées sous la rubrique "Immobilisations financières" font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciation durable justifiée par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues.

E. Les créances à plus d'un an et à un an au plus

L'inscription au bilan des créances à leur valeur nominale s'accompagne de l'inscription en comptes de régularisation du passif et de la prise en résultats pro rata temporis sur la base des intérêts composés

- a) des intérêts inclus conventionnellement dans la valeur nominale des créances;
- b) de la différence entre la valeur d'acquisition et la valeur nominale des créances;

Les créances à plus d'un an et à un an au plus font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis. Elles peuvent également faire l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

#### F. Les stocks

Les approvisionnements, les produits finis, les marchandises et les immeubles destinés à la vente sont évalués à leur valeur d'acquisition ou à la valeur de marche à la date de clôture de l'exercice, lorsque cette dernière est inférieure.

#### G. Les placements de trésorerie et valeurs disponibles

Les titres à revenu fixe sont évalués à leur valeur d'acquisition. Toutefois, lorsque leur rendement actuariel calculé à l'achat en tenant compte de leur valeur de remboursement à l'échéance, diffère de leur rendement facial, la différence entre la valeur d'acquisition et la valeur de remboursement est prise en résultat pro rata temporis sur la durée restant à courir des titres, comme élément constitutif des intérêts produits par ces titres et est portée, selon le cas, en majoration ou en réduction de la valeur d'acquisition des titres.

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles font l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

Des réductions de valeur complémentaires sont actées sur les placements de trésorerie et les valeurs disponibles pour tenir compte soit de l'évolution de leur valeur de réalisation ou de marche, soit des aléas justifiés par la nature des avoirs en cause ou de l'activité exercée.

N° 088

0880805431

C 7

### **REGLES D'EVALUATION**

H. Les devises

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en Euros sur base du taux du jour à partir de leur valeur en devise étrangère.

Les détails doivent être justifiés en annexe des comptes annuels.

Les écarts de conversion des devises sont portés dans les comptes de pertes et profits.

RAPPORT ANNUEL DU COLLEGE DES GÉRANTS

ANNUAL REPORT OF THE BOARD OF GENERAL MANAGERS

Le collège des gérants de la société privée à responsabilité limitée "CHARLENT 53 LEASEHOLD", ayant son siège social à avenue de Tervueren 55, boîte 1, 1040 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0880.805.431 RPM Bruxelles, a rédigé le présent rapport annuel relatif à l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

The Board of General Managers of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered office at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal entities with number 0880.805.431 RLE Brussels, has prepared the following annual report with respect to the financial year ending on December 31, 2011.

Chers Associés, Dear Shareholders,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport annuel sur l'exécution de notre mandat lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011 et de vous présenter, pour approbation, les comptes annuels.

Herewith we provide you with our annual report on the execution of our mandate for the financial year ending on December 31, 2011 and submit herewith the annual accounts for approval.

#### 1. Général

General

L'exercice comptable au 31 décembre 2011 s'est clôturé par un total du bilan de 4.249.933 ,05 Euro. Nous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011, à savoir une perte de l'exercice de 456.592,53 Euro comme mentionné dans les comptes

The financial year ending on December the 31, 2011 has been closed with a balance total of 4.249.933,05 Euro. We propose to allocate the results of the financial year ending on December 31, 2011, i.e. a loss to be appropriated of 456.592,53 Euro as stated in the annual accounts.

2. Commentaires sur les comptes annuels Comments on the annual accounts

Le total du bilan de 4.249.933,05 Euro est constitué de: The balance total of 4.249.933,05 Euro is composed of:

Actif / Assets 4.249.933,05

Immobilisations corporelles - Terrains et constructions / Tangible assets - Land and buildings 3.858.119,99 Créances commerciales et autres créances / Trade debtors and other amounts receivable within one year 76.976,26 Valeurs disponibles / Cash in bank and at hand 204.021,52 Comptes de régularisation / Deferred charges and accrued income 110.815,28

Passif / Capital and reserves, liabilities 4.249.933,05 Capital souscrit / Issued capital 4.318.356,00

Perte reporté / Accumulated losses -7.526.909,28 Dettes financiers LT - Autres emprunts / Financial debts - Other loans payable after more than one year 1.993.020,00

Dettes financiers LT - Autres dettes / Financial debts - Other amounts payable after more than one year 88.000,00

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année/ Current portion of amounts payable after more than one year falling due within one year 8.000,00

Dettes financières CT - Etablissements de crédit / Financial debts payable within one year - Credit institutions 4.277.500,00

Dettes financières CT - Autres emprunts / Financial debts - Other loans payable within one year 854.394,69

Dettes commerciales (Fournisseurs) / Trade debts (suppliers) 62.362,59

Dettes fiscales - Impôts - TVA / Taxes - VAT 787,50

Comptes de régularisation / Accrued charges and deferred income 169.421,55

La perte de l'exercice d'un montant de 456.592,53 Euro est constitué de: The loss of the period, i.e. an amount of 456.592,53 Euro is composed of:

Total des revenus / Total income 450.842,05 Chiffre d'affaires/ Turnover 307.408,05 Autres produits d'exploitation / Other operating income 84.535,53 Produits financiers / Financial Income 58.898,47

Total des frais / Total charges 907.434,58 Services et biens divers / Services and other goods 162.208,64 Amortissements sur immobilisations corporelles / Depreciation of tangible fixed assets 172.134,88 Autres charges d'exploitation / Other operating charges 134.919,63 Charges financières / Financial charges 438.162,46 Taxe à payer / Tax due 8,97

Instruments financiers dérivés
 Derivative financial instruments

Sur base de l'article 96, 8° du Code des Sociétés, la société doit faire rapport de ses instruments financiers. La société a contracté un "
Interest Rate Swap (IRS) " prenant effet le 25 avril 2006 et se terminant le 25 avril 2012 avec la banque Eurohypo Aktiengesellschaft, afin
de couvrir le risque d'intérêts (EURIBOR 3M + 0,75%) sur le crédit d'un montant nominal de 4.277.500,00 EUR, accordé par cette
dernière. Le taux d'intérêt payé trimestriellement par chaque entité est fixé à 3,99 % p.a., Eurohypo Aktiengesellschaft paiera un taux
variable de EURIBOR 3M.

On the basis of article 96,8° of the Company Code, the company needs to report on its financial instruments. The company has negotiated an Interest Rate Swap (IRS) with effect as from 25 April 2006 and ending on 25 April 2012 with the bank Eurohypo Aktiengesellschaft, in order to cover the interest rate risk (EURIBOR 3M + 0,75%) on the credit for a nominal value of EUR 4.277.500,00, given by the latter. The interest rate that will be paid on a quarterly basis is fixed at 3,99 % p.a. Eurohypo Aktiengesellschaft will pay a variable rate of EURIBOR 3M

4. Risques et incertitudes Risks and uncertainties

Etant donné la nature de l'activité de la société, à savoir la location d'espace de bureau, la société se retrouve confronté au risque que la valeur de marché de l'immeuble devienne inférieure à la valeur d'acquisition de l'immeuble.

Taken into account the nature of the activities of the company, more specific the lease of office spaces, the company is confronted by the risk that the market value of the real estate becomes inferior to the acquisition value of the real estate.

De plus, la société a une dette, en forme de prêt, envers son associé minoritaire, à savoir JPMorgan European Property Holding Luxembourg 2 S.à.r.l.

Moreover, the company has a debt, in the form of a loan, towards his minority shareholder, being JPMorgan European Property Holding Luxembourg 2 S.à.r.l.

La société a également une dette en forme de prêt envers la banque, Eurohypo Aktiengesellschaft. The company also has a debt in the form of a loan towards the bank Eurohypo Aktiengesellschaft. Ces deux emprunts portent des intérêts et sont responsables de plus de 20 % des charges de la société. These two loans bear interests and represent more than 20 % of the costs of the company.

Grâce au Interest Rate Swap (IRS) qui fixe les taux d'intérêts pour le prêt contracté avec Eurohypo, le risque de voir le taux d'intérêt augmenté peut être considéré comme petit.

Thanks to the Interest Rate Swap (IRS) which fixes the interest rates for the loan agreed on with Eurohypo, the risk that the interest rate will increase can be considered as remote.

 Evénements importants après la clôture de l'exercice Important events after the closure of the financial year

La société a signé un avenant au Facility Agreement afin d'obtenir une extension de la date de remboursement de l'emprunt contracté auprès de la banque Eurohypo, la date de remboursement de l'emprunt a donc été reportée au 28 décembre 2012. The company signed an amendment to the Facility Agreement in order to extend the maturity date of the loan, the maturity date of the loan is now 28 December 2012.

 Développement de la société Development of the company

Il n'y a eu pas de circonstances spécifiques pouvant influencer le développement de la société. There have been no special circumstances that may influence the development of the company.

 L'existence de succursales de la société Existence of branches of the company

La société n'a pas de succursales. The company has no branches.

Modifications du capital Capital modifications

Le capital de la société n'a pas changé. The capital of the Company is unchanged.

 Informations sur la recherche et le développement (R&D) Information about R&D activities

II n'y a pas eu d'investissements dans le domaine R&D. No investments took place in the R&D field.

10. Acquisitions d'actions propres Acquisition of own shares

La société n'a pas acquis d'actions propres durant l'année comptable écoulée. The company acquired no own shares during the past financial year.

11. Conflit d'intérêt Conflict of interests

Les dispositions des articles 258 et 259 du code des sociétés concernant les conflits d'intérêts des gérants ne s'appliquent pas à la société pour l'exercice 2011.

The clauses stated in articles 258 and 259 of the Company Code regarding the conflicts of interests of the general managers are not applicable to the company for the accounting year 2011.

12. Perte reportée de deux exercices successifs Loss carried forward for two consecutive financial years **EUR** 

Résultat de l'exercice (perte) à affecter :

456.592,53

Result of the fiancial (Loss) year to be appropriated

Résultat à reporter (bénéfice) de l'exercice précédent:

535,179,19

Result of the fiancial (Loss) year to be carried forward (previous year)

Résultat (perte) reporté :

7.526.909,28

Result of the fiancial (Loss) year to be carried forward

Une perte reportée de 7.526.909,28 EUR ressort du bilan arrêté au 31-12-2011, de sorte que l'article 96, 6° du Code des Sociétés est

Après concertation, le collège des gérants, décide de maintenir les règles d'évaluations dans l'hypothèse de continuité.

A loss carried forward of 7.526.909,28 EUR is stated in the annual accounts as of December 31, 2011, so that the Art. 96, 6° of the Company Code is applied.

After deliberation, the board of general managers decides to maintain the valuation rules in a situation of continuity.

13. Justification des règles d'évaluation (Continuité de l'exploitation) Justification evaluation rules (going concern)

Compte tenu du résultat déficitaire de la société, le conseil a pris la décision de continuer d'adopter les règles d'évaluation normales et non pas les règles plus strictes pour les entreprises se trouvant dans une situation de discontinuité. En effet, le conseil considère que la société peut continuer de fonctionner normalement, vu le soutient des associés.

Il estime dès lors que les règles d'évaluation normales pour les sociétés en " going concern " restent applicables et qu'il n'est pas nécessaire d'opter pour celles des sociétés en situation de discontinuité.

Notwithstanding that the balance sheet of the company shows an accumulated loss, the general managers of the company took the decision to continue the application of the normal principles of valuation and not to adhere to stricter valuation rules as the company is supported by its shareholders, the general managers estimate that the company can continue to function in a normal way and that it is consequently not necessary to apply other valuation rules.

Le conseil de gérance constate que l'actif net de la société est réduit à un montant inférieur à la moitié du capital social. Par conséquent, L'art. 332 du Code des Sociétés est applicable.

Le conseil de gérance fait référence au rapport spécial qu'il a établi à ce jour et dans lequel il justifie ces propositions. The board of general managers has noticed the net equity of the company has decreased to an amount lower than half of the share capital. Therefore, Art.332 of the Company Code is applicable.

The board of general managers refers to the special report that they established on this same day and where the board justifies its proposals.

Ce rapport sera déposé conformément avec les dispositions légales applicables et sera disponible au siège social de la société. This report will be filed in accordance with the applicable legal provisions and will be available at the registered office of the company.

Place / Place : Bruxelles / Brussels

Date / Date : le 23 mai 2012 / May 23, 2012

Jean-Christophe Ehlinger

Gérant et Mandataire General Manager and Proxy Holder

Mark James Doherty Gérant General Manager

### Stars Holding 1 S.à r.l.

### LETTER OF SUPPORT

From:

Stars Holding 1 Sarl

To:

Charlent 53 Leasehold SPRL

Date: May 23, 2012

Dear Sirs,

In view of the current financial condition of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered address at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal entities with number 0880.805.431 RLE Brussels (the "Company"), the undersigned, Stars Holding 1 Sarl, with registered address at 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duchy of Luxembourg, confirms, according to its present ownership of 4.318.355 shares in the Company, its commitment to maintain and support the financial well being of the Company in order to cover the loss carried forward according to the accounts dated December 31, 2011 (in the amount of 7.526.909,28 Euro) and any other losses that the Company might undergo until the 2013 General Shareholders' Meeting, to be held to approve the 2012 accounts. This in order to enable the Company to discharge its (financial) obligations as and when they become due in order for the Company to continue its activities as going concern. This is in line with standards of prudence generally accepted for its field of business, in particular by subordinating the repayment of any debt owed by the Company to Stars Holding 1 Sarl to the payment of the Company's other liabilities and commitments.

We hereby authorise you to rely on this letter and its contents for the purposes of the audit of the annual accounts of the Company for the current financial year.

This letter will however not create any rights for the Company and for any creditors of the Company.

ours sincerely,

STARS HOLDING 1 SARL MARK

Represented byean-Christophe Ehlinger

Title: Manager

Manager

### PROCURATION ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES ASSOCIES

### Proxy Annual General Meeting of Shareholders

La soussignée, JP Morgan European Property Holding Luxembourg 2 Sàrl, ayant son siège social à 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg, associé de la société privée à responsabilité limitée "CHARLENT 53 LEASEHOLD", ayant son siège social à Avenue de Tervueren 55, boîte 1, 1040 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0880.805.431 RPM Bruxelles, et propriétaire de 1 part sociale de la société susmentionnée.

The undersigned, JP Morgan European Property Holding Luxembourg 2 Sàrl with registered office at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg, shareholder of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered address at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal persons with number 0880.805.431 RLE Brussels, owner of 1 share of the company aforementioned.

Désigne par la présente Monsieur **Jean-Christophe Ehlinger**, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg, en qualité de mandataire spécial avec la faculté de se faire substituer et à qui elle confère tous pouvoirs à l'effet de la représenter à l'Assemblée Générale Annuelle des Associés de la société qui sera tenue prochainement le 23 mai 2012 à 11 heures 45 avec l'ordre du jour suivant comme repris ci-après.

Hereby appoints Mr. Jean-Christophe Ehlinger, electing domicile at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg, as special proxy holder, with full power of substitution, to represent him at the Annual General Meeting of Shareholders of the company which will be held on May 23, 2012 at 11:45 AM, with the agenda as mentioned hereafter.

Et prend connaissance que les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011 se terminent avec une perte à affecter de 456.592,53 Euro et un total de bilan de 4.249.933,05 Euro.

And takes notice of the fact that the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011 ends with a loss of the year of Euro 456.592,53 and a balance total of Euro 4.249.933,05.

### Ordre du jour Agenda

- Discussion et approbation du rapport annuel des gérants pour l'année 2011.
   Discussion and approval of the annual report of the general managers for the year 2011.
- 2. Prendre note du rapport de commissaire. Taking notice of the report of the statutory auditor.

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

- 3. Discussion et approbation du rapport spécial des gérants rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés.
  - Discussion and approval of the special report of the general managers drawn up in accordance with article 332 of the Company Code.
- 4. La prise de connaissance de l'article 333 du Code des Sociétés. Taking notice of article 333 of the Company Code.
- 5. Discussion et approbation des comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011. Discussion and approval of the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011.
- 6. Discussion et approbation de l'affectation du résultat. Discussion and approval of the appropriation of the result.
- 7. Décharge aux gérants.

  Discharge to the general managers.
- 8. Décharge au commissaire.

  Discharge to the statutory auditor.
- 9. Renouvellement de PwC comme commissaire aux comptes pour une durée de trois ans Renewal of the PWC's audit mandate for the next three years.
- 10 Divers Others

Le mandataire peut assister à toute autre Assemblée Générale Annuelle des Associés convoquée ultérieurement avec le même ordre du jour. Le mandataire peut prendre part à toutes délibérations et à tous votes, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, se faire remplacer et, en général, faire le nécessaire afin de remplir son mandat, promettant ratification. The proxy holder can participate to each other Annual General Meeting of Shareholders, which will be held on a later date with the same agenda. The proxy holder can participate to all deliberations, vote all resolutions, sign all minutes and articles, choose domicile, be substituted and in general do everything that may be or might be useful for the execution of this mandate, with pledge of ratification

Bon pour procuration (manuscrit)

Good for proxy (hand-written)

JP MORGAN EUROPEAN PROPERTY HOLDING LUXEMBOURG 2 SARL

Représentée par

Represented by

Jean-Christophe Ehlinger

MARK DOHERTY

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

# PROCURATION ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES ASSOCIES

# Proxy Annual General Meeting of Shareholders

La soussignée, Stars Holding 1 Sàrl, ayant son siège social à 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg, associé de la société privée à responsabilité limitée "CHARLENT 53 LEASEHOLD", ayant son siège social à Avenue de Tervueren 55, boîte 1, 1040 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0880.805.431 RPM Bruxelles, et propriétaire de 4.318.355 parts sociales de la société susmentionnée.

The undersigned, Stars Holding 1 Sàrl, with registered office at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg, shareholder of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered address at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal persons with number 0880.805.431 RLE Brussels, owner of 4.318.355 shares of the company aforementioned.

Désigne par la présente Monsieur Jean-Christophe Ehlinger, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg, en qualité de mandataire spécial avec la faculté de se faire substituer et à qui elle confère tous pouvoirs à l'effet de la représenter à l'Assemblée Générale Annuelle des Associés de la société qui sera tenue prochainement le 23 mai 2012 à 11 heures 45 avec l'ordre du jour suivant comme repris ci-après.

Hereby appoints Mr. Jean-Christophe Ehlinger, electing domicile at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg, as special proxy holder, with full power of substitution, to represent him at the Annual General Meeting of Shareholders of the company which will be held on May 23, 2012 at 11:45 AM, with the agenda as mentioned hereafter.

Et prend connaissance que les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011 se terminent avec une perte à affecter de 456.592,53 Euro et un total de bilan de 4.249.933,05

And takes notice of the fact that the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011 ends with a loss of the year of Euro 456.592,53 and a balance total of Euro 4.249.933,05.

#### Ordre du jour Agenda

- Discussion et approbation du rapport annuel des gérants pour l'année 2011.
   Discussion and approval of the annual report of the general managers for the year 2011.
- 2. Prendre note du rapport de commissaire. Taking notice of the report of the statutory auditor.

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

- 3. Discussion et approbation du rapport spécial des gérants rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés.

  Discussion and approval of the special report of the general managers drawn up in accordance with article 332 of the Company Code.
- 4. La prise de connaissance de l'article 333 du Code des Sociétés. Taking notice of article 333 of the Company Code.
- 5. Discussion et approbation des comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011. Discussion and approval of the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011.
- 6. Discussion et approbation de l'affectation du résultat. Discussion and approval of the appropriation of the result.
- 7. Décharge aux gérants.

  Discharge to the general managers.
- 8. Décharge au commissaire.

  Discharge to the statutory auditor.
- 9. Renouvellement de PwC comme commissaire aux comptes pour une durée de trois ans Renewal of the PWC's audit mandate for the next three years.
- 10 Divers Others

Le mandataire peut assister à toute autre Assemblée Générale Annuelle des Associés convoquée ultérieurement avec le même ordre du jour. Le mandataire peut prendre part à toutes délibérations et à tous votes, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, se faire remplacer et, en général, faire le nécessaire afin de remplir son mandat, promettant ratification. The proxy holder can participate to each other Annual General Meeting of Shareholders, which will be held on a later date with the same agenda. The proxy holder can participate to all deliberations, vote all resolutions, sign all minutes and articles, choose domicile, be substituted and in general do everything that may be or might be useful for the execution of this mandate, with pledge of ratification

Bon pour procuration (manuscrit)

Good for proxy (hand-written)

STARS HOLDING 1 SARL

Représentée par

Represented by Jean-Christophe Ehlinger

MARK DOHERTY

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

Charlent 53 Leasehold SPRL AGM FS 31.12.2011 – Proxy Shareholder I

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

# PROCURATION REUNION DU COLLEGE DES GERANTS

# Proxy Board of General Manager's Meeting

Le soussigné, Monsieur Karl McCathern, élisant domicile à 20 Finsbury Dials, JP Morgan Asset Management UK Limited London EC2Y 9AQ, Royaume-Uni, gérant de la société privée à responsabilité limitée "CHARLENT 53 LEASEHOLD", ayant son siège social à Avenue de Tervueren 55, boîte 1, 1040 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0880.805.431 RPM Bruxelles,

The undersigned, Mr. Karl McCathern, electing domicile at 20 Finsbury Dials, JP Morgan Asset Management UK Limited London EC2Y 9AQ, United Kingdom, general manager of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered address at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal persons with number 0880.805.431 RLE Brussels,

Désigne par la présente Monsieur Jean-Christophe Ehlinger, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg, en qualité de mandataire spécial avec la faculté de se faire substituer et à qui elle confère tous pouvoirs à l'effet de la représenter à la Réunion du Collège des Gérants de la société qui sera tenue prochainement le 23 mai 2012 à 11.30 heures avec l'ordre du jour suivant comme repris ci-après.

Hereby appoints Mr. Jean-Christophe Ehlinger, electing domicile at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg, as special proxy holder, with full power of substitution, to represent him at the Board of General Managers' Meeting of the company which will be held on May 23, 2012 at 11.30 am, with the agenda as mentioned hereafter.

# Ordre du jour *Agenda*

- 1. Etablissement des comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011. Preparation of the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011.
- 2. Affectation du résultat. *Appropriation of the result.*
- 3. Etablissement du rapport annuel des gérants pour l'année 2011. Preparation of the annual report of the general managers for the year 2011.
- 4. Etablissement du rapport spécial des gérants rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés.

Preparation of the special report of the general managers drawn up in accordance with article 332 of the Company Code.

- 5. Convocation de l'assemblée générale des associés Fixation de l'ordre du jour de l'assemblée générale des associés.

  Convene of the annual ordinary shareholders meeting Determination of the agenda of the annual ordinary shareholders' meeting.
- 6. Renonciation par les gérants aux formalités et délais de convocation, ainsi qu'à la mise à la disposition des documents en vertu des articles 268, 269 et 270 du Code des Sociétés. Renunciation by the general managers to all formalities and terms of convocation, as well as to the disposal of the documents as mentioned in the articles 268, 269 and 270 of the Company Code.
- 7. Ratification d'un avenant daté du 17 avril 2012 au Credit Facility Agreement de 72.500.000,00 EUR daté du 25 avril 2006 et signé entre, entre autres, la société Stars freehold et Eurohypo Aktiengesellschaft tels que complété par un arrangement supplémentaire entre les partis datés du 18 janvier 2010 (le « Facility Agreement »). Ratification of an amendment agreement dated 17 April 2012 in respect of the EUR 72,500,000 secured Credit Facility Agreement dated 25 April 2006 and made between, amongst others, the Company, STARS Freehold SPRL, and Eurohypo Aktiengesellschaft as supplemented by a complementary arrangement between the parties dated 18 January 2010 (the "Facility Agreement") entered into between the parties to the Facility Agreement (the "Facility Amendment Agreement" and the Facility Agreement as amended, the "Amended Facility Agreement").
- 8. Changement du siège social de la société Change of the legal seat of the company.

Le mandataire peut assister à toute autre Réunion du Collège des Gérants convoquée ultérieurement avec le même ordre du jour. Le mandataire peut prendre part à toutes délibérations et à tous votes, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, se faire remplacer et, en général, faire le nécessaire afin de remplir son mandat, promettant ratification. The proxy holder can participate to each other Board of General Managers' Meeting, which will be held on a later date with the same agenda. The proxy holder can participate to all deliberations, vote all resolutions, sign all minutes and articles, choose domicile, be substituted and in general do everything that may be or might be useful for the execution of this mandate, with pledge of ratification

Bon pour procuration (manuscrit) *Good for proxy (hand-written)* 

Karl McCathern

GOOD FOR PROMY

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

Avenue de Tervueren 55 Bte 1 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Spécial FS11 Special Report

# RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL DE GERANCE REDIGE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 332 DU CODE DES SOCIETES

<u>SPECIAL REPORT ESTABLISHED BY THE BOARD OF GENERAL MANAGERS IN ACCORDANCE</u>

WITH ARTICLE 332 OF THE COMPANY CODE

Chers Associés, Dear Shareholders,

Nous avons établi le présent rapport en concordance avec les prescriptions de l'article 332 du Code des Sociétés.

We have drawn up this report in accordance with the regulations of Article 332 of the Company Code.

Vu que les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011 démontrent que les capitaux propres ont diminué jusqu'à moins que la moitié du capital social, en outre que les capitaux propres ont diminué jusqu'à moins qu'un quart du capital social, soit EUR - 3.208.553,28 l'article 332 du Code des Sociétés est d'application. En notre qualité de gérants, nous avons la responsabilité de vous informer sur la continuité de la société.

Since the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011 clearly state that the net assets have dropped to less than a half of the share capital, and even less than one forth of the share capital, namely EUR-3.208.553,28 article 332 of the Company Code is applicable. As directors of the company, we are responsible to inform you about the going concern of the company.

Conformément aux prescrits de l'article 332 du Code des Sociétés, nous ajoutons par la présente un rapport sur la situation de la société au 31 décembre 2011 et des mesures qui seront adoptées afin de redresser la situation :

According to the prescription of the article 332 of the Company Code, we present you our report on the financial situation of the company as of December 31, 2011 and our proposal for the measures that will be taken to put right the financial situation of the company:

- Au 31 décembre 2011 la société avait une perte à reporter de 7.526.909,28 EUR et un capital souscrit libéré de 4.318.356,00 EUR. De ce fait, l'actif net de la société est réduit à un montant inférieur au quart du capital social.
  - On December 31, 2011 the company had an accumulated loss of 7.526.909,28 EUR and an issued share capital of 4.318.356,00 EUR. As a consequence, the net equity of the company decreased to an amount lower than a quarter of the issued share capital.
- Selon le même article 332 du Code des Sociétés, l'assemblée générale doit se réunir dans un délai n'excédant pas deux mois à dater du moment où a été constaté que les fonds propres de la société se sont réduit à un montant inférieur à 25 % du capital social, en vue de délibérer sur la dissolution de la société ou éventuellement sur d'autres dispositions

Avenue de Tervueren 55 Bte 1 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Spécial FS11 Special Report

annoncées à l'ordre du jour. Puisque l'actif net de la société est inférieur au quart du capital, la dissolution aura lieu si un quart des votes de l'assemblée générale l'approuve. According to the same article 332 of the Company Code, the shareholders must meet within 2 months after it has been calculated or according the legal and/or statutory regulations should have been calculated that the net equity of the company amounts to less than 25% of the issued share capital of the company to discussed about measures. In case the net equity of the company drops below a quarter of the capital, the dissolution of the company takes place when approved by one fourth of the votes made during the meeting mentioned above.

 Puisque les gérants de la société prévoient un redressement de situation grâce au soutien des associés, les gérants conseillent aux associés de voter pour la continuité des activités de la société.

As general managers of the company expect the support of the shareholders, the general managers of the company recommend to the shareholder to vote in favour of the continuation of the activities of the company.

\* \* :

Ce rapport sera déposé conformément avec les dispositions légales applicables et sera disponible au siège social de la société.

This report will be filed in accordance with the applicable legal provisions and will be available at the registered office of the company.

Place / Place: Bruxelles / Brussels

Date / Date: le 23 mai 2012 / May 23, 2012

Jean-Christophe Ehlinger

Gérant et Mandataire

General Manager and Proxy Holder

Mark James Doherty

Gérant

General Manager

Avenue de Tervueren 55 Bte 1 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise: 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Annuel au 31.12.2011 FS 11 Annual report December 31, 2011

# RAPPORT ANNUEL DU COLLEGE DES GÉRANTS

#### ANNUAL REPORT OF THE BOARD OF GENERAL MANAGERS

Le collège des gérants de la société privée à responsabilité limitée "CHARLENT 53 LEASEHOLD", ayant son siège social à avenue de Tervueren 55, boîte 1, 1040 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0880.805.431 RPM Bruxelles, a rédigé le présent rapport annuel relatif à l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

The Board of General Managers of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered office at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal entities with number 0880.805.431 RLE Brussels, has prepared the following annual report with respect to the financial year ending on December 31, 2011.

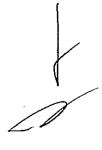
Chers Associés, Dear Shareholders,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport annuel sur l'exécution de notre mandat lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011 et de vous présenter, pour approbation, les comptes annuels.

Herewith we provide you with our annual report on the execution of our mandate for the financial year ending on December 31, 2011 and submit herewith the annual accounts for approval.

#### 1. Général General

L'exercice comptable au 31 décembre 2011 s'est clôturé par un total du bilan de 4.249.933,05 Euro. Nous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011, à savoir une perte de l'exercice de 456.592,53 Euro comme mentionné dans les comptes annuels. The financial year ending on December the 31, 2011 has been closed with a balance total of 4.249.933,05 Euro. We propose to allocate the results of the financial year ending on December 31, 2011, i.e. a loss to be appropriated of 456.592,53 Euro as stated in the annual accounts.



### Avenue de Tervueren 55 Bte 1 1040 Bruxelles

# Numéro d'entreprise : 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Annuel au 31.12.2011 FS 11 Annual report December 31, 2011

#### 2. Commentaires sur les comptes annuels Comments on the annual accounts

Le total du bilan de 4.249.933,05 Euro est constitué de: *The balance total of 4.249.933,05 Euro is composed of:* 

Actif / Assets	4.249.933,05
Immobilisations corporelles - Terrains et constructions / Tangible assets - Land and buildings	3.858.119,99
Créances commerciales et autres créances / Trade debtors and other amounts	
receivable within one year	76.976,26
Valeurs disponibles / Cash in bank and at hand	204.021,52
Comptes de régularisation / Deferred charges and accrued income	110.815,28
Passif / Capital and reserves, liabilities	4.249.933,05
Capital souscrit / Issued capital	4.318.356,00
Perte reporté / Accumulated losses	-7.526.909,28
Dettes financiers LT - Autres emprunts / Financial debts - Other loans payable after more than one year	1.993.020,00
Dettes financiers LT - Autres dettes / Financial debts - Other amounts payable after more than one year	88.000,00
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année/ Current portion of amounts payable after more than one year falling due within one year Dettes financières CT – Etablissements de crédit / Financial debts payable	8.000,00
within one year – Credit institutions	4.277.500,00
Dettes financières CT - Autres emprunts / Financial debts - Other loans payable	
within one year	854.394,69
Dettes commerciales (Fournisseurs) / Trade debts (suppliers)	62.362,59
Dettes fiscales – Impôts - TVA / Taxes - VAT	787,50
Comptes de régularisation / Accrued charges and deferred income	169.421,55
La perte de l'exercice d'un montant de 456.592,53 Euro est constitué de: The loss of the period, i.e. an amount of 456.592,53 Euro is composed of:	
Total des revenus / Total income	450.842,05
Chiffre d'affaires/ Turnover	307.408,05
Autres produits d'exploitation / Other operating income	84.535,53
Produits financiers / Financial Income	58.898,47
Total des frais / Total charges	907.434,58
Services et biens divers / Services and other goods	162.208,64
Amortissements sur immobilisations corporelles / Depreciation of tangible fixed	172.134,88

The italic text is for translation purposes only

1

## Avenue de Tervueren 55 Bte 1 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise: 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Annuel au 31.12.2011 FS 11 Annual report December 31, 2011

assets

Autres charges d'exploitation / Other operating charges Charges financières / Financial charges Taxe à payer / Tax due 134.919,63 438.162,46 8.97

# 3. Instruments financiers dérivés

Derivative financial instruments

Sur base de l'article 96, 8° du Code des Sociétés, la société doit faire rapport de ses instruments financiers. La société a contracté un « Interest Rate Swap (IRS) » prenant effet le 25 avril 2006 et se terminant le 25 avril 2012 avec la banque Eurohypo Aktiengesellschaft, afin de couvrir le risque d'intérêts (EURIBOR 3M + 0,75%) sur le crédit d'un montant nominal de 4.277.500,00 EUR, accordé par cette dernière. Le taux d'intérêt payé trimestriellement par chaque entité est fixé à 3,99 % p.a., Eurohypo Aktiengesellschaft paiera un taux variable de EURIBOR 3M. On the basis of article 96,8° of the Company Code, the company needs to report on its financial instruments. The company has negotiated an Interest Rate Swap (IRS) with effect as from 25 April 2006 and ending on 25 April 2012 with the bank Eurohypo Aktiengesellschaft, in order to cover the interest rate risk (EURIBOR 3M + 0,75%) on the credit for a nominal value of EUR 4.277.500,00, given by the latter. The interest rate that will be paid on a quarterly basis is fixed at 3,99 % p.a. Eurohypo Aktiengesellschaft will pay a variable rate of EURIBOR 3M.

#### 4. Risques et incertitudes Risks and uncertainties

Etant donné la nature de l'activité de la société, à savoir la location d'espace de bureau, la société se retrouve confronté au risque que la valeur de marché de l'immeuble devienne inférieure à la valeur d'acquisition de l'immeuble.

Taken into account the nature of the activities of the company, more specific the lease of office spaces, the company is confronted by the risk that the market value of the real estate becomes inferior to the acquisition value of the real estate.

De plus, la société a une dette, en forme de prêt, envers son associé minoritaire, à savoir JPMorgan European Property Holding Luxembourg 2 S.à.r.l.

Moreover, the company has a debt, in the form of a loan, towards his minority shareholder, being JPMorgan European Property Holding Luxembourg 2 S.à.r.l.

La société a également une dette en forme de prêt envers la banque, Eurohypo Aktiengesellschaft.

The company also has a debt in the form of a loan towards the bank Eurohypo Aktiengesellschaft. Ces deux emprunts portent des intérêts et sont responsables de plus de 20 % des charges de la société.

These two loans bear interests and represent more than 20 % of the costs of the company.

Avenue de Tervueren 55 Bte 1 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise: 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Annuel au 31.12.2011 FS 11 Annual report December 31, 2011

Grâce au Interest Rate Swap (IRS) qui fixe les taux d'intérêts pour le prêt contracté avec Eurohypo, le risque de voir le taux d'intérêt augmenté peut être considéré comme petit. Thanks to the Interest Rate Swap (IRS) which fixes the interest rates for the loan agreed on with Eurohypo, the risk that the interest rate will increase can be considered as remote.

### 5. Evénements importants après la clôture de l'exercice Important events after the closure of the financial year

La société a signé un avenant au Facility Agreement afin d'obtenir une extension de la date de remboursement de l'emprunt contracté auprès de la banque Eurohypo, la date de remboursement de l'emprunt a donc été reportée au 28 décembre 2012.

The company signed an amendment to the Facility Agreement in order to extend the maturity date of the loan, the maturity date of the loan is now 28 December 2012.

#### 6. Développement de la société Development of the company

Il n'y a eu pas de circonstances spécifiques pouvant influencer le développement de la société. There have been no special circumstances that may influence the development of the company.

#### 7. L'existence de succursales de la société Existence of branches of the company

La société n'a pas de succursales. *The company has no branches.* 

#### 8. Modifications du capital Capital modifications

Le capital de la société n'a pas changé. The capital of the Company is unchanged.

### 9. Informations sur la recherche et le développement (R&D) Information about R&D activities

Il n'y a pas eu d'investissements dans le domaine R&D. No investments took place in the R&D field.

### CHARLENT 53 LEASEHOLD SPRL Avenue de Tervueren 55 Bte 1

1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise: 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Annuel au 31.12.2011 FS 11 Annual report December 31, 2011

#### 10. Acquisitions d'actions propres Acquisition of own shares

La société n'a pas acquis d'actions propres durant l'année comptable écoulée. The company acquired no own shares during the past financial year.

#### 11. Conflit d'intérêt Conflict of interests

Les dispositions des articles 258 et 259 du code des sociétés concernant les conflits d'intérêts des gérants ne s'appliquent pas à la société pour l'exercice 2011.

The clauses stated in articles 258 and 259 of the Company Code regarding the conflicts of interests of the general managers are not applicable to the company for the accounting year 2011.

# 12. Perte reportée de deux exercices successifs Loss carried forward for two consecutive financial years

EUR

Résultat de l'exercice (perte) à affecter :

456.592,53

Result of the fiancial (Loss) year to be appropriated

Résultat à reporter (bénéfice) de l'exercice précédent:

535,179,19

Result of the fiancial (Loss) year to be carried forward (previous year)

Résultat (perte) reporté:

7.526.909,28

Result of the fiancial (Loss) year to be carried forward

Une perte reportée de 7.526.909,28 EUR ressort du bilan arrêté au 31-12-2011, de sorte que l'article 96, 6° du Code des Sociétés est d'application.

Après concertation, le collège des gérants, décide de maintenir les règles d'évaluations dans l'hypothèse de continuité.

A loss carried forward of 7.526.909,28 EUR is stated in the annual accounts as of December 31, 2011, so that the Art. 96, 6° of the Company Code is applied.

After deliberation, the board of general managers decides to maintain the valuation rules in a situation of continuity.

#### CHARLENT 53 LEASEHOLD SPRL Avenue de Tervueren 55 Bte 1

1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise: 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Annuel au 31.12.2011 FS 11 Annual report December 31, 2011

### 13. Justification des règles d'évaluation (Continuité de l'exploitation) Justification evaluation rules (going concern)

Compte tenu du résultat déficitaire de la société, le conseil a pris la décision de continuer d'adopter les règles d'évaluation normales et non pas les règles plus strictes pour les entreprises se trouvant dans une situation de discontinuité. En effet, le conseil considère que la société peut continuer de fonctionner normalement, vu le soutient des associés.

Il estime dès lors que les règles d'évaluation normales pour les sociétés en « going concern » restent applicables et qu'il n'est pas nécessaire d'opter pour celles des sociétés en situation de discontinuité.

Notwithstanding that the balance sheet of the company shows an accumulated loss, the general managers of the company took the decision to continue the application of the normal principles of valuation and not to adhere to stricter valuation rules as the company is supported by its shareholders, the general managers estimate that the company can continue to function in a normal way and that it is consequently not necessary to apply other valuation rules.

Le conseil de gérance constate que l'actif net de la société est réduit à un montant inférieur à la moitié du capital social. Par conséquent, L'art. 332 du Code des Sociétés est applicable.

Le conseil de gérance fait référence au rapport spécial qu'il a établi à ce jour et dans lequel il justifie ces propositions.

The board of general managers has noticed the net equity of the company has decreased to an amount lower than half of the share capital. Therefore, Art.332 of the Company Code is applicable.

The board of general managers refers to the special report that they established on this same day and where the board justifies its proposals.



### Avenue de Tervueren 55 Bte 1 1040 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0880.805.431 RPM Bruxelles

FS 11 Rapport Annuel au 31.12.2011 FS 11 Annual report December 31, 2011

\*

\* \* \*

Ce rapport sera déposé conformément avec les dispositions légales applicables et sera disponible au siège social de la société.

This report will be filed in accordance with the applicable legal provisions and will be available at the registered office of the company.

Place / Place: Bruxelles / Brussels

Date / Date: le 23 mai 2012 / May 23, 2012

Jean-Christophe Ehlinger

Gérant et Mandataire

General Manager and Proxy Holder

Mark James Doherty

Gérant

General Manager

Signature

Signature

# PROCES-VERBAL DU COLLEGE DES GERANTS TENU A BOULEVARD AUGUSTE REYERS 207-209, 1030 BRUXELLES LE 23 MAI 2012

# MINUTES OF THE BOARD OF GENERAL MANAGERS HELD AT BOULEVARD AUGUSTE REYERS 207-209, 1030 BRUXELLES ON MAY 23, 2012

Le 23 mai 2012 à 11 heures 30 s'est tenu le collège des gérants de la société privée à responsabilité limitée "CHARLENT 53 LEASEHOLD", ayant son siège social à Avenue de Tervueren 55, boîte 1, 1040 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0880.805.431 RPM Bruxelles.

The board of general managers of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered address at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal persons with number 0880.805.431 RLE Brussels, was convened on May 23, 2012 at 11:30 am.

### Ouverture et composition de la réunion du Collège des Gérants Opening and composition of the meeting of the board of general managers

Le président, Monsieur Jean-Christophe Ehlinger ouvre la séance et invite Monsieur Mark James Doherty à remplir la fonction de secrétaire. The chairman, Mr. Jean-Christophe Ehlinger opens the meeting and requests Mr. Mark James Doherty to

Les gérants suivants sont présents ou valablement représentés:

The following general managers are present or validly represented:

#### Gérant General manager

act as secretary.

1. Monsieur Jean-Christophe Ehlinger, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg Mr. Jean-Christophe Ehlinger, electing domicile at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg

2. Monsieur Mark James Doherty, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg

Mr. Mark James Doherty, electing domicile at 6 route de Treves, 2633. Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

3. Monsieur Karl McCathern, élisant domicile à 20 Finsbury Dials, JP Morgan Asset Management UK Limited London EC2Y 9AQ, Royaume-Uni
Mr. Karl McCathern, electing domicile at 20 Finsbury Dials, JP Morgan Asset Management UK Limited London EC2Y 9AQ, United Kingdom

Représenté par Jean-Christophe Ehlinger conformément à la procuration en annexe.

Represented by Jean-Christophe Ehlinger in virtue of the attached proxy.

Les gérants suivants ne participent pas à la réunion: The following general managers are excused:

- Monsieur Jonathan Paul Griffin, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg Mr. Jonathan Paul Griffin, electing domicile at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg
- 2. Monsieur Steven Mark Greenspan, élisant domicile à Fifth Avenue 522, 10036 New York, Etats-Unis.

  Mr. Steven Mark Greenspan, electing domicile at Fifth Avenue 522, 10036 New York, United States.

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

La procuration du gérant dûment représenté est annexé au présent procès-verbal. The proxy of the represented member remains attached to these minutes.

Le président constate qu'une majorité des gérants sont présents ou valablement représentés de sorte que la réunion est valablement constituée et qu'elle peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour suivants:

The chairman states that a majority of the managers are present or represented, therefore the board of managers is validly convened and consequently, can validly deliberate and decide upon the following items on the agenda:

# Ordre du jour: *Agenda:*

Le président procède à l'ordre du jour: The chairman proceeds with the items on the agenda:

- 1. Etablissement des comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011. Preparation of the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011.
- 2. Affectation du résultat. *Appropriation of the result.*
- 3. Etablissement du rapport annuel des gérants pour l'année 2011. Preparation of the annual report of the general managers for the year 2011.
- 4. Etablissement du rapport spécial des gérants rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés.

  Preparation of the special report of the general managers drawn up in accordance with article 332 of the Company Code.
- 5. Convocation de l'assemblée générale des associés Fixation de l'ordre du jour de l'assemblée générale des associés.

  Convene of the annual ordinary shareholders meeting Determination of the agenda of the annua ordinary shareholders' meeting.
- 6. Renonciation par les gérants aux formalités et délais de convocation, ainsi qu'à la mise à la disposition des documents en vertu des articles 268, 269 et 270 du Code des Sociétés. Renunciation by the general managers to all formalities and terms of convocation, as well as to the disposal of the documents as mentioned in the articles 268, 269 and 270 of the Company Code.

7. Ratification d'un avenant daté du 17 avril 2012 au credit facility agreement de 72.500.000,00 EUR daté du 25 avril 2006 et signé entre, entre autres, la société Stars Freehold et Eurohypo Aktiengesellschaft tels que completé par un arrangement supplémentaire entre les partis datés du 18 janvier 2010 (le « Facility agreement »).

Ratification of an amendment agreement dated 17 April 2012 in respect of the EUR 72,500,000 secured credit facility agreement dated 25 April 2006 and made between, amongst others, the Company, STARS Freehold SPRL, and Eurohypo Aktiengesellschaft as supplemented by a complementary arrangement between the parties dated 18 January 2010 (the "Facility Agreement") entered into between the parties to the Facility Agreement (the "Facility Amendment Agreement" and the Facility Agreement as amended, the "Amended Facility Agreement").

Référence est faite au Facility Agreement conclu entre, entre autres, la Société en vertu de laquelle la Société a financé l'acquisition du droit d'emphytéose de la propriété située à Avenue Charlent 53, Bruxelles (le « **Bâtiment Charlent 53** »). Le Facility Agreement a ensuite été complétée par un arrangement complémentaire entre les parties daté du 18 Janvier 2010. Le 8 Décembre 2011, un montant de EUR 8.337.500 a été remboursé à Eurohypo Aktiengesellschaft suite à la vente du Batiment Arts 10

Conformément au Facility Amendment Agreement (qui a été signé au nom de la Société le 17 Avril 2012), le Facility Agreement a été modifié afin de prolonger la date d'échéance du prêt au 28 Décembre 2012, pour permettre une vente structuré du portefeuille immobilier (y compris la vente par la société du droit d'emphytéose sur l'immeuble Charlent 53) et de confirmer la libération des engagements de la société Arts 10 Leasehold sprl en tant que débiteur dans le cadre du Facility Agreement (sous réserve des conditions décrites dans le Facility Amendment Agreement).

Reference was made to the Facility Agreement entered into between, amongst others, the Company pursuant to which the Company has financed the acquisition of the long lease right of the property located at Avenue Maurice Charlent 53, Brussels (the "Charlent 53 Property"). This Facility Agreement was subsequently supplemented by a complementary arrangement between the Parties dated 18 January 2010. On 8 December 2011 an amount of EUR 8,337,500 was repaid to Eurohypo Aktiengesellschaft following the sale of the "Arts 10" Property.

Pursuant to the Facility Amendment Agreement (that was signed on behalf of the Company on 17 April 2012), the Facility Agreement was amended to extend the maturity date of the loan to 28 December 2012, to allow a structured sale of the real estate portfolio (including the sale by the Company of long lease right of the Charlent 53 Property) and to confirm the release of Arts 10 Leasehold SPRL from its liabilities as an Obligor under the Facility Agreement (subject to the conditions as described in the Facility Amendment Agreement).

Les gérants ont discuté de la transaction proposée et des termes et conditions du Facility Amendment Agreement en détail et déterminé si elle est dans l'intérêt de la Société et conforme à son objet social

À cet égard, ils ont noté que l'extension de la date d'échéance du prêt au 28 Décembre 2012 devrait

en effet permettre à la Société et aux emprunteurs de procéder à une vente structurée des immeubles (tels que défini dans l'Amended Facility Agreement), conformément aux termes et conditions énoncées dans le Facility Amendment Agreement, de sorte que la Société et les emprunteurs ne peuvent vendre les immeubles à des conditions plus attrayantes. Les gérants ont conclu que la prolongation de la date d'échéance du prêt et des autres avenants résultant du Facility Amendment Agreement sont dans l'intérêt social de la Société, et que les risques supposés et les coûts liés à cet avenant sont en proportion avec les avantages perçus.

The managers discussed the proposed transaction and the terms and conditions of the Facility Amendment Agreement in detail and considered whether it is in the interest of the Company and compliant with its corporate object.

In this respect, they noted that the extension of the maturity date of the loan to 28 December 2012 should indeed enable the Company and the borrowers to proceed to a structured sale of the Properties (as defined in the Amended Facility Agreement) in accordance with the terms and conditions set out in the Facility Amendment Agreement, so that the Company and the borrowers can sell the relevant Properties at more attractive terms.

The managers concluded that the extension of the maturity date of the loan and the other amendments resulting from the Facility Amendment Agreement are in the corporate interest of the Company, and that the risks assumed and costs related to the amendment are in proportion to the benefits received.

8. Changement du siège social de la société Change of the legal seat of the company.

#### Explications préalables des gérants Preceding declarations of the general managers

Les gérants déclarent qu'ils n'ont pas de conflits d'intérêt personnel de nature patrimoniale, directs ou indirects, ni dans les décisions ni dans l'exécution des opérations reprises à l'ordre du jour de la réunion.

The general managers announce to have no direct or indirect conflicting interest of patrimonial nature, neither by the deliberation nor by the execution of the decisions mentioned in the agenda of the meeting.

Tous les gérants peuvent donc assister aux délibérations et participer au vote. La clause de l'article 259 du Code des Sociétés n'est pas d'application.

Therefore, all general managers may participate to the deliberations and the vote. The regulations of article 259 of the Company Code are not applicable.

### DÉLIBÉRATIONS ET DÉCISIONS DELIBERATIONS AND DECISIONS

En vue de la préparation de l'assemblée générale des associés, les gérants discutent des différents points à l'ordre du jour. Ensuite le conseil des gérants prend les décisions suivantes à la majorité de ses membres :

In view of the preparation of the general assembly of associates, the items on the agenda are being discussed. The board of managers, unanimously, takes the following decisions:

#### Première résolution First resolution

Les gérants décident de soumettre à l'Assemblée Générale des associés, les comptes annuels de l'exercice clôturé 31 décembre 2011 comme repris en annexe, avec une perte de l'exercice de 456.592,53 Euro et un total du bilan de 4.249.933,05 Euro.

The general managers decide to submit to the General Meeting of the shareholders, the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011 as attached, with a loss to be appropriated of 456.592,53 Euro and with a balance total of 4.249.933,05 Euro.

#### Deuxième résolution Second resolution

Les gérants décident de proposer à l'Assemblée Générale des associés d'affecter le résultat de l'année 2011 comme repris dans les comptes annuels.

The general managers decide to propose to the General Meeting of the shareholders to appropriate the result of the year 2011 as stated in the annual accounts.

#### Troisième résolution Third resolution

Les gérants décident de soumettre leur rapport à l'Assemblée Générale des associés comme repris en annexe.

The general managers decide to submit their annual report to the General Meeting of the shareholders in the form as enclosed.

#### Quatrième résolution Fourth resolution

Les gérants décident de soumettre leur rapport spécial rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés à l'Assemblée Générale des associés comme repris en annexe.

The general managers decide to submit their special report drawn up in accordance with article 332 of the Company Code to the General Meeting of shareholders in the form as enclosed.

#### Cinquième résolution Fifth resolution

Les gérants décident de convoquer l'Assemblée Générale des associés le 23 mai 2012 à 11 heures 45 et de fixer l'ordre du jour comme suit :

The general managers decide to convene the General Meeting of shareholders on May 23, 2012 at 11:45 am and to fix the agenda as follows:

- Discussion et approbation du rapport annuel des gérants pour l'année 2011.

  Discussion and approval of the annual report of the general managers for the year 2011.
- 2 Prendre note du rapport de commissaire.

  Taking notice of the report of the statutory auditor.
- Discussion et approbation du rapport spécial des gérants rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés.

  Discussion and approval of the special report of the general managers drawn up in accordance with article 332 of the Company Code.
- 4 La prise de connaissance de l'article 333 du Code des Sociétés. Taking notice of article 333 of the Company Code.
- Discussion et approbation des comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

  Discussion and approval of the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011.
- 6 Discussion et approbation de l'affectation du résultat. Discussion and approval of the appropriation of the result.
- 7 Décharge aux gérants.

  Discharge to the general managers.
- 8 Décharge au commissaire.

  Discharge to the statutory auditor.
- 9 Renouvellement de PwC comme commissaire aux comptes pour une durée de trois ans Renewal of the PWC's audit mandate for the next three years.
- 10 Divers Others

#### Sixième résolution Sixth resolution

Renonciation par les gérants aux formalités et délais de convocation, ainsi qu'à la mise à la disposition des documents en vertu des articles 268, 269, 270 du Code des Sociétés. Renunciation by the general managers to all formalities and terms of convocation, as well as to the disposal of the documents as mentioned in the articles 268, 269 and 270 of the Company Code.

Les gérants décident, en ce qui les concerne, de renoncer aux formalités et délais de convocation, ainsi qu'à la mise à la disposition des documents en vertu des articles 268 et 269 du Code des Sociétés.

The general managers decide, as far as it concerns them, to renounce to all formalities and terms of convocation, as well as to the disposal of the documents as mentioned in the articles 268 and 269 of the Company Code

#### Septième résolution Seventh resolution

Les gérants ont approuvés la transaction proposée et ils ont ratifié l'exécution par la Société du Facility Amendment Agreement (et, en conséquence, ils ont ratifié l'entrée en vigueur de l'Amended Facility Agreement) et les opérations envisagées de ce fait, aussi bien que tout autres accords, actes, documents, déclarations, certificats, notifications ou actions qui doivent être faites, exécutées ou livrées par la Société par rapport à, ce qui est utile ou nécessaire pour le Facility Amendment Agreement

The managers approved the proposed transaction and ratified the execution by the Company into the Facility Amendment Agreement (and, as a result, ratified the entry into the Amended Facility Agreement) and the transactions contemplated thereby, as well as any and all other agreements, deeds, documents, declarations, certificates, notifications or actions that need to be made, executed or delivered by the Company in relation to, or which are useful or necessary to the Facility Amendment Agreement.

#### Huitième résolution Eighth resolution

Conformément à l'article 2 des Statuts, les gérants décident de transférer l'adresse du siège social de la société de Avenue de Tervueren 55 Bte 1, 1040 Bruxelles, Belgique à Boulevard Auguste Reyer 207-209, 5 ième étage, 1030 Bruxelles, Belgique, et ceci à partir du 23 mai 2012.

In accordance with article 2 of the Articles of Association, the general managers decide to change the registered office of the company form Avenue de Tervueren 55 Box 1, 1040 Brussels, Belgium to Boulevard Auguste Reyers 207-209, 5th floor, 1030 Brussels, Belgium, and this as from May 23, 2012.

#### Clôture Closure

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 heures 40. There being no further items on the agenda, the meeting is closed at 11:40 pm.



<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

Lieu: Bruxelles Place: Brussels

Date: le 23 mai 2012 Date: May 23, 2012

Jean-Christophe Ehlinger

Président, Gérant et Mandataire Chairman, General Manager and Proxy Holder Mark James Doherty

Secrétaire, Gérant Secretary, General Manager

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES ASSOCIES TENUE A BOULEVARD AUGUSTE REYERS 207-209, 1030 BRUXELLES LE 23 MAI 2012

# MINUTES OF THE ANNUAL GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS HELD AT BOULEVARD AUGUSTE REYERS 207-209, 1030 BRUXELLES ON MAY 23, 2012

Le 23 mai 2012, à 11 heures 45, s'est tenue l'assemblée générale annuelle des associés de la société privée à responsabilité limitée "CHARLENT 53 LEASEHOLD", ayant son siège social à Avenue de Tervueren 55, boîte 1, 1040 Bruxelles, Belgique, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0880.805.431 RPM Bruxelles,

The annual general meeting of shareholders of the private company with limited liability "CHARLENT 53 LEASEHOLD", with registered address at Avenue de Tervueren 55, box 1, 1040 Brussels, Belgium, enrolled at the register of legal persons with number 0880.805.431 RLE Brussels, was convened on May 23, 2012, at 11:45 am,

#### Liste de présence

Attendance list

Les associés suivants sont présents ou représentés: The following shareholders are present or represented:

> <u>Associé</u> Shareholder

Signature Signature

1. La société de droit luxembourgeois "Stars Holding 1 Sarl", ayant son siège social à 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg

Détenteur de 4.318.355 parts sociales.

The company duly organised and existing under the laws of Luxembourg "Stars Holding 1 Sarl", with registered office at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg Holder of 4.318.355 shares.

Représentée par Jean-Christophe Ehlinger conformément à la procuration en annexe.

Represented by Jean-Christophe Ehlinger in virtue of the attached proxy.

st The italic text is for translation purposes only

2. La société de droit luxembourgeois " JP Morgan European Property Holding Luxembourg 2 Sarl", ayant son siège social à 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg Détenteur de 1 part sociale.

The company duly organised and existing under the laws of Luxembourg "JP Morgan European Property Holding Luxembourg 2 Sarl", with registered office at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg

Holder of 1 share.

Représentée par Jean-Christophe Ehlinger conformément à la procuration en annexe.

Represented by Jean-Christophe Ehlinger in virtue of the attached proxy.

Les gérants suivants sont présents ou représentés: The following general managers are present or represented:

- 1. Monsieur **Jean-Christophe Ehlinger**, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg Mr. **Jean-Christophe Ehlinger**, electing domicile at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg
- 2. Monsieur Mark James Doherty, domicilié à élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg Mr. Mark James Doherty, electing domicile at 6 route de Treves, 2633 Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg

Les gérants suivants ont renoncé aux formalités légales et ne sont pas présents à la réunion: The following general managers have waived to the legal formalities and don't attend the present meeting:

3. Monsieur Steven Mark Greenspan, élisant domicile à Fifth Avenue 522, 10036 New York, Etats-Unis.

Mr. Steven Mark Greenspan, electing domicile at Fifth Avenue 522, 10036

New York, United States.

- 4. Monsieur Jonathan Paul Griffin, élisant domicile à JP Morgan Asset Management (Europe) Sàrl, 6 route de Trèves, 2633 Senningerberg, Grand-duché de Luxembourg

  Mr. Jonathan Paul Griffin, electing domicile at 6 route de Treves, 2633

  Senningerberg, Grand-Duchy of Luxembourg
- 5. Monsieur Karl McCathern, élisant domicile à 20 Finsbury Dials, JP Morgan Asset Management UK Limited London EC2Y 9AQ, Royaume-Uni
  Mr. Karl McCathern, electing domicile at 20 Finsbury Dials, JP Morgan Asset Management UK Limited London EC2Y 9AQ, United Kingdom

#### Ouverture et composition de l'assemblée Opening and composition of the meeting

Le président, Monsieur Jean-Christophe Ehlinger ouvre la séance et invite Monsieur Mark James Doherty à remplir la fonction de secrétaire.

The chairman, Mr. Jean-Christophe Ehlinger opens the meeting and requests Mr. Mark James Doherty to act as secretary.

Le président constate que : The Chairman notes that:

- Le capital social de la société est entièrement présent ou représenté comme on peut le constater sur la liste de présence ;
  - The total issued capital is fully present or represented as appears from the attendance list;
- Les gérants sont présents ou représentés ;

The general managers are present or represented;

- La société n'a pas émis d'obligations ou de certificats avec la collaboration de la société; The company has not issued bonds or issued certificates in co-operation with the company;
- Par conséquent l'assemblée est apte à délibérer.

  Therefore decisions can be validly taken by the meeting.

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only

#### Ordre du jour Agenda

Le président procède à l'ordre du jour : The chairman proceeds with the items on the agenda:

1. Discussion et approbation du rapport annuel des gérants pour l'année 2011. Discussion and approval of the annual report of the general managers for the year 2011.

Le président soumet le rapport annuel des gérants pour l'année 2011 à l'Assemblée Générale Annuelle des Associés, donne des courtes explications sur son contenu et propose de l'approuver. Après discussion, l'assemblée Générale Annuelle des Associés procède au vote. L'Assemblée Générale Annuelle des Associés approuve à l'unanimité le rapport annuel des gérants.

The chairman presents the annual report of the general managers for the year 2011 to the Annual General Meeting of Shareholders, gives a short explanation on its contents and proposes to approve it. The Annual General Meeting of Shareholders approves unanimously the annual report of the general managers.

2. Prendre note du rapport de commissaire. *Taking notice of the report of the statutory auditor.* 

Le président soumet le rapport du commissaire à l'assemblée Générale Annuelle des Associés et donne des courtes explications sur son contenu. L'assemblée Générale Annuelle des Associés discute le rapport.

The chairman presents the report of the statutory auditor to the Annual General Meeting of Shareholders and gives a short explanation on its content. The Annual General Meeting of Shareholders discusses the reports.

3. Discussion et approbation du rapport spécial des gérants rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés.

Discussion and approval of the special report of the general managers drawn up in accordance with article 332 of the Company Code.

Après avoir pris connaissance du rapport des gérants rédigé dans le cadre de l'article 332 du Code des Sociétés, l'assemblée Générale Annuelle des Associés décide à l'unanimité des voix de ne pas liquider la société. Vu le support de l'associé principal jusqu'à l'assemblée générale des associés de l'année 2013 qui approuvera les comptes annuels du 31 décembre 2012, une liquidation prématurée ne se justifie pas.

After taking notice of the report of the general managers established in accordance with article 332 of the Company Code, the Annual General Meeting of Shareholders decides unanimously not to dissolve the company. Given the support of the main shareholder until the Annual General Meeting of Shareholders of 2013 which in order to approve the annual accounts of December 31, 2012, an early liquidation of the company is not justified.

4. La prise de connaissance de l'article 333 du Code des Sociétés. *Taking notice of article 333 of the Company Code.* 

Le président lit les conventions de l'article 333 du Code des Sociétés à l'Assemblée Générale Annuelle des Associés. L'Assemblée Générale Annuelle des Associés reconnaît être au courant du fait que lorsque l'actif net est réduit à un montant inférieur à 6.200 Euro tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution de la société. The chairman reads to the Annual General Meeting of Shareholders the provisions of article 333 of the

The chairman reads to the Annual General Meeting of Shareholders the provisions of article 333 of the Company Code. The Annual General Meeting of Shareholders recognises to be informed on the fact that in case the net asset value has decreased below Euro 6.200, any interested party can demand before court the dissolution of the company.

5. Discussion et approbation des comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011. Discussion and approval of the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011.

Le président soumet les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011 avec une perte de l'exercice de 456.592,53 Euro et un total du bilan de 4.249.933,05 Euro, à l'assemblée Générale Annuelle des Associés et donne des courtes explications sur les transactions de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011. Après discussion, l'assemblée Générale Annuelle des Associés procède au vote. Les comptes annuels sont approuvés à l'unanimité des voix.

The chairman presents the annual accounts for the financial year ending December 31, 2011 with a loss to be appropriated of 456.592,53 Euro and with a balance total of 4.249.933,05 Euro, to the Annual General Meeting of Shareholders for review and provides the Annual General Meeting of Shareholders with a short description of the transactions over the financial year ending December 31, 2011. After discussion, the Annual General Meeting of Shareholders proceeds with the vote. The annual accounts are approved unanimously.

6. Discussion et approbation de l'affectation du résultat. Discussion and approval of the appropriation of the result.

Le président propose à l'assemblée Générale Annuelle des Associés de reporter la perte au 31 décembre 2011 de 456.592,53 Euro comme repris dans les comptes annuels. Après délibération l'assemblée Générale Annuelle des Associés procède au vote. A l'unanimité des voix l'affectation du résultat comme repris dans les comptes annuels est approuvée.

The chairman proposes to the Annual General Meeting of Shareholders to appropriate the loss as at December 31, 2011 of 456.592,53 Euro as stated in the annual accounts. After discussion, the Annual General Meeting of Shareholders proceeds with the vote. The appropriation of the result as stated in the annual accounts is approved unanimously.



7. Décharge aux gérants.

Discharge to the general managers.

Vu l'approbation des comptes annuels, le président propose à l'assemblée Générale Annuelle des Associés de donner décharge aux gérants. Après délibération l'Assemblée Générale Annuelle des Associés procède au vote. A l'unanimité des voix, l'Assemblée Générale Annuelle des Associés décide de donner décharge aux gérants pour l'exécution de leur mandat lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

Given the approval of the annual accounts, the chairman proposes to the Annual General Meeting of Shareholders to discharge the general managers. After discussion, the Annual General Meeting of Shareholders proceeds with the vote. Unanimously, the general managers are discharged for the execution of their mandate over the financial year ending December 31, 2011.

8. Décharge au commissaire. Discharge to the statutory auditor.

Vu l'approbation des comptes annuels, le président propose à l'assemblée Générale Annuelle des Associés de donner décharge au commissaire. Après délibération l'Assemblée Générale Annuelle des Associés procède au vote. A l'unanimité des voix, l'Assemblée Générale Annuelle des Associés décide de donner décharge au commissaire pour l'exécution de son mandat lors de l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

Given the approval of the annual accounts, the chairman proposes to the Annual General Meeting of Shareholders to discharge the statutory auditor. After discussion, the Annual General Meeting of Shareholders proceeds with the vote. Unanimously, the statutory auditor is discharged for the execution of his mandate over the financial year ending December 31, 2011.

9. Renouvellement de PwC comme commissaire aux comptes pour une durée de trois ans Renewal of the PWC's audit mandate for the next three years.

L'assemblée générale nomme la SCRL PwC Reviseurs d'Entreprises, ayant son siège social à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, comme commissaire pour un terme de trois ans. Cette société désigne Monsieur Filip Drieghe, réviseur d'entreprises, pour la représenter et le charge de l'exercice de ce mandat au nom et pour le compte de la SCCRL. Le mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice social qui sera clôturé le 31 décembre 2014.

Les honoraires annuels du commissaire s'élèvent à EUR 5.305 pour la société Stars Freehold sprl et à EUR 6.895 pour chacune des autres sociétés (plus TVA, débours divers et cotisation IRE), et seront adaptés annuellement sur base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation ou suivant accord entre les parties.

The general meeting appoints the firm PwC Reviseurs d'Entreprises/Bedrijfsrevisoren, having its registered address at 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, as statutory auditor for a period of t. years. The aforementioned firm designates Mr. Filip Drieghe, registered auditor, to represent the firm and carry out the appointment on behalf of the firm. The appointment will expire at the end of the gen shareholders meeting called to approve the annual accounts for the year ending 31 December 2014.

The statutory auditor's annual fee amounts to EUR 5.305 for the company Stars Freehold sprl and EUR 6.895 for the other companies (plus VAT, out-of-pocket expenses and the IRE/IBR fee) and is subject to annual adjustment based on the consumer price index or as agreed between the parties.

10 Divers Others

Rien.

No other items have been discussed.

#### Clôture Closing

Avant que la séance soit levée, le président, le secrétaire, les gérants, les associés présents ou représentés et les mandataires signent le procès verbal.

Before closing the meeting, these minutes are signed by the chairman, the secretary, the general managers, the shareholders present or represented and the proxy holders.

Lieu: Bruxelles Place: Brussels

Date: le 23 mai 2012 Date: May 23, 2012

**Jean-Christophe Ehlinger** Président, Gérant et Mandataire

Chairman, General Manager and Proxy

Holder

Mark James Doherty Secrétaire et Gérant

Secretary and General Manager

<sup>\*</sup> The italic text is for translation purposes only