



G A L E R I E S  
R O Y A L E S  
S' H U B E R T  
B R U X E L L E S

## **Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert**

Société de droit commun à l'objet civil

Galerie du Roi 5

1000 Bruxelles

RPM Bruxelles 0866.675.697

### **PROSPECTUS RELATIF A L'OFFRE EN SOUSCRIPTION PUBLIQUE DE PARTS SOCIALES NOUVELLES DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES, DANS LE RESPECT DU DROIT DE PREFERENCE DES ASSOCIES EXISTANTS, D'UN MONTANT DE MAXIMUM 7.015.000 EUR**

Les Associés Existants peuvent souscrire aux Parts Sociales Nouvelles du 18 novembre 2013 au 2 décembre 2013 inclus, aux conditions définies dans le présent Prospectus, moyennant un Prix d'émission de 56 EUR et dans la proportion de 1 Part Sociale Nouvelle pour 3 Parts Sociales Existantes. Les Droits de Préférence seront négociables sur le Marché du Droit de Préférence du 18 au 22 novembre 2013 inclus. Les Droits de Préférence seront également négociables entre Associés en dehors du Marché du Droit de Préférence du 18 novembre au 2 décembre 2013 inclus.

#### **AVERTISSEMENT**

Un investissement dans les Parts Sociales comporte des risques de perdre tout ou partie de son investissement. Un investissement dans les Parts Sociales comporte, notamment, des risques liés (i) à la forme de la Société qui ne bénéficie pas de la personnalité juridique avec pour conséquence le fait que la responsabilité des Associés n'est pas limitée à leur apport (voy. section 1.2.1); (ii) aux revenus de la Société qui sont exclusivement constitués depuis 2013 des dividendes distribués par la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et qui sont dès lors fonction des résultats de cette dernière et (iii) au fait que le seul patrimoine immobilier de la SCA consiste dans le complexe immobilier des Galeries Royales Saint-Hubert à Bruxelles. Les Associés sont priés de prendre connaissance des risques décrits dans le Chapitre 1 « Facteurs de risques » (pp. 11 à 17 et 20 à 28). Toute décision d'investissement dans les Parts Sociales Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans le cadre de l'Offre doit être basée sur l'ensemble des éléments fournis dans le Prospectus.

#### **BANQUE-GUICHET**

Prospectus du 12 novembre 2013



## TABLE DES MATIERES

<b>RESUME</b> .....	<b>6</b>
<b>SECTION A – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS</b> .....	<b>6</b>
<b>SECTION B – EMETTEUR</b> .....	<b>6</b>
<b>SECTION C – PARTS SOCIALES</b> .....	<b>9</b>
<b>SECTION D – RISQUES</b> .....	<b>11</b>
<b>SECTION E - OFFRE</b> .....	<b>17</b>
<b>1. FACTEURS DE RISQUES</b> .....	<b>20</b>
<b>1.1. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ, AUX SOCIÉTÉS QUI LUI SONT LIÉES ET À LEURS ACTIVITÉS</b> .....	<b>20</b>
1.1.1. <i>Risques de marché</i> .....	20
1.1.2. <i>Risques liés aux revenus de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert</i> .....	21
1.1.3. <i>Risques financiers</i> .....	23
1.1.4. <i>Risques relatifs aux subsides</i> .....	24
1.1.5. <i>Risques juridiques</i> .....	25
1.1.6. <i>Risques réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement</i> .....	25
<b>1.2. RISQUES LIÉS À L'OFFRE, AUX DROITS DE PRÉFÉRENCE, AUX SCRIPTS ET AUX PARTS SOCIALES</b> .....	<b>26</b>
1.2.1. <i>Risques liés à l'investissement dans la Société en raison de sa forme sociale</i> .....	26
1.2.2. <i>Faible liquidité de la Part Sociale</i> .....	26
1.2.3. <i>Faible liquidité des Droits de Préférence</i> .....	27
1.2.4. <i>Risque de ne pas pouvoir exercer les Droits de Préférence ou les Scripts en cas de retrait de l'Offre</i> .....	27
1.2.5. <i>Risque de ne pas percevoir le montant du prix des Scripts</i> .....	27
1.2.6. <i>Dilution des Associés Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence</i> .....	27
1.2.7. <i>Possibilité de dilution future pour les Associés</i> .....	28
1.2.8. <i>Absence de montant minimal de l'Offre</i> .....	28
1.2.9. <i>Volatilité de la valeur et du rendement de la Part Sociale</i> .....	28
<b>2. INFORMATIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>29</b>
<b>2.1. APPROBATION PAR LA FSMA</b> .....	<b>29</b>
<b>2.2. AVERTISSEMENT PREALABLE</b> .....	<b>29</b>
<b>2.3. RESTRICTIONS A L'OFFRE</b> .....	<b>29</b>
2.3.1. <i>Destinataires de l'Offre</i> .....	29
2.3.2. <i>Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte</i> .....	29
2.3.3. <i>Restrictions applicables à l'Offre</i> .....	29
<b>3. INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES</b> .....	<b>31</b>
<b>3.1. PERSONNES RESPONSABLES</b> .....	<b>31</b>
<b>3.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS</b> .....	<b>31</b>
<b>3.3. ABSENCE DE DECLARATION</b> .....	<b>31</b>
<b>3.4. DECLARATIONS PREVISIONNELLES</b> .....	<b>32</b>
<b>3.5. INFORMATIONS</b> .....	<b>32</b>
<b>3.6. ARRONDIS DES INFORMATIONS FINANCIERES ET STATISTIQUES</b> .....	<b>32</b>
<b>3.7. DISPONIBILITE DU PROSPECTUS</b> .....	<b>32</b>
<b>4. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR ET SES SOCIÉTÉS LIÉES</b> .....	<b>33</b>
<b>4.1. LE GROUPE DE L'EMETTEUR</b> .....	<b>33</b>
4.1.1. <i>Organigramme</i> .....	33
4.1.2. <i>Informations sur les participations de l'Emetteur et de ses Sociétés Liées</i> .....	33
<b>4.2. INFORMATIONS GÉNÉRALES AU SUJET DE L'EMETTEUR</b> .....	<b>34</b>
4.2.1. <i>Informations générales</i> .....	34
4.2.2. <i>Objet social</i> .....	35
4.2.3. <i>Fonds social</i> .....	35

<b>4.3.</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET DE SES SOCIÉTÉS LIÉES.....</b>	<b>36</b>
4.3.1.	<i>Bref historique.....</i>	36
4.3.2.	<i>Travaux de rénovation du complexe.....</i>	38
4.3.3.	<i>Location du complexe.....</i>	40
4.3.3.1.	<i>Généralités.....</i>	40
4.3.3.2.	<i>« Retail ».....</i>	41
4.3.3.3.	<i>Résidentiel.....</i>	42
4.3.3.4.	<i>Bureaux.....</i>	42
4.3.3.5.	<i>Hôtel des Arcades.....</i>	43
4.3.3.6.	<i>Théâtre Royal des Galeries.....</i>	43
4.3.3.7.	<i>Evolution des loyers et taux de capitalisation.....</i>	43
4.3.4.	<i>Activités des autres Sociétés Liées.....</i>	44
<b>4.4.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>45</b>
4.4.1.	<i>Fonctionnement du conseil d'administration.....</i>	45
4.4.2.	<i>Membres du conseil d'administration.....</i>	46
4.4.3.	<i>Conflits d'intérêts.....</i>	50
4.4.4.	<i>Rémunérations et avantages.....</i>	50
<b>4.5.</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....</b>	<b>50</b>
<b>4.6.</b>	<b>SALARIÉS.....</b>	<b>51</b>
<b>4.7.</b>	<b>PRINCIPAUX ASSOCIÉS.....</b>	<b>51</b>
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES.....</b>	<b>52</b>
<b>5.1.</b>	<b>RESPONSABILITE DE L'AUDIT DES COMPTES.....</b>	<b>52</b>
<b>5.2.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES.....</b>	<b>53</b>
<b>5.3.</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS.....</b>	<b>54</b>
5.3.1.	<i>Informations financières historiques et intermédiaires de la Société et de la SCA.....</i>	54
5.3.1.1.	<i>Informations financières de la Société.....</i>	54
5.3.1.2.	<i>Informations financières de la SCA.....</i>	58
5.3.2.	<i>Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....</i>	59
5.3.2.1.	<i>Au niveau de la Société.....</i>	59
5.3.2.2.	<i>Au niveau de la SCA (chiffres consolidés).....</i>	60
5.3.3.	<i>Politique en matière de répartition des bénéfices.....</i>	62
<b>5.4.</b>	<b>INFORMATIONS DE BASE.....</b>	<b>63</b>
5.4.1.	<i>Fonds de roulement.....</i>	63
5.4.2.	<i>Capitaux propres et endettement.....</i>	63
<b>5.5.</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES – QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES.....</b>	<b>63</b>
<b>5.6.</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX.....</b>	<b>63</b>
<b>5.7.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES TENDANCES.....</b>	<b>64</b>
<b>6.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTS SOCIALES.....</b>	<b>65</b>
<b>6.1.</b>	<b>NATURE DES PARTS SOCIALES.....</b>	<b>65</b>
6.1.1.	<i>Nature, catégorie et date de jouissance des nouvelles Parts Sociales.....</i>	65
6.1.2.	<i>Forme.....</i>	65
6.1.3.	<i>Devise d'émission.....</i>	65
<b>6.2.</b>	<b>LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES NOUVELLES PARTS SOCIALES SONT EMISES.....</b>	<b>65</b>
<b>6.3.</b>	<b>DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES.....</b>	<b>65</b>
6.3.1.	<i>Droit de vote.....</i>	65
6.3.2.	<i>Participations aux bénéfices et aux pertes.....</i>	65
6.3.3.	<i>Droits en cas de liquidation.....</i>	66
6.3.4.	<i>Droit préférentiel de souscription.....</i>	66
6.3.5.	<i>Modifications des droits attachés aux Parts Sociales.....</i>	66
<b>6.4.</b>	<b>NEGOCIABILITE DES PARTS SOCIALES.....</b>	<b>66</b>
<b>6.5.</b>	<b>EMISSION DES PARTS SOCIALES NOUVELLES.....</b>	<b>66</b>
<b>6.6.</b>	<b>FISCALITE.....</b>	<b>67</b>
6.6.1.	<i>Transparence fiscale de la Société.....</i>	67
6.6.2.	<i>Plus-values en cas de cession des Parts Sociales.....</i>	67
6.6.3.	<i>Taxe sur les opérations de bourse.....</i>	69

<b>7. CONDITIONS DE L'OFFRE</b>	<b>70</b>
<b>7.1. CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION</b>	<b>70</b>
7.1.1. Conditions auxquelles l'Offre est soumise	70
7.1.2. Montant maximum de l'Offre	70
7.1.3. Modalités de souscription	70
7.1.3.1. Souscription au moyen des Droits de Préférence	70
7.1.3.2. Souscription au moyen de Scripts	71
7.1.4. Retrait et suspension de l'Offre	72
7.1.5. Montant maximum de la souscription	72
7.1.6. Réduction de la souscription	73
7.1.7. Révocation des ordres de souscription	73
7.1.8. Libération et livraison des Parts Sociales Nouvelles	73
7.1.9. Annonce de l'Offre et communication des résultats	73
7.1.10. Calendrier indicatif de l'Offre	74
<b>7.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION DES PARTS SOCIALES NOUVELLES</b>	<b>74</b>
7.2.1. Destinataires de l'Offre - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre	74
7.2.2. Intention des principaux Associés de l'Emetteur	75
7.2.3. Notification aux souscripteurs	75
<b>7.3. PRIX D'EMISSION</b>	<b>75</b>
7.3.1. Evaluation de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert selon l'actif net réévalué	76
7.3.2. Evaluation de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert selon l'actualisation des cash-flows libres futurs	77
7.3.3. Evaluation de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert selon l'application de multiples boursiers	79
7.3.4. Conclusions	79
7.3.5. Détermination du Prix d'émission et du prix du Droit de Préférence	80
<b>7.4. PLACEMENT</b>	<b>81</b>
7.4.1. Banque-guichet	81
7.4.2. Service financier	81
<b>7.5. MODALITES DE NEGOCIATION</b>	<b>81</b>
7.5.1. Marché de la Part	81
7.5.2. Marché du Droit de Préférence	82
<b>7.6. ASSOCIES SOUHAITANT VENDRE LEURS PARTS SOCIALES</b>	<b>83</b>
<b>7.7. DEPENSES LIEES A L'OFFRE</b>	<b>83</b>
<b>7.8. DILUTION</b>	<b>83</b>
7.8.1. Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque	83
7.8.2. Incidence de l'Offre sur la situation de l'Associé Existant souscrivant à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence	83
7.8.3. Incidence de l'Offre sur la situation de l'Associé Existant ne souscrivant pas à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence	83
<b>8. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>85</b>
8.1. RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT	85
8.2. DECLARATIONS D'EXPERTS - INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS	85
8.3. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	86
8.4. INTERETS DES PERSONNES PARTICIPANT A L'EMISSION	86
8.5. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	86
<b>9. DEFINITIONS</b>	<b>87</b>

- Annexe 1** Note explicative sur le Bulletin de souscription et l'ordre d'achat de Droits de Préférence
- Annexe 2** Comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2011 (en EUR)
- Annexe 3** Rapport de vérification du commissaire sur les comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2011
- Annexe 4** Rapport de gestion du conseil d'administration de la Société relatif aux comptes clôturés le 31 décembre 2011
- Annexe 5** Comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2012 (en EUR)
- Annexe 6** Rapport de vérification du commissaire sur les comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2012
- Annexe 7** Rapport de gestion du conseil d'administration de la Société relatif aux comptes clôturés le 31 décembre 2012
- Annexe 8** Comptes consolidés (non audités) de la Société au 30 juin 2013 (en EUR)
- Annexe 9** Comptes consolidés (non audités) de la SCA au 31 décembre 2011 (en EUR)
- Annexe 10** Comptes consolidés (non audités) de la SCA au 31 décembre 2012 (en EUR)
- Annexe 11** Comptes consolidés (non audités) de la SCA au 30 juin 2013 (en EUR)

## RESUME

### SECTION A – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS

<b>A.1</b>	Avertissements	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investissement doit être basée sur le Prospectus considéré comme un tout.</p> <p>En cas d'action concernant l'information contenue dans le Prospectus intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale belge, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes ayant présenté le résumé peuvent voir leur responsabilité civile engagée uniquement dans l'hypothèse où le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou si le résumé ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans les parts de la Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert.</p>
<b>A.2</b>	Utilisation ultérieure du Prospectus pour revente des valeurs mobilières ou leur placement par les intermédiaires financiers	Sans objet

### SECTION B – EMETTEUR

<b>B.1</b>	Raison sociale	Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert
<b>B.2</b>	Siège social et forme juridique de l'Emetteur ainsi que la législation régissant ses activités	<p>L'Emetteur est une société de droit commun à objet civil dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Galerie du Roi, 5.</p> <p>Il est soumis au droit belge.</p>
<b>B.3</b>	Nature des opérations effectuées et activités effectuées par l'Emetteur	<p>Le patrimoine de la Société consiste essentiellement en une participation de 75% (moins une fraction de pour cent) dans la Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert (ci-après la « SCA »).</p> <p>Jusqu'en décembre 1993, la principale activité de la Société consistait à gérer son patrimoine immobilier. Le 16 décembre 1993, les Associés de la Société ont fait un apport mixte (c-à-d rémunéré pour partie en actions de la SCA et pour partie en espèces) de l'ensemble du patrimoine immobilier dont ils étaient copropriétaires indivis à une nouvelle société civile à forme anonyme constituée le jour même par lesdits Associés, dénommée Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert.</p>

		<p>Depuis le 16 décembre 1993, la Société n'a donc plus d'activité propre.</p> <p>La Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert, propriétaire du complexe des Galeries, a pour principale activité la location des espaces situés dans le complexe. Ce complexe s'étend sur une superficie d'approximativement 41.000 m<sup>2</sup> et est composé d'espaces commerciaux, culturels, résidentiels, de bureaux et d'espaces communs. Il est parcouru chaque année par quelque 6 millions de visiteurs.</p> <p>La totalité des revenus de la Société provient, depuis 2013, des dividendes versés par la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert. Auparavant, les revenus de la Société étaient constitués, des intérêts générés par la créance que détenait la Société sur la SCA. Celle-ci a été incorporée au capital de la SCA en décembre 2012.</p>
<b>B.4a</b>	Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'Emetteur et ses secteurs d'activité	Sans objet
<b>B.5</b>	Description du groupe dont l'Emetteur fait partie et de la place de l'Emetteur	<p>La Société détient une participation majoritaire dans le groupe de sociétés propriétaire et exploitant le complexe immobilier des Galeries Royales Saint-Hubert à Bruxelles (ses « Sociétés Liées » pour les besoins du présent Prospectus).</p> <p>Celui-ci présente la structure suivante :</p> <pre> graph TD     SCG[<b>Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert</b>] -- 75 % --&gt; SCA[<b>SCA des Galeries Royales Saint-Hubert</b>]     SCA -- 99,99 % --&gt; SE[<b>Saint-Hubert Exploitation SA</b>]     SCA -- 0,01 % --&gt; V[<b>Vaudeville SA</b>]     SE -- 0,55 % --&gt; V     SCG -- 99,45 % --&gt; V     SE -- 25,008 % --&gt; G[<b>Galeries SA</b>]   </pre>
<b>B.6</b>	Principaux Associés	<p>La Société n'est pas soumise à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses, ni à l'article 515bis du Code des sociétés. Les Associés ne sont pas tenus de déclarer leur participation à ce titre.</p>

La Société ne fait l'objet d'aucun contrôle. Les Associés détenant plus de 5% de son fonds social sont la société de droit luxembourgeois Petercam Horizon Country & Sector, les sociétés anonymes de droit belge Société Financière des Sucres (en abrégé « Finasucre ») et AXA Belgium ainsi que la succession de M. Pierre Graux.

La Société n'a pas connaissance de conventions conclues entre Associés. Les principaux Associés de la Société ne disposent pas de droits de vote différents.

**B.7** Informations financières historiques clés

**Comptes consolidés de la Société – Bilans selon les normes BGAAP**

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
Actifs immobilisés	32.937.612	39.258.590	43.732.904
Actifs circulants	2.192.654	1.324.034	1.527.884
<b>Total de l'Actif</b>	<b>35.130.266</b>	<b>40.582.625</b>	<b>45.260.789</b>
Capitaux propres groupe et tiers	17.906.563	19.712.601	19.854.966
Total des dettes	17.223.703	20.870.024	25.405.823
<b>Total du Passif</b>	<b>35.130.266</b>	<b>40.582.625</b>	<b>45.260.789</b>

**Comptes consolidés de la Société – Comptes de résultats selon les normes BGAAP**

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Ventes et prestations</b>	4.079.763	4.460.717	2.264.162
<b>Coûts des ventes et prestations</b>	-4.039.724	-3.391.956	-1.741.801
<b>Résultat d'exploitation</b>	40.039	1.068.761	522.360
<b>Résultat financier</b>	-551.409	-788.186	-354.495
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	-511.547	223.360	189.629
<b>Bénéfice consolidé (Perte consolidée)</b>	-511.547	139.096	189.629

**Comptes consolidés de la SCA – Bilans selon les normes BGAAP**

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
Actifs immobilisés	33.775.455	40.049.011	44.503.970
Actifs circulants	1.688.779	1.255.527	1.415.055
<b>Total de l'Actif</b>	<b>35.464.234</b>	<b>41.304.537</b>	<b>45.919.026</b>
Capitaux propres groupe et tiers	11.956.084	20.763.102	20.919.946
Total des dettes	23.508.150	20.541.436	24.999.080
<b>Total du Passif</b>	<b>35.464.234</b>	<b>41.304.537</b>	<b>45.919.026</b>



		<b>Comptes consolidés de la SCA – Comptes de résultats selon les normes BGAAP</b>			
		<b>Chiffres en EUR</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>30-06-2013</b>
		<b>Ventes et prestations</b>	4.079.763	4.460.717	2.264.162
		<b>Coûts des ventes et prestations</b>	-3.898.123	-3.345.613	1,726,151)
		<b>Résultat d'exploitation</b>	181.640	1.115.104	538.011
		<b>Résultat financier</b>	-916.006	-1.103.820	-355.667
		<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	-734.543	-14.189	204.108
		<b>Bénéfice consolidé (Perte consolidée)</b>	-734.543	-98.453	204.108
<b>B.8</b>	Informations financières clés pro forma	Sans objet			
<b>B.9</b>	Prévision/estimation du bénéfice	Sans objet			
<b>B.10</b>	Réserves sur les informations financières historiques contenues dans le rapport d'audit	Sans objet			
<b>B.11</b>	Explication du manque de fond de roulement net	Sans objet			

### SECTION C – PARTS SOCIALES

<b>C.1</b>	Catégorie et nature et identification des valeurs mobilières offertes	Toutes les Parts Sociales Nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des parts sociales ordinaires représentatives de l'indivision que forme la Société, du même type et jouissant des mêmes droits que les Parts Sociales Existantes et participant aux résultats à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2014.
<b>C.2</b>	Devise d'émission	Euro
<b>C.3</b>	Nombre de Parts Sociales émises et totalement libérées ou émises et non totalement libérées	Le capital ou fonds social de la Société s'élève à huit millions quatre cent soixante mille (8.460.000) euros, représenté par 375.795 parts sociales nominatives, sans désignation de valeur ni de capital, entièrement libérées et donnant droit chacune à un trois cent soixante-quinze sept cent millième quatre-vingt-quinzième (1/375 795 <sup>e</sup> ) de l'avoir social et de ses produits.
<b>C.4</b>	Droits attachés aux Parts Sociales	<p><b>Droit de vote</b></p> <p>Chaque Part Sociale donne droit à une voix aux assemblées générales de la Société.</p> <p><b>Participations aux bénéfices et aux pertes</b></p> <p>Les Associés participent dans la proportion de leur part d'intérêt social aux bénéfices et aux pertes de la Société. Ils sont tenus des dettes de la Société dans les mêmes proportions, dans leurs rapports entre eux et vis-</p>

		<p>à-vis des tiers, pour autant dans ce dernier cas que les engagements contractés au nom de la Société le prévoient expressément.</p> <p>Les Parts Sociales Nouvelles ne participeront aux résultats qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014.</p> <p><b>Droits en cas de liquidation</b></p> <p>Les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage et les obligations qui en résultent entre les cohéritiers sont d'application en cas de liquidation de la Société. Le solde favorable de la liquidation sera réparti entre toutes les Parts Sociales au prorata du taux de leur libération.</p> <p><b>Droit préférentiel de souscription</b></p> <p>L'assemblée des Associés détermine si, en cas d'augmentation du capital social, les Associés disposent ou non d'un droit de souscription préférentielle. En cas d'augmentation du capital social réservée aux Associés, le droit de souscription attaché à une Part Sociale faisant l'objet d'un usufruit sera exercé par le nu-proprétaire, sauf accord contraire entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, notifié par écrit à la Société.</p> <p><b>Modifications des droits attachés aux Parts Sociales</b></p> <p>La modification des droits attachés aux Parts Sociales évoqués ci-dessus suppose une modification des statuts. En conséquence, l'assemblée générale des Associés est seule compétente afin d'apporter une modification à ces droits. Une telle assemblée générale ne peut valablement statuer que si les Associés qui assistent à la réunion représentent deux tiers au moins des Parts Sociales. Si, sur une première convocation, les deux tiers des Parts Sociales ne sont pas représentés, une nouvelle assemblée est convoquée pour avoir lieu dans les vingt-cinq jours suivants, et elle statue quelle que soit la portion des Parts Sociales représentée par les Associés présents. La décision de modifier les statuts en vue de modifier les droits attachés aux Parts Sociales est prise à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.</p>
<b>C.5</b>	Restriction à la libre négociabilité des Parts Sociales	Il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Parts Sociales.
<b>C.6</b>	Demande actuelle ou future d'admission à la négociation sur un marché réglementé	Sans objet
<b>C.7</b>	Politique en matière de dividende	<p>Jusqu'à présent, la Société effectuait une répartition en faveur de ses Associés en deux fois: un premier paiement au début du 1<sup>er</sup> semestre et un second paiement au début du 2<sup>ème</sup> semestre.</p> <p>Les montants des répartitions effectuées par la Société à ses Associés sur les cinq dernières années sont repris ci-après. Ces répartitions provenaient en partie des bénéfices de la Société (intérêts perçus de la</p>

		<p>SCA des Galeries Royales Saint Hubert sur la créance que détenait la Société sur cette dernière) et en partie d'un prélèvement sur ses bénéfices reportés et/ou ses réserves.</p> <p>Cette créance résultait, d'une part, de la créance de prix résultant de l'apport mixte des Galeries à la SCA et, d'autre part, d'avances subordonnées.</p> <p>Cette créance d'un montant total de 6.750.000 EUR a été incorporée au capital de la SCA en décembre 2012.</p> <p>A la suite de cette opération, la Société ne disposant plus d'une créance à l'encontre de la SCA, la répartition qui sera effectuée par la Société à ses Associés à partir de 2014 n'interviendra plus qu'une fois par an, après l'assemblée générale ordinaire. Cette répartition proviendra des réserves distribuables de la Société et/ou du dividende distribué par la SCA des Galeries Saint Hubert et sera donc notamment fonction du résultat de cette dernière.</p>																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Montant total (net) par Part Sociale</th> <th>Dont intérêts perçus par la Société</th> <th>Dont prélèvement sur les bénéfices reportés et/ou les réserves de la Société</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2008</td> <td>1,25 EUR</td> <td>0,74 EUR</td> <td>0,51 EUR</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>1,10 EUR</td> <td>0,63 EUR</td> <td>0,47 EUR</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>1,40 EUR</td> <td>0,98 EUR</td> <td>0,42 EUR</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>1,50 EUR</td> <td>1,13 EUR</td> <td>0,37 EUR</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>1,30 EUR</td> <td>1,13 EUR</td> <td>0,17 EUR</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Montant total (net) par Part Sociale	Dont intérêts perçus par la Société	Dont prélèvement sur les bénéfices reportés et/ou les réserves de la Société	2008	1,25 EUR	0,74 EUR	0,51 EUR	2009	1,10 EUR	0,63 EUR	0,47 EUR	2010	1,40 EUR	0,98 EUR	0,42 EUR	2011	1,50 EUR	1,13 EUR	0,37 EUR	2012	1,30 EUR	1,13 EUR	0,17 EUR
Année	Montant total (net) par Part Sociale	Dont intérêts perçus par la Société	Dont prélèvement sur les bénéfices reportés et/ou les réserves de la Société																							
2008	1,25 EUR	0,74 EUR	0,51 EUR																							
2009	1,10 EUR	0,63 EUR	0,47 EUR																							
2010	1,40 EUR	0,98 EUR	0,42 EUR																							
2011	1,50 EUR	1,13 EUR	0,37 EUR																							
2012	1,30 EUR	1,13 EUR	0,17 EUR																							

## SECTION D – RISQUES

<b>D.1</b>	Risques propres à l'Emetteur, aux Sociétés qui lui sont Liées et à leurs activités	<p><b><i>Risques liés au marché immobilier</i></b></p> <p>Les principaux risques auxquels la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert – et indirectement la Société – est confrontée sont relatifs au taux d'occupation des Galeries, à la capacité de maintenir le montant des loyers à un certain niveau lors de nouvelles locations ou de renouvellements de baux et plus généralement à la valeur de son patrimoine immobilier.</p> <p><b><i>Risques liés à la concentration du patrimoine immobilier</i></b></p> <p>L'entièreté du patrimoine immobilier dont la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est actuellement propriétaire est situé dans les Galeries, un ensemble architectural de prestige situé au cœur de l'« Ilot Sacré » à Bruxelles.</p> <p>Cette concentration du patrimoine immobilier dans un seul lieu géographique augmente les risques liés à son patrimoine immobilier et</p>
------------	--	--

peut, par conséquent, influencer négativement les résultats de la Société. Par contre, cela en facilite la gestion et permet de réaliser des économies d'échelle.

### **Loyers**

Le chiffre d'affaires de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est constitué de loyers (et canons emphytéotiques) payés par des tiers (particuliers et sociétés). La majorité de ceux-ci provient de locations commerciales (environ 70%). Chaque secteur (horeca, culturel,...) est soumis à des risques qui lui sont propres. Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats. Ces risques doivent être relativisés dans la mesure où la SCA loue les Galeries à environ 125 preneurs. A ce jour les taux d'occupation (déterminés en tenant compte des surfaces susceptibles d'être louées) des Galeries sont les suivants: l'ensemble des commerces sont loués, à l'exception des surfaces situées rue de l'Ecuyer 63-65 (rez-de-chaussée commercial) et de la rue des Dominicains 19 ; 100 % des espaces culturels sont loués ; l'Hôtel des Arcades fait également l'objet d'un bail ; 90% des espaces résidentiels disponibles pour la location et de bureaux sont loués. La SCA n'applique pas de politique générale de gratuité ni d'*incentives* à ses locataires. Les baux types ne contiennent pas de clause à cet égard.

Les baux venant à échéance sont renouvelés sur la base de baux types. En cas de départ de locataires à l'occasion d'une échéance ou d'une fin de bail, les nouveaux baux pourraient engendrer des revenus locatifs plus faibles que ceux des baux en cours, étant donné la conjoncture actuelle. Les revenus de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et les rentrées de trésorerie pourraient en être affectés.

Toutefois, le départ de certains locataires de commerces très anciens peut présenter pour la SCA des Galeries Royales Saint Hubert une opportunité de location à de nouveaux locataires plus prestigieux à des conditions plus intéressantes. De manière générale, les renouvellements des baux des commerces ou les nouvelles locations se sont faits depuis plusieurs années à de meilleures conditions financières. Les loyers des baux récemment renouvelés, pour lesquelles les nouvelles conditions sont ou seront applicables en 2013 et 2014, ont ainsi été augmentés de l'ordre de 25 à 30%. Ce pourcentage va jusqu'à doubler en ce qui concerne les nouveaux baux conclus, qui entreront en vigueur en 2013 et 2014.

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert étant exposée au risque de défaillance financière de ses locataires, des procédures de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement ont été mises en place. De plus, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert obtient de manière générale des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable en la matière, sous forme de garanties bancaires ou de comptes bloqués.

### ***Dépréciation et sinistres***

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et les locataires mènent une politique d'entretien et de rénovation constante des Galeries afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants et de faciliter les relocations. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des biens immobiliers.

Le risque que les Galeries Royales Saint-Hubert soient détruites, en tout ou en partie, par le feu ou par d'autres calamités est assuré. Le risque d'un incendie dans les espaces ouverts au public, en particulier le Théâtre Royal des Galeries, est considérablement réduit à la suite des investissements et travaux récemment réalisés. Des polices d'assurance sont souscrites par la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert. Les montants couverts ont, par ailleurs, été récemment revus à la hausse sur la base de la valeur de reconstruction des Galeries. Ces polices couvrent également le risque de perte d'exploitation jusqu'à un montant de 7.100.000 EUR, ce qui correspond environ, sur la base des revenus actuellement perçus par la SCA, à une exploitation de 20 mois.

Les Galeries n'ont pas subi de sinistre significatif ni de dépréciation significative au cours des 20 dernières années.

### ***Endettement***

L'endettement de la Société à l'égard de ses Associés s'élève au 30 juin 2013 à 401.678 EUR et correspond au solde de la répartition relative à l'année 2012 payée en juillet 2013 ainsi qu'à un montant complémentaire à distribuer à certains Associés pour lesquels la Société ne dispose pas d'informations bancaires (à jour) et auxquels ce montant n'a pas pu être versé. Elle n'avait pas d'autre dette au 30 juin 2013, à l'exception d'une dette de 39.307 EUR à l'égard de la SCA, d'une dette de 1.065 EUR à l'égard de fournisseurs et d'une dette de 4.000 EUR à l'égard de l'ONSS.

L'endettement de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert s'élève au 30 juin 2013 à 20.681.678 EUR et correspond à 100% à de la dette en lien direct ou indirect avec des investissements immobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert a négocié une ouverture de crédit auprès de Belfius pour un montant complémentaire de 9.900.000 EUR ainsi qu'une ouverture de crédit auprès d'ING pour un montant de 3.000.000 EUR.

Les crédits contractés par la SCA viennent à échéance, en principe, entre 2021 et 2028, à l'exception de deux crédits d'investissement qui viennent à échéance en janvier 2016 et de deux autres tranches – qui n'ont pas encore été utilisées – de 1.220.000 EUR (remboursables au moyen de subsides) et de 2.900.000 EUR (remboursables au moyen du produit de l'Offre, qui sera apportée à la SCA).

Les taux d'intérêt applicables à ces crédits sont conformes aux taux du marché lors de leur conclusion.

Les Galeries font, en partie, l'objet d'inscriptions hypothécaires, à hauteur d'un montant global de 4.807.000 EUR en principal, ainsi que de mandats hypothécaires ou de promesse de mandats hypothécaires, à hauteur d'un montant global de 26.455.120 EUR en principal, qui sont donnés en garantie des engagements bancaires de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert.

Par ailleurs, les loyers payés par certains locataires sont affectés en garantie au profit d'une des banques. Il s'agit des loyers de la rue des Bouchers 36-40 et de la Galerie du Roi 2-6 (c.-à-d. en ce compris les loyers futurs de l'Hôtel des Arcades). Les loyers affectés en garantie représentent actuellement moins d'1% du total des loyers perçus par la SCA. Néanmoins, ce pourcentage sera supérieur lorsque la SCA percevra effectivement des loyers de la part de l'Hôtel des Arcades.

Certaines créances que la SCA détient ou détiendrait sur l'administration de l'aménagement du territoire et du logement, direction des monuments et sites, au titre de subsides ont également été données en gage.

#### ***Risques relatifs aux subsides***

Le complexe immobilier des Galeries Royales Saint-Hubert étant en grande partie classé, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert introduit, de manière récurrente, des demandes de subsides relatives à des travaux à effectuer, dans le respect des prescriptions déterminées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2003 fixant les conditions d'octroi de subventions pour les travaux de conservation relatifs à un bien classé. Deux demandes de subsides ont été introduites ces dernières années.

En ce qui concerne la première demande introduite dans le cadre de travaux de rénovation de certains appartements, le risque pour la SCA de ne pas percevoir la contribution de 457.869,37 EUR paraît très limité. La liquidation de ce subside devrait, en principe, intervenir prochainement, sur présentation des factures par la SCA à l'autorité compétente ainsi que leurs preuves de paiement.

Une seconde demande a été introduite par la SCA dans le cadre des travaux de rénovation du Théâtre Royal des Galeries. Les dépenses admissibles à la subvention représentent un montant de 7.893.445 EUR. L'Administration n'a pas encore notifié à la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert de décision octroyant ces subsides. La SCA espère toutefois obtenir des subsides à concurrence d'un taux de subvention de 40% des dépenses admissibles. Selon l'administration, la demande de subside introduite par la SCA l'a été dans les formes prescrites. Si aucune subvention n'était octroyée à ce titre, la SCA devrait trouver d'autres moyens de financement.

		<p>L'Administration ne pourra, en principe, pas postuler le remboursement de ces subsides. En effet, bien que ces subsides ne soient pas expressément stipulés non-remboursables, la SCA ne se trouve pas ni ne se trouvera à l'avenir dans une des situations visées à l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2003, dans lesquelles une restitution devrait intervenir.</p>
<p><b>D.3</b></p>	<p>Risques liés à l'Offre, aux Droits de Préférence, aux Scripts et aux Parts Sociales</p>	<p><b><i>Risques liés à l'investissement dans la Société en raison de sa forme sociale</i></b></p> <p>La Société est une société de droit commun à objet civil, régie par les articles 46 et suivants du Code des sociétés.</p> <p>Elle ne bénéficie pas de la personnalité juridique.</p> <p>En raison de l'absence de personnalité juridique de la Société, celle-ci ne dispose pas d'un patrimoine en tant que tel: ses avoirs (essentiellement sa participation dans la SCA) constituent une indivision entre les Associés.</p> <p>Il en résulte également que les Associés de la Société ne bénéficient pas d'un régime de responsabilité limitée à leur apport, comme c'est le cas dans les sociétés bénéficiant de la personnalité juridique (par exemple, les sociétés anonymes).</p> <p>Ils sont tenus envers les tiers des dettes contractées dans le cadre du fonctionnement de la Société sur leur patrimoine privé. En d'autres termes, les créanciers de la Société disposent d'un recours sur le patrimoine des Associés en cas de défaut de paiement de la Société. Ce recours s'exerce, en principe, par parts égales, sauf dans l'hypothèse où la convention passée avec le créancier concerné prévoit que les Associés ne sont responsables des engagements contractés au nom de la Société que pour les parts correspondantes au nombre de Parts Sociales qui forment leur intérêt dans l'ensemble du fonds social. Les Associés sont tenus dans les mêmes proportions dans leurs rapports entre eux.</p> <p>Ce risque doit, par ailleurs, être relativisé dès lors que la Société n'a que très peu d'engagements envers des tiers (autres que la SCA). Les seules dettes reprises dans ses comptes statutaires au 30 juin 2013 sont constituées des répartitions à payer aux Associés, d'une dette envers la SCA, de dettes fournisseurs et d'une dette fiscale. Les dettes et autres engagements envers les tiers sont contractés par la SCA. La structure du groupe, choisie en 1993, avait, en effet, notamment pour objet de loger dans une société à responsabilité limitée (la SCA) les dettes envers les tiers, de sorte que les Associés de la SC n'en répondent pas personnellement.</p> <p>Les actionnaires de la SCA (la Société et Finasucre) bénéficient ainsi du régime de la responsabilité limitée à leur apport étant donné que la SCA a la forme de société anonyme. Les créanciers de la SCA ne disposent en principe pas de recours sur le patrimoine de ses actionnaires et donc indirectement sur le patrimoine des Associés.</p>

Aussi, l'ensemble des risques liés à la possession, la gestion et l'exploitation des Galeries sont supportés par la SCA. Dans l'hypothèse où un risque opérationnel viendrait à se réaliser, il appartiendrait à la SCA de le prendre en charge. Les actionnaires de la SCA – et donc indirectement les Associés – n'en sont, en principe, pas responsables.

***Faible liquidité de la Part Sociale***

Les Parts Sociales sont négociables sur le Marché de la Part organisé par la Banque Degroof et réservé aux Associés Existants. Les Droits de Préférence pourront également être négociés en dehors de ce Marché.

Le Marché de la Part n'offrira qu'une liquidité limitée pour les Parts Sociales après l'Offre.

***Faible liquidité des Droits de Préférence***

Les Droits de Préférence seront négociables sur le Marché du Droit de Préférence organisé par la Banque Degroof à l'occasion de l'augmentation de capital de la Société et réservé aux Associés Existants. Ce marché n'offrira qu'une liquidité très limitée. Les Droits de Préférence pourront également être négociés entre Associés en dehors de ce Marché pendant la Période de souscription.

***Risque de ne pas pouvoir exercer les Droits de Préférence ou les Scripts en cas de retrait de l'Offre***

Les acquéreurs de Droits de Préférence ou de Scripts courent le risque de voir l'Offre retirée. Au cas où l'Offre serait retirée, ils ne pourront pas exercer les Droits de Préférence ou Scripts qu'ils auront acquis et ils n'auront droit à aucune indemnité.

***Risque de ne pas percevoir le montant du prix des Scripts***

Les Associés Existants n'ayant pas exercé leurs Droits de Préférence à l'issue de la Période de souscription verront leurs Droits de Préférence transformés automatiquement en Scripts.

Il est possible que le prix de vente du Script soit inférieur à la valeur théorique du Script, à savoir le prix de vente du Droit de Préférence sur le Marché du Droit de Préférence.

Si le produit net de la vente par Script est inférieur à 0,05 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés (ayant pris la forme de Scripts) mais sera transféré à la Société.

***Dilution des Associés Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence***

Dans le cadre de l'Offre, les Associés Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence ou qui les céderaient subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans la Société.



		<p><b>Absence de montant minimal de l'Offre</b></p> <p>Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre. Si celle-ci ne devait pas être intégralement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur à 7.015.000 EUR. Il se pourrait donc que les moyens financiers dont la Société viendra à disposer et l'utilisation du produit de l'Offre soient réduits.</p> <p><b>Volatilité de la valeur et du rendement de la Part Sociale</b></p> <p>Le Prix d'émission, qui comporte une décote et qui est calculé sous déduction de la valeur théorique du Droit de Préférence, ne doit pas être considéré comme indicatif de la valeur de marché des Parts Sociales après l'Offre. En raison de facteurs économiques, immobiliers et financiers, et plus particulièrement en raison de l'évolution de la valeur du complexe immobilier des Galeries, la valeur de la Part Sociale peut connaître des fluctuations.</p> <p>La Société ne peut faire en aucune manière de prévision concernant la valeur de marché de ses Parts Sociales à l'issue de la présente Offre, ni concernant l'évolution du rendement de la Part Sociale (montant de la répartition annuelle par Part divisé par la valeur de la Part).</p>
--	--	---

#### SECTION E - OFFRE

<b>E.1</b>	Montant total net de l'Offre et estimation des dépenses	<p>Si l'Offre est intégralement souscrite, le produit brut de l'Offre s'élèvera au maximum à 7.015.000 EUR.</p> <p>Les frais liés à l'Offre, à charge de la Société, sont estimés à environ 175.000 EUR et se composent notamment, des rémunérations dues à BDO, à la Banque Degroof, à la FSMA, des frais juridiques et administratifs et des frais de publication. Ces frais ne sont pas à charge des souscripteurs.</p> <p>Le produit net maximum de l'Offre est dès lors estimé à environ 6.840.000 EUR.</p>
<b>E.2a</b>	Raisons de l'Offre, estimation du produit net estimé et utilisation de celui-ci	<p>L'augmentation du capital visée par l'Offre à laquelle la Société a décidé de procéder a pour objectif principal de lui apporter des moyens nouveaux en vue de renforcer les fonds propres de la SCA.</p> <p>Après constatation par acte notarié de l'augmentation de capital de la Société le 13 décembre 2013, la SCA devrait, en effet, le même jour, augmenter son capital par apport en espèces fait, d'une part, par la Société à concurrence du montant net de l'augmentation de capital et, d'autre part, par Finasucre, dans le respect de leurs pourcentages respectifs de participation dans le capital de la SCA, soit 75% pour la Société et 25% pour Finasucre.</p> <p>La SCA envisage d'utiliser le produit de cette augmentation de capital de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.400.000 EUR seront consacrés à l'acquisition des immeubles situés à 1000 Bruxelles, Rue Marché aux Peaux et Rue Marché aux Herbes. Un compromis pour l'acquisition de ces</li> </ul>

		<p>immeubles a été signé le 20 août 2013, sous la condition suspensive de l'augmentation de capital de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert avant le 15 décembre 2013 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.900.000 EUR seront utilisés soit en vue de financer l'achèvement des travaux de rénovation du Théâtre Royal des Galeries soit en vue de rembourser le crédit Belfius qui aurait été utilisé pour financer l'achèvement de ces travaux de rénovation ;</li> <li>- le solde sera utilisé pour financer la poursuite du programme de rénovation des Galeries (notamment les façades extérieures et la Galerie des Princes).</li> </ul>
<b>E.3</b>	Modalités et conditions de l'Offre	<p>Le Prix d'émission s'élève à 56 EUR.</p> <p>Les titulaires de Droits de Préférence pourront, pendant la Période de souscription, soit du 18 novembre 2013 au 2 décembre 2013 inclus, souscrire aux Parts Sociales Nouvelles dans la proportion suivante : 1 Part Sociale Nouvelle pour 3 Parts Sociales Existantes, en faisant parvenir leur Bulletin de souscription à la Banque Degroof au plus tard le 2 décembre 2013, à 16:00 CET.</p> <p>Chaque Associé Existant de la Société bénéficiera d'un Droit de Préférence par Part Sociale détenue en date du 12 novembre 2013. Les Associés Existants recevront de la Société un document attestant du nombre de Droits de Préférence dont ils sont titulaires ainsi qu'un spécimen de Bulletin de souscription, un spécimen d'ordre d'achat de Droits de Préférence, un spécimen d'ordre de vente de Droits de Préférence et un spécimen de bulletin de cession de Droits de Préférence. Une note explicative sur ces documents figure en Annexe 1 au présent Prospectus.</p> <p>Les Associés Existants pourront</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit exercer leurs Droits de Préférence pour souscrire à l'augmentation de capital ;</li> <li>- soit vendre de gré à gré leurs Droits de Préférence à un Associé Existant qui leur aurait fait part de son intention de les acquérir et en avertir la Banque Degroof au moyen du bulletin de cession et cela pendant la Période de souscription ;</li> <li>- soit les vendre sur le marché non réglementé organisé, à cet effet, par la Banque Degroof, le « Marché du Droit de Préférence », entre le 18 et le 22 novembre 2013.</li> </ul> <p>Les Associés Existants n'ayant pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier de Parts Sociales Nouvelles pourront</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit acheter des Droits de Préférence manquants pour souscrire à une ou plusieurs Parts Sociales Nouvelles complémentaires ;</li> <li>- soit vendre leurs Droits de Préférence excédentaires ;</li> <li>- soit conserver les Droits de Préférence formant les rompus pour qu'ils soient offerts en vente à l'issue de la Période de</li> </ul>

		<p>souscription sous la forme de Scripts.</p> <p>Le prix du Droit de Préférence s'élève à 2 EUR dans le cadre du Marché du Droit de Préférence.</p> <p>Les acquisitions et cessions de Droits de Préférence ne peuvent être réalisées qu'entre Associés Existants.</p> <p>Les Associés qui n'auront pas fait usage de leurs Droits de Préférence au terme de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 2 décembre 2013 avant 16:00 CET, ne pourront plus les exercer après cette date. Ceux-ci seront alors automatiquement transformés en Scripts afin d'être mis en vente. Les Associés Existants ainsi que des tiers pourront se porter acquéreur des Scripts. Ceux-ci seront alloués et répartis entre les Associés Existants et Potentiels ayant fait offre de les acquérir à un prix égal ou supérieur au prix d'équilibre (déterminé en fonction de l'offre et de la demande). Si la demande (à un prix égal ou supérieur au prix d'équilibre) devait excéder le nombre de Scripts, ceux-ci seront alloués en priorité aux Associés Existants et selon une règle d'allocation proportionnelle (avec la possibilité de privilégier les ordres portant sur un petit nombre de Scripts).</p>						
<b>E.4</b>	Intérêt pouvant influencer sensiblement sur l'Offre	Sans objet						
<b>E.5</b>	Nom de l'Emetteur et convention de blocage	Sans objet						
<b>E.6</b>	Montant et pourcentage de la dilution en cas de refus de souscrire	<p>Les Associés Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) les Droits de Préférence qui leur sont alloués subiront une dilution en termes de droit de vote et de droit au dividende dans les proportions décrites ci-dessous. Sur la base du nombre de Parts Sociales Existantes (375.795) et d'un nombre de Parts Sociales Nouvelles de 125.265, les Associés Existants qui refuseraient de souscrire aux Parts Sociales Nouvelles subiraient la dilution suivante (dans l'hypothèse d'un Associé Existant détenant une participation de 1 % avant l'émission) :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Participation dans le capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Parts Sociales Nouvelles</td> <td>1.0 %</td> </tr> <tr> <td>Après émission des Parts Sociales Nouvelles</td> <td>0.75 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Par ailleurs, les Associés Existants qui n'exerceraient pas la totalité de leurs Droits de Préférence et qui ne parviendraient pas à les céder à leur valeur théorique ou obtiendraient via la vente des Scripts un prix inférieur à cette valeur théorique subiront une perte économique.</p>	Participation dans le capital		Avant émission des Parts Sociales Nouvelles	1.0 %	Après émission des Parts Sociales Nouvelles	0.75 %
Participation dans le capital								
Avant émission des Parts Sociales Nouvelles	1.0 %							
Après émission des Parts Sociales Nouvelles	0.75 %							
<b>E.7</b>	Estimation des dépenses facturées par l'Emetteur	Sans objet						

## 1. FACTEURS DE RISQUES

Tout investissement dans des titres comporte, par définition, des risques. Cette section a pour objet d'exposer, certains risques relatifs à la Société ou aux Sociétés qui lui sont Liées, à leurs activités ainsi qu'à l'Offre, aux Droits de Préférence, aux Scripts et aux Parts Sociales.

Les Associés Existants et les Associés Potentiels sont invités à prendre en considération les risques décrits ci-dessous, ainsi que toute autre information pertinente contenue dans le Prospectus avant de se décider à investir. Ces risques, s'ils se produisent, pourraient en effet avoir une incidence négative, sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société ou des Sociétés qui lui sont Liées et ainsi sur la valeur des Parts Sociales et les dividendes et, en conséquence, entraîner une perte pour les Associés Existants et les Associés Potentiels de l'ensemble ou d'une partie de leur investissement.

L'attention des Associés Existants et des Associés Potentiels est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que cette liste est basée sur les informations connues à la date du présent Prospectus. D'autres risques, qui sont actuellement inconnus, improbables ou dont la survenance n'est pas actuellement censée avoir, à l'avenir, un effet défavorable sur la Société ou sur les Sociétés qui lui sont Liées, leur activité ou leur situation financière peuvent également exister.

### 1.1. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ, AUX SOCIÉTÉS QUI LUI SONT LIÉES ET À LEURS ACTIVITÉS

#### 1.1.1. *Risques de marché*

##### 1.1.1.1. Risque économique

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement de la Société et des Sociétés Liées.

La totalité des revenus de la Société provenant des dividendes versés par la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, l'activité de cette dernière a un impact direct et essentiel sur les résultats de la Société.

L'activité de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert subit l'influence des cycles économiques vu que ceux-ci ont un impact tant sur le revenu disponible des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs engagements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements.

##### 1.1.1.2. Risques liés au marché immobilier

Les principaux risques auxquels la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert – et indirectement la Société – peut être confrontée sont relatifs au taux d'occupation des Galeries, à la capacité de maintenir le montant des loyers à un certain niveau lors de nouvelles locations ou de renouvellements de baux et plus généralement à la valeur de son patrimoine immobilier.

#### 1.1.1.3. Risque d'inflation ou de déflation

A taux d'intérêt constants, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert – et indirectement la Société – est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant indexés annuellement (en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation).

Une déflation pourrait avoir un impact sur les revenus locatifs de la SCA. Toutefois, en cas d'inflation négative, les nouveaux baux commerciaux conclus par la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et les renouvellements depuis 2012 prévoient un plancher au niveau du loyer de base. Pour ces raisons, une inflation ou une déflation ne devraient pas avoir de caractère pénalisant sur les résultats de la SCA Galeries Royales Saint Hubert et, partant, sur ceux de la Société.

#### 1.1.1.4. Risque de taux d'intérêts

Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels. Ce risque de taux d'intérêts est toutefois limité en ce qui concerne la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, dans la mesure où la totalité de ses crédits à long terme existants au 30 juin 2013 ont été conclus lorsque les taux étaient bas et sont assortis de taux fixes, à l'exception d'un crédit contracté avec un taux variable, qui a, entre-temps, été converti en taux fixe par la conclusion d'une couverture spécifique de taux (IRS).

Pour plus d'informations sur l'endettement de la société, il est renvoyé à la section 1.1.3.1 du présent Prospectus.

#### 1.1.1.5. Risques liés à la concentration du patrimoine immobilier

L'entière du patrimoine immobilier dont la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est actuellement propriétaire est située dans les Galeries, un ensemble architectural de prestige situé au cœur de l'« Ilot Sacré » à Bruxelles.

Cette concentration du patrimoine immobilier dans un seul lieu géographique augmente les risques liés à son patrimoine immobilier et peut, par conséquent, influencer négativement les résultats de la Société. Par contre, cela en facilite la gestion et permet de réaliser des économies d'échelle.

### 1.1.2. *Risques liés aux revenus de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert*

#### 1.1.2.1. Loyers

Le chiffre d'affaires de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est constitué de loyers (et canons emphytéotiques) payés par des tiers (particuliers et sociétés). La majorité de ceux-ci provient de locations commerciales (environ 70%). Chaque secteur (horeca, culturel,..) est soumis à des risques qui lui sont propres. Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats. Ces risques doivent être relativisés dans la mesure où la SCA loue actuellement les Galeries à environ 125 preneurs.

Cinq locataires représentent 18% du montant total des loyers qui devraient être perçus par la SCA pour l'année 2013. La SCA est par conséquent davantage exposée au risque de solvabilité de ces cinq locataires. A partir de 2015, la SCA percevra des loyers plus importants de deux de ses locataires (l'Hôtel des Arcades et le Théâtre Royal des Galeries (voy. sections 4.3.3.5 et 4.3.3.6) qui devraient représenter environ 10% du montant total des loyers que la SCA devrait percevoir.

A ce jour les taux d'occupation des Galeries (déterminé en tenant compte des surfaces susceptibles d'être louées) sont les suivants : l'ensemble des commerces sont loués, à l'exception du rez-de-chaussée commercial de la rue de l'Ecuyer 63-65 (fin de chantier) et de la rue des Dominicains 19 ; 100 % des espaces culturels sont loués ; l'Hôtel des Arcades fait également l'objet d'un bail ; 90% des espaces résidentiels disponibles pour la location et de bureaux sont loués.

La SCA suit et anticipe dans la mesure du possible l'échéance des baux, en vue de les renouveler ou de conclure de nouveaux baux avec d'autres locataires. La SCA est néanmoins soumise au risque que des locataires résilient de manière anticipée leurs baux et au risque de chômage locatif qui en découle.

Les baux venant à échéance sont renouvelés sur la base de baux types. En cas de départ de locataires à l'occasion d'une échéance ou d'une fin de bail, les nouveaux baux pourraient engendrer des revenus locatifs plus faibles que ceux des baux en cours, étant donné la conjoncture actuelle. Les revenus de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et les rentrées de trésorerie pourraient en être affectés.

Toutefois, le départ de certains locataires des commerces très anciens peut présenter pour la SCA des Galeries Royales Saint Hubert une opportunité de location à de nouveaux locataires plus prestigieux à des conditions plus intéressantes. De manière générale, les renouvellements des baux des commerces ou les nouvelles locations se sont faits depuis plusieurs années à de meilleures conditions financières. Les loyers des baux récemment renouvelés, pour lesquelles les nouvelles conditions sont ou seront applicables en 2013 et 2014, ont ainsi été augmentés de l'ordre de 25 à 30%. Ce pourcentage va jusqu'à doubler en ce qui concerne les nouveaux baux conclus, qui entreront en vigueur en 2013 et 2014.

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert étant exposée au risque de défaillance financière de ses locataires, des procédures de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement ont été mises en place. De plus, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert obtient de manière générale des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable en la matière, sous forme de garanties bancaires ou de comptes bloqués.

En cas de baisse significative et persistante des loyers, la capacité de la SCA à distribuer un dividende, et partant, celle de la Société à effectuer des répartitions pourraient être impactées.

#### 1.1.2.2. Dépréciation et sinistres

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et les locataires mènent une politique d'entretien et de rénovation constante des Galeries afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants et de faciliter les relocations. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des biens immobiliers.

Le risque que les Galeries Royales Saint-Hubert soient détruites, en tout ou en partie, par le feu ou par d'autres calamités est assuré. Le risque d'un incendie dans les espaces ouverts au public, en particulier le Théâtre Royal des Galeries, est considérablement réduit à la suite des investissements et travaux récemment réalisés. Des polices d'assurance sont souscrites par la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert. Les montants couverts ont, par ailleurs, été récemment revus à la hausse sur la base de la valeur de reconstruction des Galeries. Ces polices couvrent également le risque de perte d'exploitation jusqu'à un montant de 7.100.000 EUR, ce qui correspond environ, sur la base des revenus actuellement perçus par la SCA, à une exploitation de 20 mois.

Les Galeries n'ont pas subi de sinistre significatif ni de dépréciation significative au cours des 20 dernières années.

#### 1.1.2.3. Risque d'expropriation

Les biens immobiliers sont susceptibles d'être expropriés pour cause d'utilité publique par les autorités compétentes conformément à la réglementation applicable. La survenance d'un tel risque est cependant très limitée dans la mesure où les Galeries sont classées.

#### 1.1.2.4. Gestion

Compte tenu du caractère réduit de son équipe, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est exposée à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clé » de son équipe.

### 1.1.3. *Risques financiers*

#### 1.1.3.1. Endettement

L'endettement de la Société à l'égard de ses Associés s'élève, au 30 juin 2013, à 401.678 EUR et correspond au solde de la répartition relative à l'année 2012 qui a été payée en juillet 2013 ainsi qu'à un montant complémentaire à distribuer à certains Associés pour lesquels la Société ne dispose pas d'informations bancaires et auxquels ces montants n'ont pas pu être versés. Elle n'avait pas d'autre dette au 30 juin 2013, à l'exception d'une dette d'environ 39.307 EUR à l'égard de la SCA, d'une dette de 1.065 EUR à l'égard de fournisseurs et d'une dette de 4.000 EUR à l'égard de l'ONSS.

L'endettement de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert s'élève au 30 juin 2013 à 20.681.678 EUR et correspond à 100% à de la dette en lien direct ou indirect avec des investissements immobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert a négocié une ouverture de crédit auprès de Belfius pour un montant complémentaire de 9.900.000 EUR ainsi qu'une ouverture de crédit auprès d'ING pour un montant de 3.000.000 EUR.

Les crédits contractés par la SCA viennent à échéance, en principe, entre 2021 et 2028, à l'exception de deux crédits d'investissement qui viennent à échéance en janvier 2016 et de deux autres tranches – qui n'ont pas encore été utilisées – de 1.220.000 EUR (remboursables au moyen de subsides) et de 2.900.000 EUR (remboursables au moyen du produit de l'Offre, qui sera apporté à la SCA).

Les taux d'intérêt applicables à ces crédits sont conformes aux taux du marché lors de leur conclusion.

Les Galeries font en partie l'objet d'hypothèques, à hauteur d'un montant global de 4.807.000 EUR en principal, ainsi que de mandats hypothécaires ou de promesse de mandats hypothécaires, à hauteur d'un montant global de 26.455.120 EUR en principal, qui sont donnés en garantie des engagements bancaires de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert.

Par ailleurs, les loyers de la rue des Bouchers 36-40 et de la Galerie du Roi 2-6 (c.-à-d. en ce compris les loyers de l'Hôtel des Arcades) sont affectés en garantie au profit d'ING. Ces loyers affectés en garantie au profit d'ING représentent actuellement moins d'1% du total des loyers perçus par la SCA.

Néanmoins, ce pourcentage sera supérieur lorsque la SCA percevra effectivement des loyers de la part de l'hôtel (voy. section 4.3.3.5.).

Certaines créances que la SCA détient ou détiendrait sur l'administration de l'aménagement du territoire et du logement, direction des monuments et sites, au titre de subsides ont également été données en gage.

#### 1.1.3.2. Risque de liquidité

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse de la résiliation de ses crédits. La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est en effet exposée au risque que ses crédits soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements stipulés par les conditions générales de ces crédits notamment en matière de gage sur créances et de respect des dispositions urbanistiques et environnementales. La SCA respecte ses engagements et rien n'indique qu'il en irait autrement à l'avenir. Certaines ouvertures de crédit, qui n'ont pas encore été utilisées, sont remboursables par la SCA au moyen de subsides (à hauteur de 1.220.000 EUR) ou d'une partie du produit de la présente Offre qui sera apporté à la SCA (à hauteur de 2.900.000 EUR). Pour le surplus, la SCA n'a pas souscrit d'engagements financiers spécifiques envers ses banquiers. Elle n'est dès lors pas liée par des covenants bancaires en termes de ratio d'endettement ou de maintien d'un certain niveau de fonds propres par exemple.

Comme tout emprunteur, la SCA est soumise au risque lié aux difficultés de conclure de nouveaux crédits dans la conjoncture actuelle. Le fait que la SCA renforcera ses fonds propres est toutefois un élément positif.

#### 1.1.4. *Risques relatifs aux subsides*

Le complexe immobilier des Galeries Royales Saint-Hubert étant en grande partie classé, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert introduit, de manière récurrente, des demandes de subsides relatives à des travaux, dans le respect des prescriptions déterminées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2003 fixant les conditions d'octroi de subventions pour les travaux de conservation relatifs à un bien classé.

Elle a déjà obtenu par le passé un montant brut de 1.290.353 EUR en vue de procéder à la rénovation de différentes parties des Galeries. Le montant net après amortissements s'élève à 397.750 EUR au 31 décembre 2012.

Le montant consolidé des subsides au 30 juin 2013 s'élève à 2.959.563 EUR et comprend également les subsides obtenus par la SA Vaudeville pour la rénovation du Théâtre du Vaudeville (soit un montant de 388.309 EUR).



Deux demandes de subsides ont été introduites relativement à des travaux actuellement en cours au sein des Galeries :

- La première demande porte sur des travaux de rénovation de certains appartements. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a accordé, le 18 décembre 2008, une contribution financière de 457.869,37 EUR à la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert. La liquidation de cette intervention régionale n'a pas encore eu lieu mais devrait intervenir prochainement sur présentation des factures relatives aux travaux concernés ainsi que leurs preuves de paiement. Le risque de ne pas percevoir celui-ci (en tout ou partie) paraît très limité.
- La seconde demande porte principalement sur la restauration, la rénovation et la transformation du Théâtre Royal des Galeries. Les dépenses admissibles à la subvention représentent un montant de 7.893.445 EUR. L'Administration n'a pas encore notifié à la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert de décision octroyant ces subsides. La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert espère toutefois obtenir des subsides à concurrence d'un taux de subvention de 40% des dépenses admissibles à la subvention. Selon l'administration, la demande de subside introduite par la SCA l'a été dans les formes prescrites. Si aucune subvention n'était octroyée à cette dernière, celle-ci devrait trouver d'autres moyens de financement. Ceci aurait, par conséquent, un impact sur la situation financière de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et partant, sur celle de la Société.

La liquidation des subventions octroyées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'intervient que moyennant le respect de conditions énumérées dans l'arrêté précité. L'Administration ne pourra, en principe, pas postuler le remboursement de ces subsides. En effet, bien que ces subsides ne soient pas expressément stipulés non-remboursables, la SCA ne se trouve pas ni ne se trouvera à l'avenir dans une des situations visées à l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2003, dans lesquelles une restitution devrait intervenir.

#### 1.1.5. *Risques juridiques*

La Société n'a actuellement connaissance d'aucun fait exceptionnel ni de litige, y compris dans un passé récent, de nature à affecter substantiellement son patrimoine, sa situation financière, son activité ou ses résultats ni ceux des Sociétés Liées et, à la connaissance de la Société, il n'existe pas non plus de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur leur situation financière et leur rentabilité.

Le cas échéant, des provisions adéquates seront constituées pour couvrir de tels risques.

#### 1.1.6. *Risques réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement*

La Société et ses Sociétés Liées sont attentives au respect des réglementations applicables en matière d'urbanisme et d'environnement. Elles sont cependant exposées au risque de non-respect des contraintes réglementaires et aux risques environnementaux. Un permis de classe 2 couvrant notamment certaines installations du Théâtre du Vaudeville est venu à expiration en août 2013. La demande en vue de l'obtention d'un nouveau permis est en cours d'élaboration. Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez vous référer à la section 5.5.

## **1.2. RISQUES LIÉS À L'OFFRE, AUX DROITS DE PRÉFÉRENCE, AUX SCRIPTS ET AUX PARTS SOCIALES**

### *1.2.1. Risques liés à l'investissement dans la Société en raison de sa forme sociale*

La Société est une société de droit commun à objet civil, régie par les articles 46 et suivants du Code des sociétés.

Elle ne bénéficie pas de la personnalité juridique.

En raison de l'absence de personnalité juridique de la Société, celle-ci ne dispose pas d'un patrimoine en tant que tel: ses avoirs (essentiellement sa participation dans la SCA) constituent une indivision entre les Associés.

Il en résulte également que les Associés de la Société ne bénéficient pas d'un régime de responsabilité limitée à leur apport, comme c'est le cas dans les sociétés bénéficiant de la personnalité juridique (par exemple, les sociétés anonymes).

Ils sont tenus envers les tiers des dettes contractées dans le cadre du fonctionnement de la Société sur leur patrimoine privé. En d'autres termes, les créanciers de la Société disposent d'un recours sur le patrimoine des Associés en cas de défaut de paiement de la Société. Ce recours s'exerce, en principe, par parts égales, sauf dans l'hypothèse (comme le précise les statuts de la Société) où la convention passée avec le créancier concerné prévoit que les Associés ne sont responsables des engagements contractés au nom de la Société que pour les parts correspondantes au nombre de Parts Sociales qui forment leur intérêt dans l'ensemble du fonds social. Les Associés sont tenus dans les mêmes proportions dans leurs rapports entre eux.

Ce risque doit, par ailleurs, être relativisé dès lors que la Société n'a que très peu d'engagements envers des tiers (autres que la SCA). Les seules dettes reprises dans ses comptes statutaires au 30 juin 2013 sont constituées des répartitions à payer aux Associés, d'une dette envers la SCA et de dettes fournisseurs ainsi que d'une dette fiscale. Les dettes et autres engagements envers les tiers sont contractés par la SCA. La structure du groupe, choisie en 1993, avait, en effet, notamment pour objet de loger dans une société à responsabilité limitée (la SCA) les dettes envers les tiers, de sorte que les Associés de la SC n'en répondent pas personnellement.

Les actionnaires de la SCA (la Société et Finasucré) bénéficient ainsi du régime de la responsabilité limitée à leur apport étant donné que la SCA a la forme de société anonyme. Les créanciers de la SCA ne disposent en principe pas de recours sur le patrimoine de ses actionnaires et donc indirectement sur le patrimoine des Associés.

Aussi, l'ensemble des risques liés à la possession, la gestion et l'exploitation des Galeries sont supportés par la SCA. Dans l'hypothèse où un risque opérationnel (voy. par ex. la section 1.1.2) viendrait à se réaliser, il appartiendrait à la SCA de le prendre en charge. Les actionnaires de la SCA – et donc indirectement les Associés – n'en sont, en principe, pas responsables.

### *1.2.2. Faible liquidité de la Part Sociale*

Les Parts Sociales sont négociables sur le Marché de la Part organisé par la Banque Degroof, le dernier mercredi de chaque mois de juillet à décembre, et réservé aux Associés Existants. Il est renvoyé à la section 7.5.1 du présent Prospectus pour plus de détails quant à ce Marché de la Part.

Le Marché de la Part n'offrira qu'une liquidité limitée pour les Parts Sociales après l'Offre. Cependant, un plus grand nombre de transactions est réalisé sur ce Marché depuis 2011, en raison de la fixation d'un cours de référence (comme expliqué ci-après) et d'un plus grand nombre d'acheteurs permanents. Les Parts Sociales sont cependant cessibles à des Associés ou à des tiers en dehors du Marché de la Part.

Depuis 2011, le cours servant de référence aux séances du Marché d'une année civile (le Marché se tenant de juillet à décembre) est arrêté, chaque année, par le conseil d'administration de la Société sur la base d'une évaluation effectuée par la Banque Degroof. Ce cours de référence tient notamment compte de la valorisation du patrimoine immobilier de la SCA Galeries Royales Saint Hubert effectuée annuellement par DTZ et ce depuis 1999. Etant donné qu'il est applicable pour les séances des six derniers mois de l'année, ce cours de référence pourrait ne pas refléter une éventuelle dépréciation ou augmentation de la valeur des Galeries intervenue entre le moment où il est arrêté (et les Galeries évaluées) et celui où un Associé acquiert ou cède des Parts Sociales sur le Marché de la Part.

#### *1.2.3. Faible liquidité des Droits de Préférence*

Les Droits de Préférence seront négociables sur le Marché du Droit de Préférence organisé par la Banque Degroof à l'occasion de l'augmentation de capital de la Société et réservé aux Associés Existants. Il est renvoyé à la section 7.5.2 du présent Prospectus pour plus de détails à ce sujet. Les Droits de Préférence pourront également être négociés entre Associés en dehors de ce Marché pendant la Période de souscription.

Ce marché n'offrira qu'une liquidité très limitée.

#### *1.2.4. Risque de ne pas pouvoir exercer les Droits de Préférence ou les Scripts en cas de retrait de l'Offre*

Les acquéreurs de Droits de Préférence ou de Scripts courent le risque de voir l'Offre retirée. Au cas où l'Offre serait retirée, ils ne pourront pas exercer les Droits de Préférence ou Scripts qu'ils auront acquis et ils n'auront droit à aucune indemnité.

#### *1.2.5. Risque de ne pas percevoir le montant du prix des Scripts*

Les Associés Existants n'ayant pas exercé leurs Droits de Préférence à l'issue de la Période de souscription verront leurs Droits de Préférence transformés automatiquement en Scripts. Il est possible que le prix de vente du Script soit inférieur à la valeur théorique du Script, à savoir le prix de vente du Droit de Préférence sur le Marché du Droit de Préférence.

Comme indiqué à la section 7.1.3.2, si le produit net de la vente par Script est inférieur à 0,05 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés (ayant pris la forme de Scripts) mais sera transféré à la Société.

#### *1.2.6. Dilution des Associés Existants qui n'exercent pas leurs Droits de Préférence*

Dans le cadre de l'Offre, les Associés Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de Préférence ou qui les céderaient subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans la Société, comme détaillé dans la section 7.8 ci-après.

#### 1.2.7. *Possibilité de dilution future pour les Associés*

La Société pourrait décider à l'avenir d'augmenter son capital au moyen d'émissions publiques ou privées de Parts Sociales.

L'assemblée des Associés détermine si, en cas d'augmentation du capital social, les Associés disposent ou non d'un droit de souscription préférentielle.

Si la Société devait décider à l'avenir d'augmenter son capital, ceci pourrait entraîner une dilution de la participation pour les Associés qui n'exerceraient pas leur droit de préférence ou qui ne disposeraient pas de ce droit en vertu d'une décision de l'assemblée des Associés.

#### 1.2.8. *Absence de montant minimal de l'Offre*

Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre. Si celle-ci ne devait pas être intégralement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur à 7.015.000 EUR. Il se pourrait donc que les moyens financiers dont la Société viendra à disposer et l'utilisation du produit de l'Offre telle que décrite à la section 8.1 ci-après soient réduits.

#### 1.2.9. *Volatilité de la valeur et du rendement de la Part Sociale*

Le Prix d'émission a été déterminé sur la base d'une évaluation de la valeur de marché des fonds propres de la Société. Dans ce cadre, la valeur de la Société a été estimée en date du 31 décembre 2013, sans tenir compte du montant de l'augmentation de capital faisant l'objet de l'Offre et après déduction d'une estimation du montant de la répartition qui sera distribué pour l'exercice 2013 aux Parts Sociales Existantes. L'évaluation de la Société a été déterminée sur la base de « l'actif net réévalué » ou « valeur intrinsèque » de la Société. Dans ce cadre, une évaluation de la valeur de marché de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert a été effectuée sur la base de trois méthodes (l'estimation de son actif net réévalué, l'actualisation de ses cash-flows libres futurs et l'application de multiples boursiers de sociétés belges comparables cotées). La valeur retenue pour la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est égale à la moyenne arithmétique des valeurs obtenues par l'application de ces trois méthodes (voy. section 7.3). Le Prix d'émission comporte par ailleurs une décote et est calculé sous déduction de la valeur théorique du Droit de Préférence.

Le Prix d'émission ne doit pas être considéré comme indicatif de la valeur de marché des Parts Sociales après l'Offre.

En raison de facteurs économiques, immobiliers et financiers, et plus particulièrement en raison de l'évolution de la valeur du complexe immobilier des Galeries, la valeur de la Part Sociale peut connaître des fluctuations.

La Société ne peut faire en aucune manière de prévision concernant la valeur de marché de ses Parts Sociales à l'issue de la présente Offre, ni concernant l'évolution du rendement de la Part Sociale (montant de la répartition annuelle par Part divisé par la valeur de la Part).

La politique en matière de répartition des bénéfices de la Société est explicitée ci-après dans la section 5.3.3.

## **2. INFORMATIONS GÉNÉRALES**

### **2.1. APPROBATION PAR LA FSMA**

Le présent Prospectus a été approuvé le 12 novembre 2013 par la FSMA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. L'approbation ne comporte aucune appréciation de la FSMA de l'opportunité et de la qualité de l'opération ni de la situation de la Société.

### **2.2. AVERTISSEMENT PREALABLE**

Le Prospectus a été établi afin de préciser les termes de l'Offre. Les Associés Existants et les Associés Potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur la Société et les conditions de l'Offre, y compris les opportunités et risques y afférant.

Les résumés et descriptions de dispositions légales statutaires ou autres, contenus dans le Prospectus sont donnés à titre informatif et ne peuvent pas être interprétés comme un conseil d'investissement, fiscal ou juridique pour les Associés Existants et les Associés Potentiels.

Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Parts Sociales Nouvelles.

En cas de doute sur le contenu ou la signification des informations figurant dans le Prospectus, les Associés Existants et les Associés Potentiels sont invités à s'adresser à une personne compétente ou à une personne spécialisée dans le conseil en acquisitions d'instruments financiers.

Les Associés Existants et les Associés Potentiels sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Parts Sociales Nouvelles.

### **2.3. RESTRICTIONS A L'OFFRE**

#### *2.3.1. Destinataires de l'Offre*

L'Offre est réservée, durant la Période de souscription, aux Associés Existants de la Société, à savoir aux Associés inscrits dans le registre des Parts Sociales nominatives à la date du 12 novembre 2013.

A l'issue de la Période de souscription, les Droits de Préférence non exercés seront transformés en Scripts et mis en vente par la Société aux Associés Existants ou à des tiers.

#### *2.3.2. Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte*

L'Offre sera uniquement ouverte au public en Belgique.

#### *2.3.3. Restrictions applicables à l'Offre*

La distribution du Prospectus, ainsi que l'offre, la souscription, l'achat ou la vente des Parts Sociales Nouvelles, des Droits de Préférence et des Scripts visés par le Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limités par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession du Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Le Prospectus et tout autre document relatif à l'Offre ne pourront être distribués en dehors de la Belgique qu'en conformité avec les législations et réglementations applicables, et ne pourront constituer une

offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation ou la réglementation applicable. En outre, le Prospectus ne constitue en aucun cas une offre ou une invitation à souscrire, acheter ou vendre les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale et ne peut en aucun cas être utilisé à cette fin ou dans ce cadre.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant le Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission du Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions de la présente section.

De façon générale, toute personne acquérant des Parts Sociales Nouvelles ou des Droits de Préférence ou des Scripts ou exerçant des Droits de Préférence ou des Scripts en dehors de la Belgique devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.

Les Parts Nouvelles n'ont notamment pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement sous le régime du *US Securities Act* de 1933, tel qu'amendé (le « *Securities Act* »), ou d'une loi étatique des Etats-Unis et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis à, ou pour le compte ou bénéfice de, *US persons*, sauf conformément à une exemption, ou dans le cadre d'une transaction non-soumise à des exigences d'enregistrement.

### **3. INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES**

#### **3.1. PERSONNES RESPONSABLES**

La Société, représentée par son conseil d'administration, assume la responsabilité du contenu du Prospectus.

#### **3.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS**

Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, le conseil d'administration de la Société déclare qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans le Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

La Banque Degroof ne fait aucune déclaration et ne donne aucune garantie, expresse ou implicite, quant au caractère exact ou complet des informations figurant dans le Prospectus. Elle n'assume, par conséquent, aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, quant à l'information contenue dans le Prospectus. Le Prospectus ne comporte ni ne peut être considéré comme comportant un quelconque engagement ou déclaration de la Banque Degroof.

Le Prospectus est destiné à fournir des informations aux Associés Existants et aux Associés Potentiels dans le contexte et dans le seul but de pouvoir évaluer un éventuel investissement dans les Parts Sociales Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts. Il contient des informations sélectionnées et résumées, n'exprime aucun engagement, aucune reconnaissance ou aucune renonciation et ne crée aucun droit, exprès ou implicite vis-à-vis de quiconque en dehors des Associés Existants et aux Associés Potentiels. Il ne peut être utilisé qu'en relation avec l'Offre.

#### **3.3. ABSENCE DE DECLARATION**

Nul n'est autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre qui ne seraient pas contenues dans le Prospectus et si de telles informations ont été données ou de telles déclarations ont été faites, elles ne peuvent être considérées comme étant autorisées ou reconnues par la Société ou la Banque Degroof.

Les informations figurant dans le Prospectus peuvent uniquement être considérées comme exactes à la date mentionnée à la première page de celui-ci.

Si un fait nouveau significatif, une erreur ou une inexactitude substantielle en relation avec les informations figurant dans le Prospectus se produit entre la date à laquelle le Prospectus a été approuvé, soit le 12 novembre 2013, et la clôture définitive de l'Offre et la livraison des Parts Sociales Nouvelles, de nature à influencer l'évaluation des Parts Sociales Nouvelles par les Associés Existants et les Associés Potentiels, ce fait nouveau devra être mentionné dans un supplément au Prospectus. Ce supplément sera soumis à l'approbation de la FSMA et sera rendu public de la même manière que le Prospectus. En cas de publication d'un supplément au Prospectus, les personnes qui ont déjà souscrit à l'Offre ont le droit de révoquer leur acceptation durant les deux jours ouvrables qui suivent cette publication, à condition que le fait nouveau, l'erreur ou l'inexactitude soit antérieur à la clôture définitive de l'Offre et la livraison Parts Sociales Nouvelles.

### **3.4. DECLARATIONS PREVISIONNELLES**

Le Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par la Société ou ses Sociétés Liées relatives aux performances futures attendues de la Société ou ses Sociétés Liées. De telles déclarations, prévisions et estimations se basent sur différentes suppositions et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'elles ont été faites, mais qui pourront s'avérer correctes ou non. En conséquence, il est possible que la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de la Société ou ses Sociétés Liées diffèrent substantiellement des résultats, des performances ou des réalisations futures que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Les facteurs qui peuvent causer de telles différences comprennent, de façon non exhaustive, ceux exposés au Chapitre 1 « Facteurs de risques ». De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date du Prospectus. La Société ne publie pas d'estimations ou de prévisions de bénéfices.

### **3.5. INFORMATIONS**

Sauf mention contraire dans le Prospectus, les informations reprises dans le Prospectus sont basées sur des rapports de conseillers externes et sur d'autres sources indépendantes, ou sur les propres estimations et hypothèses de la Société ou de ses Sociétés Liées, qui sont considérées par la Société comme étant raisonnables. Si les informations proviennent de sources indépendantes, le Prospectus renvoie à ces sources indépendantes.

L'information fournie par des tiers a été correctement reprise et, à la connaissance de la Société ou, dans la mesure où elle avait raisonnablement pu le déterminer sur la base d'informations publiques, aucune donnée qui pourrait rendre l'information publiée erronée ou trompeuse, n'a été omise. La Société, la Banque Degroof et leurs conseillers n'ont cependant pas vérifié cette information de manière indépendante.

### **3.6. ARRONDIS DES INFORMATIONS FINANCIERES ET STATISTIQUES**

Certaines informations financières et statistiques contenues dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

### **3.7. DISPONIBILITE DU PROSPECTUS**

Le présent Prospectus est disponible en français. Ni le Prospectus ni le résumé ne feront l'objet d'une traduction. Il sera disponible à partir du 13 novembre 2013 au siège social de la Société situé à 1000 Bruxelles, Galerie du Roi 5. Le Prospectus sera également disponible auprès de la Banque Degroof en appelant le numéro +32 (0)2 287 95 52 ou en consultant son site web ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)). Le Prospectus sera également envoyé par courrier aux Associés avant le début de la Période de souscription.

La mise à disposition du Prospectus sur internet ne constitue pas une offre de vente ou de sollicitation à soumettre une offre d'achat de Parts Sociales envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite. La version électronique ne peut être copiée, mise à disposition ou imprimée pour la distribution. Les autres informations sur le site web de la Société ou sur d'autres sites web ne font pas partie du Prospectus.

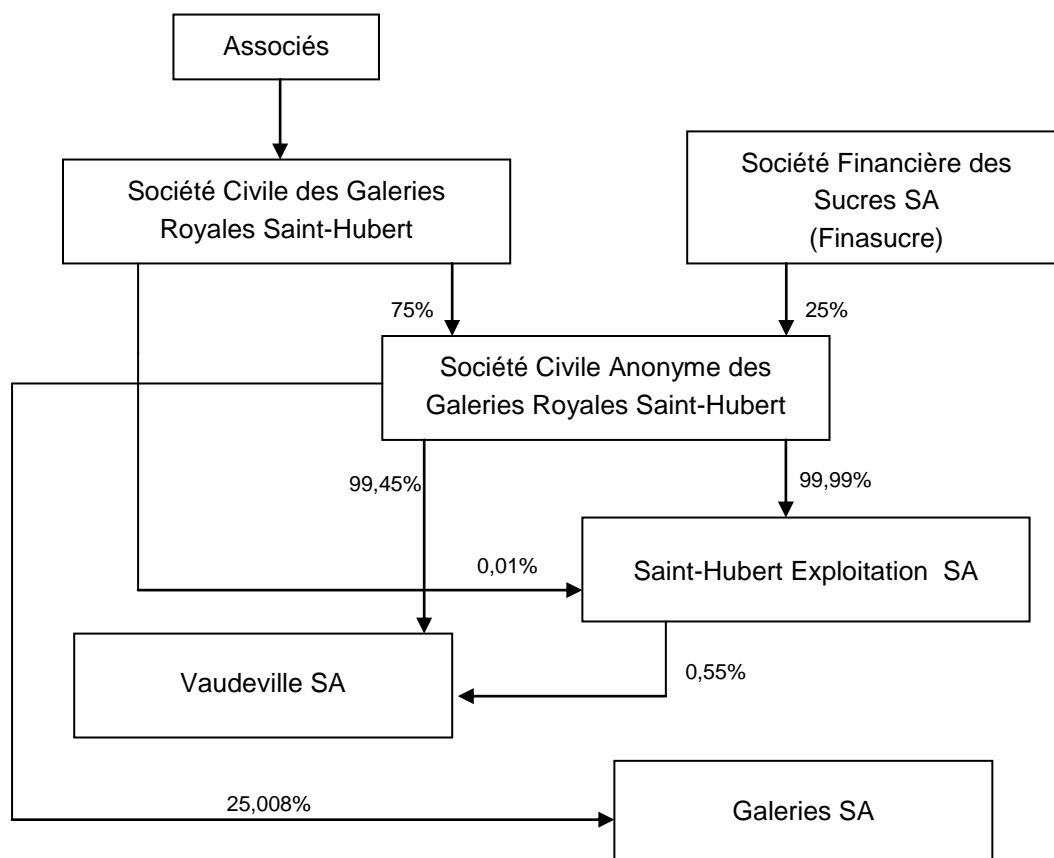


## 4. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR ET SES SOCIÉTÉS LIÉES

### 4.1. LE GROUPE DE L'EMETTEUR

#### 4.1.1. Organigramme

La Société détient une participation majoritaire dans le groupe de sociétés propriétaire et exploitant le complexe immobilier des Galeries Royales Saint-Hubert à Bruxelles (ses « Sociétés Liées » pour les besoins du présent Prospectus). Celui-ci présente la structure suivante :



#### 4.1.2. Informations sur les participations de l'Emetteur et de ses Sociétés Liées

La Société détient 148.044 actions nominatives sur les 197.393 actions nominatives, sans désignation de valeur nominale, représentatives du capital de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, soit une participation de 75% (moins une fraction de pourcent). La valeur de ces actions, dans les comptes statutaires de la Société au 30 juin 2013, s'élève à 22.735.072,50 EUR. Les 49.349 actions nominatives restantes représentant une participation de 25% (plus une fraction de pourcent) sont détenues par Finasucre.

La Société et Finasucre se sont consenties des options d'achat réciproques : chacune a consenti à l'autre une option d'achat portant sur l'ensemble des actions détenues par elle dans la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, soit directement soit indirectement via une société liée. Cette option ne peut être levée que dans l'hypothèse où l'une des parties ferait l'objet d'une modification de contrôle (étant toutefois entendu que l'option ne peut pas être levée si la modification de contrôle a été provoquée par la partie bénéficiaire de l'option). Le prix de cession des actions résultant de l'exercice d'une telle option serait déterminé sur la base de la méthode de valorisation de la SCA utilisée lors de

la souscription par Finasucre des actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCA en février 2010.

La Société ne fait pas l'objet d'un contrôle. Compte tenu des conditions de l'Offre, en particulier son montant et le fait qu'elle est réalisée dans le respect du Droit de Préférence des Associés Existants, il paraît exclu que celle-ci entraîne l'acquisition du contrôle de la Société par un Associé Existant (dont les principaux ont annoncé leur intention de participer à l'Offre pour le montant de leur participation, à l'exception de la succession de M. Pierre Graux ; voy. section 7.2.2) ou un tiers.

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert détient une participation de 99,99% dans la SA Saint-Hubert Exploitation, soit 24.164 actions nominatives, sans désignation de valeur nominale sur les 24.167 actions représentatives du capital social de cette société. La valeur de ces actions dans les comptes statutaires de la SCA au 30 juin 2013 s'élève à 652.642,67 EUR. Les 3 actions restantes, représentant une participation de 0,01% sont la propriété de la Société.

La SCA des Galeries Saint-Hubert détient également, 45.031 actions sur les 45.280 actions nominatives, sans désignation de valeur nominale, représentatives du capital social de la SA Vaudeville, soit 99,45% de son capital social. La valeur de ces actions, dans les comptes statutaires de la SCA au 30 juin 2013, s'élève à 11.259.544,02 EUR. Les 249 actions restantes de la SA Vaudeville sont détenues par la SA Saint-Hubert Exploitation. La valeur de ces actions, dans les comptes statutaires de la SA Saint-Hubert Exploitation au 30 juin 2013 s'élève à 370.352,93 EUR.

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert détient également 6.252 actions nominatives, sans désignation de valeur nominale, de la SA Galeries, sur les 25.000 actions représentatives du capital de cette dernière société, soit une participation de 25,008% de son capital social. Compte tenu des réductions de valeur actées, la valeur de ces actions dans les comptes statutaires de la SCA au 30 juin 2013 est nulle.

## **4.2. INFORMATIONS GÉNÉRALES AU SUJET DE L'ÉMETTEUR**

### *4.2.1. Informations générales*

La Société Civile des Galeries Saint-Hubert trouve son origine dans la Société anonyme des Galeries Saint-Hubert et ses embranchements, constituée le 5 juillet 1845 et approuvée par arrêté royal du 12 juillet suivant.

Celle-ci avait pour but la réalisation d'un projet de l'architecte Cluysenaar tendant à assainir le quartier des Galeries en y créant un passage de la rue de la Montagne à la rue de l'Ecuyer.

Cette société a pris fin statutairement et de plein droit le 15 octobre 1883. A cette date, les anciens actionnaires devinrent propriétaires indivis du patrimoine mobilier et immobilier de la société dissoute.

Ce n'est que postérieurement, par acte du 1<sup>er</sup> février 1893, qu'ils firent un apport mixte de ce patrimoine à une société civile. La Société qui avait été constituée en 1893 pour une durée initiale de 90 ans, a été prorogée pour un nouveau terme de 90 ans en date du 1<sup>er</sup> février 1983.

La Société peut être prorogée ou dissoute avant le terme fixé, par résolution de l'assemblée générale. Elle ne prend fin ni par le décès, ni par la volonté, la faillite, la déconfiture ou l'interdiction légale d'un ou plusieurs de ses Associés.

Elle est soumise au droit belge. Son siège social est établi à 1000 Bruxelles, Galerie du Roi 5.

La Société est inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0866.675.697.

Elle n'exerce aucune activité commerciale et n'est pas assujettie à la TVA.

#### 4.2.2. *Objet social*

Conformément à l'article 2 des statuts de la Société, celle-ci a pour objet : « *la possession, la conservation et l'exploitation des immeubles connus sous le nom de « Galeries Royales Saint-Hubert », à Bruxelles, tels qu'ils se composent à la date des présentes, lesquels ont été en grande partie apportés par les propriétaires indivis lors de la constitution de la présente société et en partie acquis par elle après sa constitution.*

*La présente société pourra donner aux immeubles actuellement existants l'extension qu'elle jugerait convenable et acquérir des immeubles nouveaux, situés ou non dans ou à proximité du complexe actuel des Galeries.*

*La société pourra exercer cet objet directement, soit, si elle le juge convenable, par l'intermédiaire d'une autre société, dotée ou non de la personnalité juridique. »*

Les activités de la Société ne consistent pas en des actes qualifiés de commerciaux par la loi (voy. l'article 2 du Code de commerce). La Société est dès lors une société de droit commun à objet civil et non commercial.

#### 4.2.3. *Fonds social*

Le capital ou fonds social de la Société s'élève à 8.460.000 EUR euros, représenté par 375.795 parts sociales nominatives, sans désignation de valeur ni de capital, entièrement libérées et donnant droit chacune à un trois cent septante-cinq millième sept cent nonante-cinquième (1/375 795<sup>e</sup>) de l'avoir social et de ses produits.

Lors de sa fondation, le 14 janvier 1893, le capital de la Société a été fixé à 5.876.326 BEF, représenté par 4.500 Parts Sociales sans désignation de valeur nominale.

L'assemblée générale extraordinaire du 20 mai 1946 a décidé d'augmenter le capital de 16.875.000 BEF, par émission de 4.500 Parts Sociales, le capital ayant ainsi été porté à 22.751.326 BEF, représenté par 9.000 Parts Sociales sans désignation de valeur nominale.

L'assemblée générale extraordinaire du 1<sup>er</sup> décembre 1999 a décidé de diviser par sept les Parts Sociales existantes, le capital étant ensuite représenté par 63.000 Parts Sociales, sans désignation de valeur nominale.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2000, le capital a été successivement porté :

- de 22.751.326 BEF à 99.251.326 BEF, par l'émission et la souscription en espèces de 9.000 Parts Sociales, sans désignation de valeur nominale, le capital de la Société étant alors représenté par 72.000 Parts Sociales sans désignation de valeur nominale.
- de ce dernier montant, à 101.656.548 BEF, par incorporation de réserves, sans émission de Parts Sociales nouvelles, soit 2.520.000 EUR.

L'assemblée du 1<sup>er</sup> juin 2004 a décidé de diviser les Parts Sociales alors existantes en quatre, le capital étant alors représenté par 288.000 Parts Sociales sans désignation de valeur. La même

assemblée a décidé d'augmenter le capital social de 5.580.000 EUR par la création de 72.000 Parts Sociales. Le capital a ainsi été porté à 8.100.000 EUR, représenté par 360.000 Parts Sociales.

En exécution de l'assemblée générale extraordinaire du 21 septembre 2005, le conseil d'administration de la Société a constaté en sa séance du 13 octobre 2005 l'augmentation du capital de la société à concurrence d'un montant de 360.000 EUR, par la création de 15.795 Parts Sociales, sans désignation de valeur nominale. Le capital a ainsi été porté à son montant actuel de 8.460.000 EUR représenté par les 375.795 Parts Sociales Existantes.

Il n'existe pas de capital autorisé et la Société n'a émis aucune obligation convertible ou autre titre d'emprunt.

Le capital social peut être augmenté par la création de parts sociales nouvelles, à émettre avec les mêmes droits que ceux des Parts Sociales créées par les statuts de la Société. Aucune augmentation de capital social, aucune modification ou réduction du nombre des parts sociales ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale. Pour ces questions, l'assemblée n'est valablement constituée que si les membres qui assistent à la réunion représentent les deux tiers au moins des Parts Sociales. Si, sur une première convocation, ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée pour avoir lieu dans les vingt-cinq jours suivants, et elle statue quelle que soit la portion des Parts Sociales représentée par les Associés présents. Les décisions ayant trait à l'augmentation ou la modification du fonds social, sont prises à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

#### **4.3. APERÇU DES ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR ET DE SES SOCIÉTÉS LIÉES**

##### *4.3.1. Bref historique*

Le patrimoine de la Société consiste essentiellement en une participation de 75% (moins une fraction de pour cent) dans la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert.

Jusqu'en décembre 1993, la principale activité de la Société consistait à gérer son patrimoine immobilier. Le 16 décembre 1993, les associés de la Société ont fait apport de l'ensemble du patrimoine immobilier dont ils étaient copropriétaires indivis à une nouvelle société civile à forme anonyme constituée le jour même par ces associés, dénommée Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert.

Le capital social de la SCA s'élevait, initialement, à 270.000.000 BEF, représenté par 9.000 actions attribuées aux Associés copropriétaires indivis de la Société, en rémunération partielle de leur apport. L'assemblée générale du 3 juin 1997 a décidé d'augmenter le capital social de la SCA pour le porter à 292.500.000 BEF sans création de titres. Son capital social a encore été augmenté le 3 mars 2000 pour être porté à 334.821.170 BEF (soit 8.300.000 EUR), puis le 3 juin 2004 pour être porté à 11.208.000 EUR et ensuite les 2 juin et 20 septembre 2005 pour être porté à 17.464.250 EUR. Le capital social de la SCA a été augmenté pour la dernière fois le 15 janvier 2010, à l'occasion de la prise de participation de Finasucré, pour être porté à 20.825.790, 65 EUR et est représenté par 151.147 actions sans désignation de valeur nominale.

Depuis le 16 décembre 1993, la Société n'a plus d'activité propre.

La Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert, propriétaire du complexe des Galeries, a pour principale activité la location des espaces situés dans ce complexe. Il se compose de la Galerie de la Reine, la Galerie du Roi, la Galerie des Princes, et plusieurs immeubles périphériques aux galeries proprement dites (situés rue de l'Ecuyer 61-63-65-67, rue des Dominicains 19, rue des Bouchers 36-40 et rue de la Montagne 14-16). Il s'étend actuellement sur une superficie de plus de 41.000 m<sup>2</sup> et est composé d'espaces commerciaux, culturels, résidentiels, de bureaux et d'espaces communs. Il est parcouru chaque année par quelque 6 millions de visiteurs.



Le projet imaginé par l'architecte Jean-Pierre Cluysenaar en 1845 était de créer, au centre de Bruxelles, un passage couvert tout à fait unique pour l'époque. Dix-huit mois plus tard, Léopold I<sup>er</sup> et ses deux fils inauguraient les plus belles galeries d'Europe.

Le complexe immobilier d'origine, classé en 1986, est le même que celui que Victor Hugo, Karl Marx, Alexandre Dumas, Arthur Rimbaud, Paul Verlaine, Charles Baudelaire, les sœurs Brontë et bien d'autres ont fréquenté au XIXe siècle.

#### 4.3.2. Travaux de rénovation du complexe

A l'initiative d'Alexandre Grosjean, président et administrateur délégué de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert depuis 1993, d'importants travaux de rénovation ont été entamés à partir des années 90.

La première phase (1995-1998) permet de restaurer à l'identique les façades intérieures et la superbe verrière.



La deuxième phase (1999-2009), portant sur la Galerie de la Reine, concernait la consolidation des fondations, la modernisation d'un certain nombre d'appartements, ainsi que la réhabilitation du Théâtre du Vaudeville, d'un immeuble sis rue de la Montagne 14-16, du Café du Vaudeville ainsi que du Cinéma Galeries. Un chauffage urbain fut également installé et les installations électriques modernisées.

La troisième phase, qui a débuté en 2010 et devrait durer jusqu'en 2015, porte essentiellement sur les Galeries du Roi et des Princes. Elle a trait à la transformation des immeubles rue de l'Ecuyer, d'autres appartements, aujourd'hui déjà partiellement occupés (environ 2.500 m<sup>2</sup> bruts pour 12 appartements et 2 espaces de bureaux), la restauration des bâtiments qui accueilleront l'Hôtel des Arcades (environ 1.600 m<sup>2</sup>) Rue des Bouchers 36-40, la rénovation des façades extérieures, de la Galerie des Princes, du péristyle de la Rue des Bouchers, le réaménagement de quelques cages d'escalier et, enfin, la mise aux normes actuelles et la rénovation du Théâtre Royal des Galeries (environ 5.000 m<sup>2</sup>). Les travaux de la troisième phase permettront de concilier les exigences de la protection patrimoniale, de l'adaptation à la vie moderne et du développement durable.



En ce qui concerne la rénovation du Théâtre Royal des Galeries, une première étape a consisté à construire un nouveau bâtiment (en dehors du périmètre de classement) doté d'un ascenseur, permettant l'extension du foyer et l'aménagement de meilleures surfaces d'accueil pour le public. Ces travaux ont été achevés en octobre 2012.

La deuxième étape, qui vient de s'achever, englobe l'aménagement du hall d'entrée, du foyer, de la salle de spectacle, la restauration de la fresque de Magritte peinte au plafond de la salle de spectacle, l'équipement de la cage de scène, la création de nouvelles loges, d'ateliers et d'autres locaux administratifs.



La troisième étape de la rénovation du Théâtre Royal des Galeries prévue en 2014 consistera en la rénovation de la toiture et des façades extérieures.

Le coût global de l'ensemble des travaux du Théâtre Royal des Galeries s'élèvera à environ 12.000.000 EUR (TVA et honoraires compris). Le coût de ces travaux est supporté par la SCA. Les subsides que celle-ci devrait percevoir viendront donc réduire le montant qui devra être pris en charge par la SCA (voy. section 1.1.4). La totalité des travaux du Théâtre Royal des Galeries sont financés par des crédits bancaires. Certains de ces crédits – qui n'ont pas encore été utilisés - sont remboursables au moyen de subsides à percevoir par la SCA ou au moyen d'une partie du produit de la présente Offre qui sera apporté à la SCA (voy. le remboursement à hauteur de 2.900.000 EUR visé à la section 8.1).

Par ailleurs, la mise en place d'un nouveau système d'éclairage des Galeries plus économique et plus performant est prévue en 2014.

La SCA devrait, en principe, à l'issue de ces travaux substantiels, ne plus avoir à procéder à des travaux d'une telle ampleur.

Finalement, les investissements annuels de maintenance sont estimés à environ 400.000 EUR. Il a été tenu compte de ce montant dans l'évaluation de la SCA dont question à la section 7.3 ci-après.

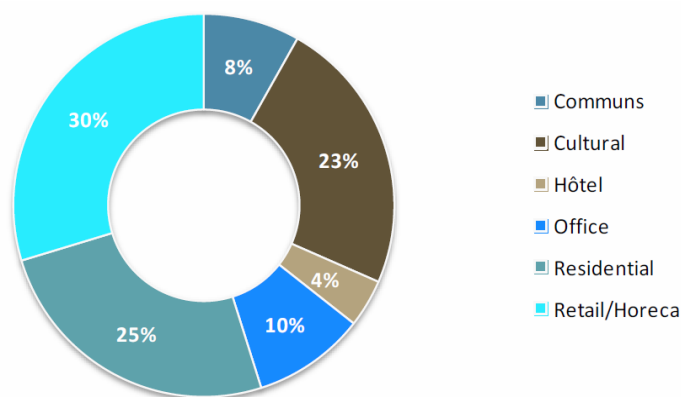
### 4.3.3. Location du complexe

#### 4.3.3.1. Généralités

Les Galeries se composent:

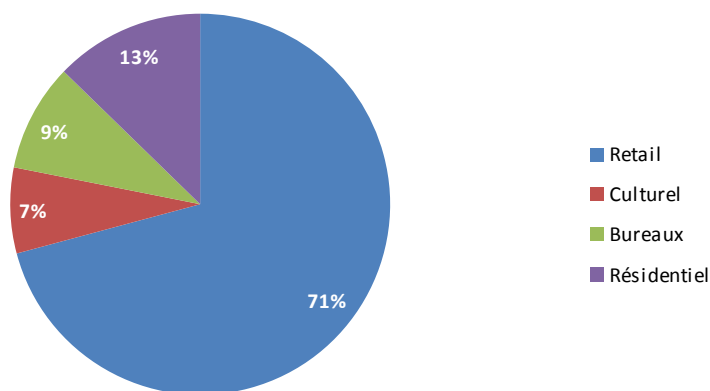
- de locaux commerciaux (« retail »), au rez-de-chaussée avec mezzanine et caves en sous-sol ;
- de lieux culturels : le cinéma des Galeries, le Théâtre Royal des Galeries, le Théâtre du Vaudeville et un espace d'exposition aménagé en sous-sol de la Galerie de la Reine ;
- d'appartements et de bureaux aux étages des Galeries sur trois niveaux ; et
- d'un hôtel en cours d'aménagement (l'Hôtel des Arcades).

Les superficies des Galeries sont réparties comme suit :



[source DTZ]

Les différents secteurs (retail, culturel, bureaux et résidentiel) devraient contribuer dans les proportions indiquées dans le graphique ci-dessous au total des loyers et canons (voy. les baux emphytéotiques visés à la section 4.3.4) des Galeries pour 2013, estimés en date du 4 novembre 2013 sur une base non consolidée à 3.586.815 EUR. Cette estimation est basée sur les montants perçus à ce jour et sur une projection, le cas échéant, à fin 2013. L'Hôtel des Arcades n'est pas repris dans le graphique ci-après dans la mesure où le locataire ne paiera de loyer qu'à partir du moment où il prendra possession des lieux, à l'issue des travaux effectués par la SCA, soit, en principe, selon le planning prévu à ce jour, aux alentours du mois d'avril 2014.



La présence de lieux d'amusement (horeca) et d'intérêt culturel favorise l'engouement pour les Galeries. Un effort est réalisé pour améliorer la visibilité des Galeries dans les nouveaux médias.

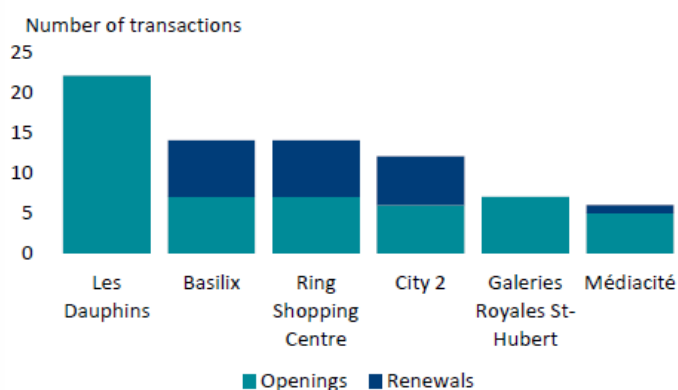


#### 4.3.3.2. « Retail »

##### i) Généralités

Sur le plan commercial, les Galeries bénéficient de leur architecture et de leur situation et sont, en conséquence, moins exposées aux vides locatifs et aux changements de locataires commerciaux que ne l'est le reste du quartier où elles sont implantées. Elles bénéficient également des politiques communales et régionales mises en place en vue de redévelopper le centre de la Ville de Bruxelles. Aussi, en 2012, les Galeries figuraient parmi les six premiers centres commerciaux belges enregistrant le plus de transactions. Celles enregistrées dans les Galeries concernent de nouvelles ouvertures de commerces, ce qui démontre l'attrait de celles-ci à l'égard de certaines enseignes.

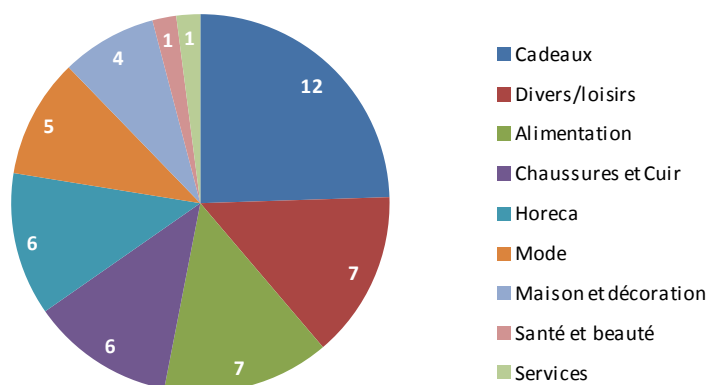
##### Classement des meilleurs shopping centres & galeries, en nombre de transactions, 2012



DTZ Research  
[source DTZ]

##### ii) Répartition

Les 49 baux retail en cours en date du 4 novembre 2013 se répartissent comme suit en termes de types de commerces :



La stratégie de la SCA consiste à relever encore la qualité de son « mix commercial » dans une zone très fréquentée par les touristes.

Les 5 baux retail les plus importants en termes de loyers générés pour l'année 2013 représentent environ 18% du montant total de l'ensemble des loyers (estimés à 3.586.815 EUR). Ces locataires peuvent postuler le renouvellement ou la renégociation de leurs baux en 2014, 2019 (pour deux d'entre eux), 2020 et 2022.

iii) Echéances

Outre deux baux retail conclus sur une base précaire, les autres baux retail (47) sont des baux commerciaux au sens de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux. Ces baux sont renouvelables, en principe, tous les 9 ans et prennent fin à l'issue de 3 renouvellements, soit après 36 ans (sans préjudice de la conclusion d'un nouveau bail avec ce même locataire).

Les 47 baux commerciaux en cours viennent à échéance dans les années à venir selon les pourcentages suivants (en termes de nombre de baux) :

Année	%
2014	19%
2015	6%
2016	12%
2017	2%
2018	4%
2019	15%
2020	19%
2021	11%
2022	12%

iv) Taux d'occupation

A ce jour, tous les commerces sont loués, à l'exception des surfaces situées rue de l'Ecuyer 63-65 et rue des Dominicains 19. Au cours des cinq dernières années, le taux d'occupation des Galeries est demeuré très élevé (de l'ordre de 90%). En effet, de manière générale, l'ensemble des surfaces commerciales sont louées à l'exception de celles qui font ou ont fait l'objet de rénovation par la SCA (tel est le cas actuellement des espaces commerciaux vides de la rue de l'Ecuyer 63-65 et de la rue des Dominicains 19).

4.3.3.3. Résidentiel

Sur le plan de la location résidentielle, les Galeries bénéficient des tendances du marché bruxellois, à savoir une croissance relativement importante depuis 2004, qui s'est quelque amenuisée depuis la crise économique de 2008. La pression démographique et les tendances au niveau des crédits hypothécaires, dont l'octroi tend à diminuer depuis 2012 malgré des taux d'intérêt bas, favorisent le marché de la location par rapport au marché de la vente à Bruxelles.

En terme de taux d'occupation, les espaces résidentiels en état d'être loués sont, à ce jour, occupés à environ 90%.

4.3.3.4. Bureaux

Les espaces de bureaux en état d'être loués occupent 10% de la superficie des Galeries. Ils sont loués à 90% à 23 locataires et représentent 9% des loyers.

#### 4.3.3.5. Hôtel des Arcades

Un bail commercial, portant sur les immeubles situés rue des Bouchers 36-40 et Galerie du Roi 6, a été conclu par la SCA avec un professionnel du secteur en vue de les exploiter en tant qu'hôtel (sous la dénomination « Hôtel des Arcades »).

Il est prévu que les lieux soient mis à la disposition du preneur après réalisation, par la SCA, des travaux de gros œuvre. L'exploitant devrait, en principe, pouvoir prendre possession des lieux, selon le planning prévu à ce jour, au mois d'avril 2014. Il finalisera alors les travaux de second œuvre, de décoration et d'équipement.

Cependant, dès le moment où l'exploitant entrera en possession des lieux loués, il sera redevable d'un loyer à la SCA. Des loyers planchers (évolutifs entre la 1<sup>ère</sup> et la 3<sup>ème</sup> année) ont été prévus (voy. également la section suivante en ce qui concerne le poids de l'hôtel en termes de loyers dans le futur). Ceci signifie également, qu'à ce jour, l'exploitant de l'hôtel ne verse pas encore de loyer à la SCA.

#### 4.3.3.6. Théâtre Royal des Galeries

Le Théâtre Royal des Galeries fait actuellement l'objet d'un bail commercial, venant à échéance en juin 2014. La SCA et l'exploitant du Théâtre Royal des Galeries sont en train de négocier un nouveau bail commercial, qui devrait, en principe, prendre cours le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et dont les conditions financières ont déjà fait l'objet d'un accord entre parties. Ce bail sera soumis à la loi sur les baux commerciaux et une première échéance devrait dès lors intervenir le 30 juin 2023.

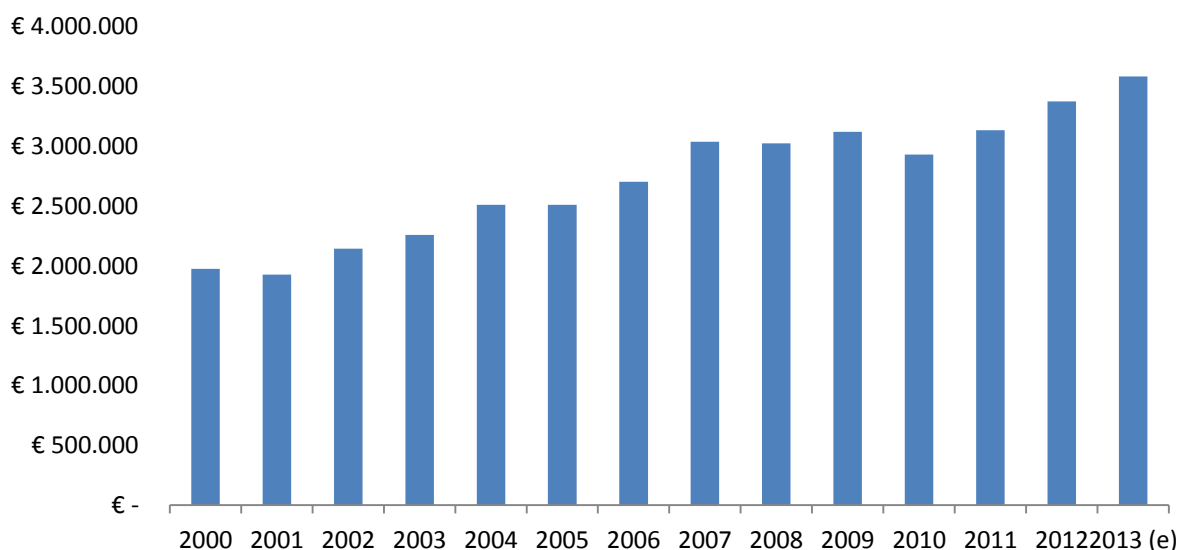
Comme déjà évoqué, les travaux de rénovation du Théâtre Royal des Galeries sont à la charge de la SCA et constituent l'une des raisons de l'Offre.

A partir de 2015, l'Hôtel des Arcades et le Théâtre des Galeries auront un poids important dans les revenus dont bénéficiera la SCA : ils devraient, en effet, représenter à eux seuls environ 10% du montant total des loyers que la SCA devrait percevoir.

#### 4.3.3.7. Evolution des loyers et taux de capitalisation

La SCA n'applique pas de politique générale de gratuité ni d'*incentives* à ses locataires. Les baux types ne contiennent pas de clause à cet égard. Jusqu'à présent, aux échéances contractuelles, les baux ont soit été renouvelés soit loués à d'autres locataires à des conditions plus favorables pour la SCA.

Depuis l'an 2000, les loyers (toutes affectations confondues) se sont accrus en moyenne à hauteur de 12% l'an (inflation comprise) :



Outre les facteurs évoqués ci-avant, cette croissance provient à la fois des investissements effectués, d'une politique plus active de gestion locative et commerciale (portant notamment une attention accrue sur la qualité des espaces communs) et de l'installation d'enseignes de prestige.

L'engouement commercial suscité par les Galeries a également incité les locataires eux-mêmes à améliorer leurs propres espaces locatifs.

Les baux ont, par ailleurs, systématiquement été revus en vue d'assurer une meilleure protection des droits contractuels de la SCA (notamment par une définition plus précise des charges relatives aux parties communes ainsi que des frais auxquels les locataires participent, une détermination de l'ordre d'imputation des arriérés de loyers, une absence d'indemnisation des locataires en cas de travaux importants,...). Les baux commerciaux permettent ainsi désormais notamment une meilleure récupération des charges locatives relatives aux parties communes.

Le taux de capitalisation du complexe des Galeries – à savoir la proportion entre le revenu des immeubles et le prix qui pourrait être obtenu en cas de vente – s'élève, selon l'estimation de DTZ, au mois de septembre 2013, à 6,10% pour les Galeries du Roi et des Princes et à 5,80% pour la Galerie de la Reine. Ces taux de capitalisation sont conformes aux taux dont bénéficient généralement les centres et galeries commerçantes en Belgique.

#### 4.3.4. *Activités des autres Sociétés Liées*

Depuis 2001, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert a externalisé la prestation de certains services pour les locataires auprès de sa Société Liée, la SA Saint-Hubert Exploitation, assujettie à la TVA. La SA Saint-Hubert Exploitation est le syndic captif de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert donc chargée de la gestion des espaces communs des Galeries et a ainsi pour principale activité la prestation de services divers (nettoyage, gardiennage, éclairage, ...) effectués pour le compte des locataires et destinés à leur être facturés. Elle assure aussi la gestion et la récupération des charges locatives auprès des locataires des Galeries Royales Saint-Hubert.

La rémunération de la SA Saint-Hubert Exploitation est supportée *in fine* par les locataires, à l'exception des prestations afférentes aux parties communes (non louées) et aux éventuels chômages locatifs (ce coût représente un montant d'environ 190.000 EUR pour 2013).

La SA Vaudeville a pour principales activités l'exploitation du Théâtre du Vaudeville et du Pain Quotidien, en partenariat avec des professionnels du secteur. Ces espaces font l'objet de baux emphytéotiques conclus entre la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert et la SA Vaudeville.

La SA Galeries, quant à elle, gère et exploite le cinéma situé dans la Galerie de la Reine ainsi que l'espace d'expositions dans les sous-sols de celle-ci.

Par ailleurs, l'ASBL Passages et Culture, dont sont membres des dirigeants de la SCA Galeries Royales Saint-Hubert, a pour objet d'animer les sous-sols du Théâtre du Vaudeville et également du passage sous la Galerie de la Reine. Elle est titulaire d'un bail emphytéotique consenti par la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert sur ces biens. Ceux-ci sont mis en location pour une activité d'exposition.

La SCA perçoit, pour l'année 2013, des canons emphytéotiques à hauteur de 71.532,52 EUR.

Enfin, l'ASBL Galeries Royales Saint-Hubert, dont sont également membres des dirigeants de la SCA Galeries Royales Saint-Hubert, a pour objet de valoriser la renommée et l'attractivité touristique des Galeries, notamment en favorisant l'animation du Théâtre Royal des Galeries.

#### **4.4. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

##### *4.4.1. Fonctionnement du conseil d'administration*

###### 4.4.1.1. Généralités

La Société est administrée par un conseil composé de douze membres au plus et de quatre au moins, Associés ou non, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale et révocables par elle. Selon les statuts, leur mandat est de six ans et ils sont rééligibles. Actuellement, ces mandats sont limités à trois ans.

La limite d'âge pour les administrateurs personnes physiques et pour les représentants éventuels des personnes morales est fixée à 70 ans ; l'administrateur qui atteint cet âge est réputé démissionnaire à la clôture de la première assemblée générale ordinaire tenue après la date de son 70<sup>e</sup> anniversaire. En cas de vacance d'une place d'administrateur, les membres restants peuvent pourvoir à son remplacement provisoire jusqu'à ce qu'il soit procédé à l'élection définitive par la plus prochaine assemblée générale. L'administrateur élu en remplacement d'un administrateur qui cesse ses fonctions avant terme achève le mandat de celui-ci.

Le conseil d'administration nomme un président, éventuellement un vice-président et un ou deux administrateur(s) délégué(s).

La limite d'âge pour les administrateurs délégués est fixée à 65 ans. L'administrateur délégué qui atteint cet âge est réputé démissionnaire à la fin du mois au cours duquel il atteint son 65<sup>e</sup> anniversaire.

#### 4.4.1.2. Réunions et pouvoirs

Le conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige ou qu'un administrateur le demande. Les délibérations ne sont valables que si la moitié des membres au moins sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le conseil représente l'universalité des Associés qui, aux termes des statuts de la Société, lui donnent mandat en vue de gérer et administrer tous les biens, affaires et participations de la société ; acquérir, vendre et échanger tous biens mobiliers et immobiliers, consentir hypothèque sur tous immeubles ; contracter tous emprunts autres que des emprunts obligataires ; consentir tous prêts ; nommer et révoquer les employés et ouvriers, fixer leurs traitements et salaires et, éventuellement, définir leurs pouvoirs ; intenter, suivre et repousser toutes actions judiciaires ; traiter, transiger et composer avec les tiers sur tous intérêts de la société et renoncer à tous droits réels et consentir mainlevée de toutes inscriptions, transcriptions, saisies et oppositions.

L'émission d'obligations nouvelles ne peut avoir lieu que moyennant l'assentiment de l'assemblée générale des Associés.

Le conseil d'administration ne pourra prendre part au vote de l'assemblée générale de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » que dans les limites de l'autorisation expresse qui lui aura été donnée par l'assemblée générale de la Société, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la société « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert ».

Chaque administrateur délégué est chargé de poursuivre l'exécution des décisions du conseil.

#### 4.4.1.3. Gouvernance d'entreprise

Les Parts Sociales de la Société n'étant pas admises à la négociation sur un marché réglementé, elle n'est pas tenue de respecter le code de gouvernance d'entreprise applicable aux sociétés cotées. Elle n'applique, par ailleurs, pas les règles des codes de gouvernance d'entreprise élaborés à l'attention des sociétés non cotées, qui paraissent inapplicables ou inadaptées compte tenu de sa structure de fonctionnement et de son activité.

#### 4.4.2. *Membres du conseil d'administration*

Le conseil d'administration est composé, à ce jour de 8 membres :

- ❖ M. Alexandre Grosjean (président du conseil d'administration)
  - Date de début du 1er mandat :  
juin 1991
  - Fin du mandat :  
juin 2016
  - Autres mandats ou fonctions actuels :  
Administrateur-délégué et président de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert ;  
administrateur de la SA Galeries, de la SA SCR-SIBELCO et de la SA Immoklaar.

- Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel : Administrateur de ING Private Portfolio Management SA ; consultant private banking au sein d'ING ; diverses fonctions au sein de la Caisse Privée Banque SA, de la Banque Duménil-Leblé, du Crédit Lyonnais et de Kredietbank.

- 52, Avenue de la Floride – 1180 Bruxelles.

❖ M. Guillaume Vanderfelt

- Date de début du 1er mandat :  
4 juin 2013
- Fin du mandat :  
juin 2016
- Autres mandats ou fonctions actuels :  
Associé de Carbon 12011 SPRL
- Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel : Différentes fonctions au sein du département Promotion immobilière de bureaux de la Compagnie Immobilière de Belgique (Immobel) ; différentes fonctions au sein, dont celle de membre du comité de direction, de Moorkens Car Division ; administrateur d'Artifex SA ; Business Development pour Racing Old SA & The Classic Club SPRL.
- 9, Boulevard A. Reyers – 1030 Bruxelles.

❖ M. Eric de Villers Grandchamps

- Date de début du 1er mandat :  
3 juin 2009
- Fin du mandat :  
juin 2016
- Autres mandats ou fonctions actuels :  
Responsable de l'Administration des Comptes auprès de la Banque Degroof
- Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel : Responsable des Produits et Services des Guichets auprès de la Banque Degroof SA ; employé auprès du Crédit Lyonnais.
- 121, Achterstraat – 3080 Duisburg.

❖ SPRL Christian Jacobs, représentée par M. Christian Jacobs

- Date de début du 1er mandat :  
1 juin 2011
- Fin du mandat :  
juin 2016

- Autres mandats ou fonctions actuels :  
La SPRL Christian Jacobs est actuellement un administrateur indépendant au sein des conseils d'administration de la Banque Degroof SA, de Degroof Fund Management Co SA et d'Imperbel SA.
  - Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel :  
  
M. Jacobs, représentant permanent de la SPRL Christian Jacobs, a rempli différentes fonctions auprès de JP Morgan et d'Euroclear, dont notamment celles de Président du Comité Exécutif de la banque JP Morgan en Belgique, Président de JP Morgan Funds au Luxembourg et administrateur délégué en charge des divisions commerciale et Bancaire d'Euroclear.
  - 153, Avenue des Aubépines – 1180 Bruxelles.
- ❖ SA Kamiclär, représentée par M. Raymond Vaxelaire (Vice-Président du conseil d'administration)
- Date de début du 1er mandat :  
1 juin 2011
  - Fin du mandat :  
juin 2016
  - Autres mandats ou fonctions actuels :  
La SPRL Kamiclär exerce, par ailleurs, des mandats au sein des sociétés Besix Real Estate SA et PQ Licensing SA.
  - Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel :  
  
M. Vaxelaire, représentant permanent de la SA Kamiclär a exercé des fonctions durant 34 ans dans la grande distribution (Le Bon Marché, Inno.Bm, Gb.Inno.Bm, directeur général de l'Inno et du commerce spécialisée du groupe Gib). Il a été le président de l'union des entreprises de Bruxelles et le vice président de la fondation Bernheim.
  - 19, Square Vergote – 1200 Bruxelles.
- ❖ Mme Bénédicte De Mot
- Date de début du 1er mandat :  
4 juin 2013
  - Fin du mandat :  
juin 2016
  - Autres mandats ou fonctions actuels :  
assistante du directeur général des Radios, des partenariats et du sponsoring de la RTBF, Président des Comités Radio des RFP et de l'UER.
  - Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel :



assistante du Directeur général et du Directeur Administratif et Financier de RTL (Bel-RTL) ; assistante du Directeur général de Rossel et Secrétaire général de Papeterie Anglaise.

- 9-11, Rue de la Piété – 1160 Bruxelles.

❖ Mme Adeline Simont :

- Date de début du 1er mandat :  
3 juin 2009
- Fin du mandat :  
juin 2016
- Autres mandats ou fonctions actuels :  
administrateur délégué de Degroof Corporate Finance SA ; administrateur d'Aedifica SA, d'Andel SA, de Collines de Wavre SA, d'Axxes Certificates SA, de Bassem Certificates SA, de Bon Pasteur SA et Degroof Social Immo SA.
- Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel :  
administrateur de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert ; plusieurs fonctions au sein de la Banque Degroof SA dans le département Corporate Finance & Investment Banking et avant cela dans le département Crédit.
- 36, Ancien Dieweg – 1180 Bruxelles.

❖ SPRL RHOI, représentée par son représentant permanent, M. Réginald Hoorickx

- Date de début du 1er mandat :  
1 juin 2006
- Fin du mandat :  
juin 2016
- Autres mandats ou fonctions actuels :  
La SPRL RHOI n'exerce pas d'autres mandats.
- Mandats exercés au cours des cinq dernières années et parcours professionnel :  
M. Réginald Hoorickx, représentant permanent de la SPRL RHOI, a rempli différentes fonctions auprès de BNP Paribas Investment Partners Belgium SA. Il a été administrateur à titre personnel de la SC des Galeries Royales Saint-Hubert durant près de 15 ans et de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert jusqu'à l'assemblée générale de 2010.
- 32, Avenue d'Italie (bte 43) – 1050 Bruxelles.

MM. Grosjean et de Villers Grandchamps ont des liens de parenté.

Les membres du conseil d'administration de la Société n'ont pas fait l'objet d'une condamnation fraude, et n'ont pas été associés à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation, ni

sanctionnés par des autorités statutaires ou réglementaires, ni empêchés d'agir en cette qualité par un tribunal.

#### 4.4.3. *Conflits d'intérêts*

A la connaissance de la Société, sous réserve de leur participation directe ou indirecte éventuelle dans le fonds social ou de leurs autres fonctions (voy. ci-après), les membres du conseil d'administration n'ont pas de conflits d'intérêts entre, d'une part, leurs devoirs à l'égard de l'Emetteur et, d'autre part, leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

Les membres du conseil d'administration détenant une participation dans le fonds social de la Société sont M. Alexandre Grosjean, M. Eric de Villers Grandchamps et Mme Bénédicte De Mot ainsi que la SPRL RHOI. M. Réginald Hoorickx, représentant de cette dernière, détient également une participation dans le fonds social.

Trois administrateurs exercent, par ailleurs, des fonctions au sein de la Banque Degroof ou de ses filiales (comme indiqué ci-dessus à la section 4.4.2) : Mme Adeline Simont, la SPRL Christian Jacobs, représentée par M. Christian Jacobs et M. Eric de Villers Grandchamps.

#### 4.4.4. *Rémunérations et avantages*

La rémunération annuelle globale accordée aux membres du conseil d'administration de la Société s'élève à 50.000 EUR (indexé). Les membres du conseil d'administration de la SCA (4 au total, parmi lesquels MM. Alexandre Grosjean et Eric de Villers Grandchamps) bénéficient d'une rémunération annuelle globale de 60.000 EUR (indexé).

### **4.5. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés ; ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les Associés absents ou dissidents.

Chaque Part Sociale donne droit à une voix dans les assemblées générales.

Les Associés peuvent se faire représenter par un mandataire ayant lui-même le droit d'assister comme Associé aux assemblées générales. Les personnes morales sont valablement représentées par leurs mandataires statutaires ou spéciaux. Les Associés mineurs ou incapables sont représentés par leur tuteur légal. Les Associés peuvent se faire représenter par leur conjoint ou par un membre de leur famille au premier ou deuxième degré.

Les convocations aux assemblées générales sont adressées par la poste, aux Associés, quinze jours au moins avant la réunion et contiennent l'ordre du jour de la réunion.

L'assemblée générale ordinaire des Associés se réunit obligatoirement dans le courant du deuxième trimestre au jour et heure fixés par le conseil d'administration.

Cette assemblée statue sur les comptes, bilans et inventaires, après avoir entendu le rapport du conseil d'administration et celui du commissaire. Son approbation vaut décharge pour les administrateurs et le commissaire. L'assemblée générale ordinaire procède aussi aux élections prévues par les statuts et fixe les émoluments éventuels des administrateurs.

Le conseil d'administration peut ou, sur la demande du commissaire ou d'Associés représentant un cinquième au moins des Parts Sociales, doit convoquer des assemblées générales extraordinaires, en cas de modification aux statuts, ou spéciales, dans tous les autres cas.

Lorsque l'assemblée générale statue sur l'émission nouvelle d'obligations, la dissolution anticipée ou une prolongation de durée de la Société, l'augmentation, la modification du fonds ou capital social ou toutes autres modifications aux statuts, l'assemblée n'est valablement constituée que si les membres qui assistent à la réunion représentent les deux tiers au moins des Parts Sociales. Si, sur une première convocation, les deux tiers des Parts Sociales ne sont pas représentés, une nouvelle assemblée est convoquée pour avoir lieu dans les vingt-cinq jours suivants, et qui statuera quelle que soit la portion des Parts Sociales représentée par les Associés présents. Les décisions sur les objets ci-avant sont prises à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

L'assemblée générale de la Société donne, par ailleurs, mandat au conseil d'administration afin qu'il vote aux assemblées générales de la SCA. A cette occasion, l'assemblée générale de la Société statue aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert<sup>1</sup>.

Dans les autres cas, l'assemblée générale statue à la simple majorité des voix et quel que soit le nombre de Parts Sociales représentées. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

#### **4.6. SALARIÉS**

La Société n'occupe aucun salarié.

#### **4.7. PRINCIPAUX ASSOCIÉS**

La Société n'est pas soumise à la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les Actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses, ni à l'article 515**bis** du Code des sociétés. Les Associés ne sont pas tenus de déclarer leur participation à ce titre.

La Société ne fait l'objet d'aucun contrôle. Les Associés détenant plus de 5% de son fonds social sont la société de droit luxembourgeois Petercam Horizon Country & Sector, les sociétés anonymes de droit belge Société Financière des Sucres et AXA Belgium ainsi que la succession de M. Pierre Graux.

La Société n'a pas connaissance de conventions conclues entre Associés. Les principaux Associés de la Société ne disposent pas de droits de vote différents.

---

<sup>1</sup> Statuts de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, Art.27 (25) : « (...) Les résolutions sont prises à la majorité ordinaire des voix, à moins que le Code des sociétés ou les statuts n'exigent une majorité spéciale. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Il ne pourra être procédé à la modification de l'objet social qu'à la majorité de quatre-vingt dix pour cent (90 %) de l'ensemble des Actions présentes ou représentées. ».

## 5. INFORMATIONS FINANCIÈRES

### 5.1. RESPONSABILITE DE L'AUDIT DES COMPTES

La Société n'est pas tenue de déposer des comptes annuels et consolidés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Elle établit, cependant, des comptes annuels statutaires qui ne sont pas publiés et nomme, conformément à ses statuts, un commissaire en vue de procéder à leur contrôle. La société BDO DFSA Réviseurs d'Entreprises SC SCRL, aux droits de laquelle est venue la SC SCRL BDO Réviseurs d'Entreprises, ayant son siège social à DaVincilaan 9 (boîte 6) à 1935 Zaventem, inscrite à la Banque-carrefour des Entreprises sous le numéro 0431.088.289, représentée par M. Pierre Delvaux, a été désignée en cette qualité par l'assemblée générale des Associés du 1<sup>er</sup> juin 2011. En date du 1<sup>er</sup> juillet 2013, M. Dominique Milis a remplacé M. Pierre Delvaux en tant que représentant de la SC SCRL BDO Réviseurs d'Entreprises.

Le contrôle des comptes annuels statutaires de la Société, pour les exercices clôturés les 31 décembre 2011 et 31 décembre 2012, a été exécuté conformément aux dispositions légales et aux normes de contrôle applicables en Belgique, telles que celles-ci sont promulguées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprise. Les comptes annuels de ces deux derniers exercices ont été attestés sans réserve par le commissaire.

Les comptes annuels statutaires de la Société, pour les exercices clôturés les 31 décembre 2011 et 31 décembre 2012 ainsi que les rapports de vérification du commissaire y afférents figurent en Annexes 2, 3, 5 et 6 du Prospectus.

Des comptes consolidés au 31 décembre 2011 et 2012 ainsi qu'au 30 juin 2013 (voy. Annexe 8) de la Société ont par ailleurs été établis mais n'ont pas été vérifiés par le commissaire.

Les comptes consolidés de la SCA au 31 décembre 2011 et 2012 ainsi qu'au 30 juin 2013 (voy. Annexes 9 à 11) n'ont pas été vérifiés par le commissaire de la Société. La SA Galeries ne fait plus partie du périmètre de consolidation de la SCA au 30 juin 2013 : cette société constituée en 2012 a été mise en équivalence pour l'exercice 2012 et déconsolidée ensuite, compte tenu de son importance négligeable au regard du principe de l'image fidèle (conformément à l'article 157 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001). En effet, comme évoqué ci-dessus (voy. section 4.1.2), à la suite d'une réduction de valeur, la valeur des actions de la SA Galeries dans les comptes de la SCA est nulle. Les comptes statutaires de la SCA sont vérifiés par son commissaire, la SC SCRL BDO Réviseurs d'Entreprises, représentée par M. Dominique Milis.

Une synthèse des comptes en Annexes figure dans le présent Prospectus.

## 5.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

### Comptes consolidés de la Société – Bilans selon les normes BGAAP

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
Actifs immobilisés	32.937.612	39.258.590	43.732.904
Actifs circulants	2.192.654	1.324.034	1.527.884
<b>Total de l'Actif</b>	<b>35.130.266</b>	<b>40.582.625</b>	<b>45.260.789</b>
Capitaux propres groupe et tiers	17.906.563	19.712.601	19.854.966
Total des dettes	17.223.703	20.870.024	25.405.823
<b>Total du Passif</b>	<b>35.130.266</b>	<b>40.582.625</b>	<b>45.260.789</b>

### Comptes consolidés de la Société – Comptes de résultats selon les normes BGAAP

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Ventes et prestations</b>	4.079.763	4.460.717	2.264.162
<b>Coûts des ventes et prestations</b>	-4.039.724	-3.391.956	-1.741.801
<b>Résultat d'exploitation</b>	40.039	1.068.761	522.360
<b>Résultat financier</b>	-551.409	-788.186	-354.495
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	-511.547	223.360	189.629
<b>Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>	-	-84.264	-
<b>Bénéfice consolidé (Perte consolidée)</b>	-511.547	139.096	189.629

### Comptes consolidés de la SCA – Bilans selon les normes BGAAP

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
Actifs immobilisés	33.775.455	40.049.011	44.503.970
Actifs circulants	1.688.779	1.255.527	1.415.055
<b>Total de l'Actif</b>	<b>35.464.234</b>	<b>41.304.537</b>	<b>45.919.026</b>
Capitaux propres groupe et tiers	11.956.084	20.763.102	20.919.946
Total des dettes	23.508.150	20.541.436	24.999.080
<b>Total du Passif</b>	<b>35.464.234</b>	<b>41.304.537</b>	<b>45.919.026</b>

### Comptes consolidés de la SCA – Comptes de résultats selon les normes BGAAP

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Ventes et prestations</b>	4.079.763	4.460.717	2.264.162
<b>Coûts des ventes et prestations</b>	-3.898.123	-3.345.613	-1.726.151
<b>Résultat d'exploitation</b>	181.640	1.115.104	538.011
<b>Résultat financier</b>	-916.006	-1.103.820	-355.667
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	-734.543	-14.189	204.108
<b>Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>	-	-84.264	-
<b>Bénéfice consolidé (Perte consolidée)</b>	-734.543	-98.453	204.108

### 5.3. INFORMATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS

#### 5.3.1. Informations financières historiques et intermédiaires de la Société et de la SCA

##### 5.3.1.1. Informations financières de la Société

#### Comptes statutaires de la Société – Bilans selon les normes BGAAP

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Actifs immobilisés</b>	22.738.782	22.745.091	22.743.888
Frais d'établissement	-	1.110	935
Immobilisations corporelles	3.055	8.254	7.226
Immobilisations financières	22.735.727	22.735.727	22.735.727
Créances	6.750.000	-	-
Actions et parts	15.985.727	22.735.727	22.735.727
<b>Actifs circulants</b>	738.172	383.285	152.136
Créances à plus d'un an	-	-	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	-	-	-
Créances à un an au plus	-	-	-
Valeurs disponibles	503.781	68.508	152.136
Comptes de régularisation	234.391	314.777	
<b>Total de l'actif</b>	23.476.954	23.128.376	22.896.024
<b>Capitaux propres</b>	22.777.105	22.485.761	22.449.974
Capital souscrit	8.460.000	8.460.000	8.460.000
Primes d'émission	705.218	705.218	705.218
Réserves	13.513.562	13.320.543	13.320.543
Bénéfice reporté (Perte reportée)	98.326	-	-35.787
<b>Dettes</b>	699.849	642.615	446.050
<b>Dettes à plus d'un an</b>	-	-	-
<b>Dettes à un an au plus</b>	699.849	641.482	446.050
Dettes financières	-	-	-
Dettes fournisseurs	6.481	2.028	1.065
Autres dettes	693.368	639.454	444.985
<b>Comptes de régularisation</b>	-	1.133	-
<b>Total du passif</b>	23.476.954	23.128.376	22.896.024

**Comptes statutaires de la Société – Comptes de résultats selon les normes BGAAP**

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Ventes et prestations</b>	-	-	-
<b>Coûts des ventes et prestations</b>	-88.214	-87.454	-36.208
Services et biens divers	86.809	86.276	35.076
Amortissements et réductions de valeur sur actifs immobilisés	780	1.178	1.132
Réductions de valeur sur stocks et créances	625	-	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	-88.214	-87.454	-36.208
<b>Résultat financier</b>	364.597	316.385	421
<b>Produits financiers</b>	364.854	316.668	673
Produits des immobilisations financières	365.756	317.141	-
Produits des actifs circulants	-902	-473	48
Autres produits financiers	-	-	625
<b>Charges financières</b>	257	283	252
Charges des dettes	257	283	216
Autres charges financières	-	-	36
<b>Résultat courant avant impôt</b>	276.383	228.932	-35.787
<b>Résultat exceptionnel</b>	-	-31.742	-
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	31.742	-
<b>Résultat avant impôt</b>	-	-	-35.787
<b>Impôts sur le résultat</b>	-	-	-
<b>Résultat net</b>	276.383	197.190	-35.787

**Comptes consolidés de la Société – Bilans selon les normes BGAAP**

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Actifs immobilisés</b>	32.937.612	39.258.590	43.732.904
Frais d'établissement	641	20.730	12.470
Immobilisations incorporelles	-	990	18.106
Immobilisations corporelles	32.872.472	39.236.017	43.700.976
Immobilisations financières	64.499	853	1.353
<b>Actifs circulants</b>	2.192.654	1.324.034	1.527.884
Créances à plus d'un an	211.688	105.844	52.922
Stocks et commandes en cours d'exécution	24.877	19.311	19.311
Créances à un an au plus	582.927	471.484	503.560
Placements de trésorerie	244.504	-	-
Valeurs disponibles	694.580	356.268	281.028
Comptes de régularisation	434.080	371.127	671.064
<b>Total de l'actif</b>	<b>35.130.266</b>	<b>40.582.625</b>	<b>45.260.789</b>
<b>Capitaux propres groupe et tiers</b>	<b>17.906.563</b>	<b>19.712.601</b>	<b>19.854.966</b>
Capital souscrit	8.460.000	8.460.000	8.460.000
Primes d'émission	705.218	705.218	705.218
Plus-value de réévaluation	1.696.742	1.696.742	1.696.742
Réserves	1.305.867	970.765	1.104.228
Ecart de consolidation	633.933	633.933	633.933
Subsides en capital	2.326.020	2.255.122	2.219.674
Intérêts des tiers	2.778.783	4.990.821	5.035.171
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>33.085</b>	<b>26.952</b>	<b>24.232</b>
<b>Dettes</b>	<b>17.190.618</b>	<b>20.843.072</b>	<b>25.381.591</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	<b>14.621.695</b>	<b>16.558.354</b>	<b>20.578.109</b>
Dettes financières	14.549.879	16.480.815	20.500.571
Dettes fournisseurs	-	-	-
Autres dettes	71.816	77.538	77.538
<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>2.446.974</b>	<b>3.940.570</b>	<b>4.563.333</b>
Dettes financières	314.525	339.539	181.108
Dettes fournisseurs	1.368.128	2.898.744	3.759.452
Autres dettes	764.321	702.288	622.773
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>121.949</b>	<b>344.148</b>	<b>240.149</b>
<b>Total du passif</b>	<b>35.130.266</b>	<b>40.582.625</b>	<b>45.260.789</b>



**Comptes consolidés de la Société – Comptes de résultats selon les normes BGAAP**

<b>Chiffres en EUR</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2012</b>	<b>30-06-2013</b>
<b>Ventes et prestations</b>	4.079.763	4.460.717	2.264.162
<b>Coûts des ventes et prestations</b>	-4.039.724	-3.391.956	-1.741.801
Services et biens divers	1.619.650	1.830.284	891.625
Rémunérations, charges sociales et pensions	257.877	274.522	179.528
Amortissements et réductions de valeur sur actifs immobilisés	1.595.735	906.940	489.506
Réductions de valeur sur stocks et créances	267.001	-150.555	12.340
Provisions pour risques et charges	-4.351	-6.133	-2.720
Autres charges d'exploitation	303.813	536.898	171.523
<b>Résultat d'exploitation</b>	40.039	1.068.761	522.360
<b>Résultat financier</b>	-551.409	-788.186	-354.495
<b>Produits financiers</b>	278.157	102.881	48.331
Produits des immobilisations financières	-	-	751
Produits des actifs circulants	52.354	7.879	272
Autres produits financiers	225.803	95.003	47.308
<b>Charges financières</b>	829.566	891.067	402.826
Charges des dettes	790.828	877.366	399.765
Amortissements sur écarts de consolidation	-	-	-
Autres charges financières	38.737	13.701	3.062
<b>Résultat courant avant impôt</b>	-511.370	280.575	167.865
<b>Résultat exceptionnel</b>	-177	-57.216	21.764
Produits exceptionnels	-	-	21.764
Charges exceptionnelles	177	57.216	-
<b>Résultat avant impôt</b>	-511.547	223.360	189.629
<b>Impôts sur le résultat</b>	-	-	-
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	-511.547	223.360	189.629
<b>Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>	-	-84.264	-
<b>Bénéfice consolidé (Perte consolidée)</b>	-511.547	139.096	189.629

### 5.3.1.2. Informations financières de la SCA

#### Comptes consolidés de la SCA – Bilans selon les normes BGAAP

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Actifs immobilisés</b>	33.775.455	40.049.011	44.503.970
Frais d'établissement	208.871	123.736	63.592
Immobilisations incorporelles	-	990	18.106
Immobilisations corporelles	33.502.085	39.923.432	44.420.919
Immobilisations financières	64.499	853	1.353
<b>Actifs circulants</b>	1.688.779	1.255.527	1.415.055
Créances à plus d'un an	211.688	105.844	52.922
Stocks et commandes en cours d'exécution	24.877	19.311	19.311
Créances à un an au plus	582.927	471.484	542.867
Placements de trésorerie	244.504	-	-
Valeurs disponibles	190.799	287.760	128.893
Comptes de régularisation	433.985	371.127	671.064
<b>Total de l'actif</b>	<b>35.464.234</b>	<b>41.304.537</b>	<b>45.919.026</b>
<b>Capitaux propres groupe et tiers</b>	<b>11.956.084</b>	<b>20.763.102</b>	<b>20.919.946</b>
Capital souscrit	20.825.791	13.955.744	13.955.744
Primes d'émission	1.149.632	3.777.396	3.777.396
Plus-value de réévaluation	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Réserves	-18.120.727	-4.976.900	-4.772.794
Subsides en capital	3.101.356	3.006.827	2.959.563
Intérêts des tiers	32	35	37
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>33.085</b>	<b>26.952</b>	<b>24.232</b>
<b>Dettes</b>	<b>23.475.065</b>	<b>20.514.484</b>	<b>24.974.848</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	<b>21.371.695</b>	<b>16.558.354</b>	<b>20.578.109</b>
Dettes financières	21.299.879	16.480.815	20.500.571
Dettes commerciales	-	-	-
Acomptes reçus sur commandes	71.816	77.538	77.538
<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>1.747.125</b>	<b>3.299.088</b>	<b>4.156.590</b>
Dettes financières	314.525	339.539	181.108
Dettes fournisseurs	1.361.646	2.896.715	3.758.387
Autres dettes	70.953	62.834	217.095
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>356.245</b>	<b>657.042</b>	<b>240.149</b>
<b>Total du passif</b>	<b>35.464.234</b>	<b>41.304.537</b>	<b>45.919.026</b>

**Comptes consolidés de la SCA – Comptes de résultats selon les normes BGAAP**

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
<b>Ventes et prestations</b>	4.079.763	4.460.717	2.264.162
Chiffre d'affaires	3.846.292	4.171.635	2.110.711
Autres produits	233.470	289.081	153.449
<b>Coûts des ventes et prestations</b>	-3.898.123	-3.345.613	-1.726.151
Services et biens divers	1.532.840	1.744.009	856.548
Rémunérations, charges sociales et pensions	257.877	274.522	179.528
Amortissements et réductions de valeur sur actifs immobilisés	1.541.568	946.876	508.932
Réductions de valeur sur stocks et créances	266.376	-150.555	12.340
Provisions pour risques et charges	-4.351	-6.133	-2.720
Autres charges d'exploitation	303.813	536.894	171.523
<b>Résultat d'exploitation</b>	181.639	1.115.104	538.011
<b>Résultat financier</b>	-916.006	-1.103.820	-355.667
Produits financiers	273.044	100.991	47.568
Charges financières	1.189.050	1.204.811	403.235
<b>Résultat courant avant impôt</b>	-734.367	11.285	182.344
<b>Résultat exceptionnel</b>	-177	-25.474	21.764
Produits exceptionnels	-	-	21.764
Charges exceptionnelles	177	25.474	-
<b>Résultat avant impôt</b>	-734.543	-14.189	204.108
<b>Impôts sur le résultat</b>	-	-	-
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	-734.543	-14.189	204.108
<b>Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence</b>	-	-84.264	-
<b>Bénéfice consolidé (Perte consolidée)</b>	-734.543	-98.453	204.108

**Comptes consolidés de la SCA – Engagements hors bilan**

Chiffres en EUR	31-12-2011	31-12-2012	30-06-2013
Garanties réelles constituées sur avoirs propres	16.157.320	16.157.320	23.727.320

**5.3.2. Changement significatif de la situation financière ou commerciale****5.3.2.1. Au niveau de la Société***Immobilisations financières*

Les immobilisations financières dans les comptes statutaires de la Société d'un montant de 22.735.727 EUR au 30 juin 2013 se composent de la participation dans la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, représentée par 148.044 actions, soit 75% du capital de la Société (moins une fraction de pour cent). En décembre 2012, la Société a décidé de convertir en capital la créance à long terme de 6.750.000 EUR qu'elle détenait sur la SCA. Cela s'est traduit par la création de 34.684 actions nouvelles de la SCA attribuées à la Société.

### *Capitaux propres*

Les fonds propres comptables non consolidés de la Société ont connu une légère diminution de -0,2% entre fin 2012 et le 30 juin 2013. Cette diminution correspond à une perte reportée de 35.787 EUR au 30 juin 2013 (voy. les explications au paragraphe « Evolution des résultats » ci-dessous). Entre 2011 et 2012, les fonds propres comptables de la Société ont diminué de 291.344 EUR, soit une légère baisse de 1,3%. Cette diminution s'explique par le fait que le bénéfice à affecter pour l'exercice 2012 (295.515 EUR) était inférieur au dividende distribué (488.533,50 EUR).

### *Endettement*

Les dettes représentent le montant de la répartition à distribuer aux Associés (401.678 EUR au 30 juin 2013), une dette en compte courant envers la SCA (39.307 EUR au 30 juin 2013), une dette fiscale envers l'ONSS (4.000 EUR au 30 juin 2013) et une dette fournisseurs (1.065 EUR au 30 juin 2013). Elles ont diminué de 641.482 EUR (fin 2012) à 446.050 EUR (fin juin 2013) à la suite essentiellement du paiement de la première partie de la répartition effectué au profit des Associés début 2013. Le solde de la répartition (à savoir 236.465 EUR) a été versé aux Associés début juillet 2013, à l'exception des montants à distribuer à certains Associés pour lesquels la Société ne dispose par d'informations bancaires (à jour) et s'élevant à 165.213 EUR au 30 juin 2013.

### *Evolution des résultats*

Le compte de résultats de la Société est profondément modifié depuis début 2013 en raison de l'opération d'apport au capital de la créance sur la SCA (décrite ci-dessus et dont question à la section 5.3.3). En effet, la Société ne va désormais plus percevoir d'intérêts mais un dividende qui ne sera enregistré qu'une fois par an dans ses comptes. Ce changement fondamental dans la structure financière explique la perte de 35.787 EUR au 30 juin 2013 par rapport au bénéfice de 197.190 EUR au 31 décembre 2012. Compte tenu des perspectives de résultats de la SCA, le résultat de la Société devrait redevenir positif au 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2012, les charges exceptionnelles s'élevaient à 57.216 EUR et sont relatives à des pertes sur créances irrécupérables. Au 30 juin 2013, le résultat exceptionnel était un produit de 21.764 EUR. Il s'agit d'une régularisation relative au changement de consolidation de Galeries SA (voy. section 5.1.).

#### 5.3.2.2. Au niveau de la SCA (chiffres consolidés)

### *Immobilisations corporelles*

Au niveau des comptes consolidés de la SCA, le total des immobilisations corporelles (nettes d'amortissements) figure au bilan pour 39.923.432 EUR au 31 décembre 2012 (contre 33.502.085 EUR à fin 2011), en augmentation de 6.421.347 EUR. Au 30 juin 2013, le montant total des immobilisations corporelles s'élève à 44.420.919 EUR, soit une augmentation de 4.497.487 EUR par rapport à fin 2012. Cette évolution au cours des six derniers mois s'explique par un montant d'investissements de l'ordre de 4.800.000 EUR. Il s'agit en grande partie des investissements de rénovation du Théâtre Royal des Galeries et de l'Hôtel des Arcades (voy. section 0.).

### *Capitaux propres*

Une augmentation des fonds propres consolidés de la SCA de l'ordre de 8.800.000 EUR est constatée entre 2011 et 2012. Ceci s'explique principalement par l'augmentation de capital réalisée par apport en nature des créances de 9.000.000 EUR dont la Société et Finasucre étaient titulaires à l'égard de la SCA se répartissant dans les postes « Capital » à concurrence de 6.400.000 EUR et « primes d'émission » à concurrence de 2.600.000 EUR. Cette augmentation de capital a été suivie d'une réduction de capital par incorporation des pertes reportées à concurrence de 13.242.283 EUR, ce qui n'a pas eu d'incidence sur les fonds propres.

### *Endettement financier*

Le montant total des dettes financières de la SCA s'élève à 20.681.679 EUR au 30 juin 2013 (contre 16.820.354 EUR à fin 2012), en augmentation de 3.861.325 EUR. En tenant compte des valeurs disponibles et des placements de trésorerie, l'endettement financier net de la SCA s'élève à 20.552.786 EUR au 30 juin 2013 (contre 16.532.594 EUR à fin 2012).

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert a négocié une ouverture de crédit auprès de Belfius pour un montant complémentaire de 9.900.000 EUR ainsi qu'une ouverture de crédit auprès d'ING pour un montant de 3.000.000 EUR.

### *Evolution des résultats*

Le chiffre d'affaires consolidé de la SCA, tenant compte du chiffre d'affaires de ses filiales, Vaudeville SA et Saint-Hubert Exploitation SA, s'élève à 4.171.635 EUR à fin 2012, soit une augmentation de 8,5% par rapport à fin 2011. L'écart entre le chiffre d'affaires non consolidé et consolidé de la SCA représente, d'une part, les charges locatives refacturées aux locataires par Saint-Hubert Exploitation SA et, d'autre part, les redevances emphytéotiques perçues par Vaudeville SA auprès de l'exploitant du Théâtre du Vaudeville et du Pain Quotidien (qui a repris l'exploitation du Café du Vaudeville début 2013), ainsi que des charges communes refacturées à ces deux exploitants.

Le résultat d'exploitation consolidé de la SCA entre 2011 et 2012 est en hausse de 933.465 EUR. Cette augmentation est principalement expliquée par une diminution des charges d'amortissement, la société ayant modifié ses règles d'amortissement des immobilisations corporelles en 2012 qui sont passées des taux de 3-4-10% à 2% par an. Cette décision se justifie par une valorisation comptable du complexe des Galeries plus en phase avec la réalité économique et l'évolution du marché immobilier à Bruxelles. Cette vision est confirmée par l'accroissement régulier de la valeur des immeubles constatée depuis plus de 10 ans. Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés en conséquence. Une comparaison chiffrée des amortissements selon les règles anciennement et nouvellement applicables figure dans le rapport de gestion 2012 de la SCA, annexé à ses comptes statutaires, qui est disponible sur le site de la Banque Nationale de Belgique.

Une légère augmentation du montant des charges des dettes financières de la SCA de 3,9% est constatée entre 2011 et 2012. Au 30 juin 2013, les charges financières s'élèvent à environ 4% de l'endettement financier total de la SCA.

La quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence pour l'exercice 2012 est relative à Galeries SA, dans laquelle la SCA détient une participation de 25,008%. La SA Galeries ne fait plus partie du périmètre de consolidation de la SCA depuis l'exercice 2013 compte tenu de son importance négligeable au regard du principe de l'image fidèle (conformément à l'article 157 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001).

### 5.3.3. Politique en matière de répartition des bénéfices

Jusqu'à présent, la Société effectuait une répartition en faveur de ses Associés en deux fois: un premier paiement au début du 1<sup>er</sup> semestre et un second paiement au début du 2<sup>ème</sup> semestre.

Cette répartition provenait en partie des bénéfices de la Société (intérêts perçus de la SCA des Galeries Royales Saint Hubert sur la créance que détenait la Société sur cette dernière) et en partie d'un prélèvement sur ses bénéfices reportés et/ou sur ses réserves.

Les montants des répartitions effectuées par la Société à ses Associés sur les cinq dernières années sont repris ci-après :

<b>Année</b>	<b>Montant total (net) par Part Sociale</b>	<b>Dont intérêts perçus par la Société</b>	<b>Dont prélèvement sur les bénéfices reportés et/ou les réserves de la Société</b>
<b>2008</b>	1,25 EUR	0,74 EUR	0,51 EUR
<b>2009</b>	1,10 EUR	0,63 EUR	0,47 EUR
<b>2010</b>	1,40 EUR	0,98 EUR	0,42 EUR
<b>2011</b>	1,50 EUR	1,13 EUR	0,37 EUR
<b>2012</b>	1,30 EUR	1,13 EUR	0,17 EUR

La créance que détenait la Société sur la SCA résultait de différentes avances subordonnées consenties par la Société à cette dernière et en grande partie de la créance résultant de l'apport mixte des Galeries à la SCA.

Cette créance s'élevait à la date de l'apport, soit le 16 décembre 1993, à 8.477.958,55 EUR (342.000.000 BEF).

En juin 2001 et 2004, la Société a accordé des prêts non privilégiés à la SCA d'un montant respectif de 522.041,45 EUR (21.059.100 BEF) et de 2.600.000 EUR portant le montant total des avances de la Société à la SCA à un montant de 11.600.000 EUR.

Le 2 juin 2005, la Société a décidé de participer à l'augmentation de capital de la SCA à hauteur de 5.600.000 EUR par un apport partiel de la créance globale détenue par la Société à l'encontre de la SCA. Cette créance de la Société envers la SCA fut alors réduite globalement à un montant de 6.000.000 EUR.

A la suite des divers remboursements effectués par la SCA, la créance de la SC envers la SCA, au 31 décembre 2009, s'élève à un montant global de 5.344.196,34 EUR.

La Société s'était, par ailleurs, engagée à l'occasion de la cession de 25% des actions de la SCA (plus une fraction de pour cent) à Finasucre en janvier 2010, à utiliser une partie du prix afin de consentir une avance supplémentaire à la SCA de 1.405.803,66 EUR pour atteindre un montant total d'avances à la SCA de 6.750.000 EUR.

Cette créance de 6.750.000 EUR (ainsi que la créance d'un montant de 2.250.000 EUR que détenait Finasucre sur la SCA) a été incorporée au capital de la SCA en décembre 2012.

A la suite de cette opération, la Société ne disposant plus d'une créance à l'encontre de la SCA, la répartition qui sera effectuée par la Société à ses Associés à partir de 2014 n'interviendra plus qu'une fois par an, après l'assemblée générale ordinaire. Cette répartition proviendra des réserves distribuables de la Société et/ou du dividende distribué par la SCA des Galeries Royales Saint Hubert et sera donc notamment fonction du résultat de cette dernière.

Les actionnaires de la SCA (SC et Finasucre) envisagent, à ce jour, toutes choses restant égales, de continuer à distribuer annuellement un dividende, pour autant que les conditions légales soient réunies.

#### **5.4. INFORMATIONS DE BASE**

##### *5.4.1. Fonds de roulement*

L'Emetteur déclare que son fonds de roulement net et celui de la SCA sont suffisants au regard de leurs obligations actuelles.

##### *5.4.2. Capitaux propres et endettement*

Au 30 septembre 2013, la Société n'a contracté aucune dette bancaire et ses dettes s'élevaient à 310.436 EUR. Celles-ci se composent d'une dette en compte courant envers la SCA (à hauteur de 129.307 EUR), de dettes fournisseurs (à hauteur de 15.916 EUR) et d'une dette envers ses Associés (de 165.213 EUR, correspondant aux répartitions antérieures à des Associés pour lesquels la Société ne dispose pas d'informations bancaires (à jour) et non réclamées par ces Associés). Par ailleurs, le montant de ses capitaux propres s'élevaient à 22.445.000 EUR au 30 septembre 2013 contre 22.449.974 EUR au 30 juin 2013. Cette diminution s'explique par la perte enregistrée entre le 1<sup>er</sup> juillet 2013 et le 30 septembre 2013, la Société n'ayant perçu aucun produit lors de l'exercice 2013.

Au 30 septembre 2013, l'endettement financier de la SCA s'élevait à 22.033.311 EUR et le montant de ses capitaux propres à 23.635.000 EUR.

#### **5.5. PROPRIETES IMMOBILIERES – QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Un permis d'environnement de classe 2 délivré par la Ville de Bruxelles en 1998 couvrant trois installations techniques ainsi que la salle du Théâtre de Vaudeville est venu à expiration en août 2013. La SCA fait le nécessaire pour que la demande en vue de l'obtention d'un nouveau permis soit déposée dans les meilleurs délais. Selon la SCA, la situation actuelle ne devrait pas entraîner la fermeture du Théâtre ni avoir d'autres incidences financières importantes. A noter toutefois que la réglementation prévoit que l'exploitation d'installations classées sans permis d'environnement est théoriquement sanctionnée pénalement, notamment par une amende pouvant s'élever de 100 à 100.000 EUR. Le caractère limité des nuisances issues des installations concernées, la bonne foi de la SCA et sa diligence à introduire, dans les meilleurs délais, une demande d'octroi d'un nouveau permis d'environnement devraient, vraisemblablement, convaincre l'autorité de ne pas réserver de suites pénales à ce dossier.

#### **5.6. TRESORERIE ET CAPITAUX**

L'Emetteur déclare que, de son point de vue, il n'existe aucune restriction quant à l'utilisation des capitaux pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur ses opérations.

## **5.7. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**

Outre les tendances du marché immobilier bruxellois évoquées ci-dessus (voy. section 4.3.3), la Société n'a pas constaté ni n'a connaissance d'une tendance, incertitude, contrainte, d'un engagement ou événement qui serait raisonnablement susceptible d'influencer sensiblement ses perspectives pour l'exercice en cours.



## **6. INFORMATIONS SUR LES PARTS SOCIALES**

### **6.1. NATURE DES PARTS SOCIALES**

#### *6.1.1. Nature, catégorie et date de jouissance des nouvelles Parts Sociales*

Toutes les Parts Sociales Nouvelles seront émises conformément au droit belge et seront des parts sociales ordinaires représentatives de l'indivision que forme la Société, du même type et jouissant des mêmes droits que les Parts Sociales Existantes et participant aux résultats à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

#### *6.1.2. Forme*

Les Parts Sociales Nouvelles seront nominatives.

#### *6.1.3. Devise d'émission*

L'émission est réalisée en Euro.

### **6.2. LEGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES NOUVELLES PARTS SOCIALES SONT EMISES**

Les Parts Sociales sont régies par le droit belge.

### **6.3. DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

#### *6.3.1. Droit de vote*

Chaque Part Sociale donne droit à une voix aux assemblées générales de la Société.

S'il y a plusieurs propriétaires pour une Part Sociale, la Société suspend l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce que l'un d'entre eux soit désigné comme étant, à son égard, propriétaire de la Part Sociale entière.

Les droits afférents à une Part Sociale faisant l'objet d'un usufruit sont exercés par l'usufruitier aux assemblées générales ordinaires de la Société et par le nu-propriétaire aux assemblées générales extraordinaires de la Société, sauf accord contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, notifié par écrit à la Société.

Les Associés peuvent se faire représenter par un mandataire ayant lui-même le droit d'assister comme Associé aux assemblées générales. Les personnes morales sont valablement représentées par leurs mandataires statutaires ou spéciaux. Les Associés mineurs ou incapables sont représentés par leur tuteur légal. Les Associés peuvent se faire représenter par leur conjoint ou par un membre de leur famille au premier ou deuxième degré.

#### *6.3.2. Participations aux bénéfices et aux pertes*

Les Associés participent dans la proportion de leur part d'intérêt social aux bénéfices et aux pertes de la Société. Ils sont tenus des dettes de la Société dans les mêmes proportions, dans leurs rapports entre eux et vis-à-vis des tiers, pour autant dans ce dernier cas que les engagements contractés au nom de la Société le prévoient expressément.

Sur le bénéfice net de la Société – qui s'entend déduction faite de tous les frais généraux, des amortissements nécessaires et des charges résultant des obligations émises - il peut être prélevé d'abord une somme nécessaire à l'alimentation de fonds de réserves et de prévisions.

Le solde est réparti, s'il échet, aux Associés, au prorata du taux de libération de leurs Parts Sociales.

Comme indiqué à la section 6.1.1, les Parts Sociales Nouvelles ne participeront aux résultats qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elles ne bénéficieront par conséquent pas de la répartition du résultat 2013 qui sera effectuée en 2014 au seul bénéfice des Associés Existants.

#### 6.3.3. *Droits en cas de liquidation*

Les règles concernant le partage des successions, la forme de ce partage et les obligations qui en résultent entre les cohéritiers sont d'application en cas de liquidation de la Société. Le solde favorable de la liquidation sera réparti entre toutes les Parts Sociales au prorata du taux de leur libération.

#### 6.3.4. *Droit préférentiel de souscription*

L'assemblée des Associés détermine si, en cas d'augmentation du capital social, les Associés disposent ou non d'un droit de souscription préférentielle. En cas d'augmentation du capital social réservée aux Associés, le droit de souscription attaché à une Part Sociale faisant l'objet d'un usufruit sera exercé par le nu-proprétaire, sauf accord contraire entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, notifié par écrit à la Société.

#### 6.3.5. *Modifications des droits attachés aux Parts Sociales*

La modification des droits attachés aux Parts Sociales évoqués ci-dessus (sections 6.3.1 à 6.3.4) suppose une modification des statuts. En conséquence, l'assemblée générale des Associés est seule compétente afin d'apporter une modification à ces droits. Une telle assemblée générale ne peut valablement statuer que si les Associés qui assistent à la réunion représentent deux tiers au moins des Parts Sociales. Si, sur une première convocation, les deux tiers des Parts Sociales ne sont pas représentés, une nouvelle assemblée est convoquée pour avoir lieu dans les vingt-cinq jours suivants, et elle statue quelle que soit la portion des Parts Sociales représentée par les Associés présents. La décision de modifier les statuts en vue de modifier les droits attachés aux Parts Sociales est prise à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

### **6.4. NEGOCIABILITE DES PARTS SOCIALES**

Il n'existe pas de restriction à la libre négociabilité des Parts Sociales.

Les Parts Sociales sont négociables depuis 2004 sur le Marché de la Part (voir section 7.5.1 ci-après).

### **6.5. EMISSION DES PARTS SOCIALES NOUVELLES**

Les Parts Sociales Nouvelles seront émises en vertu d'une décision prise le 25 octobre 2013 par l'assemblée générale des Associés, après la constatation de la réalisation effective de l'augmentation de capital par le conseil d'administration de la Société. Les Parts Sociales seront, en principe, inscrites dans le registre des Parts Sociales de la Société le 13 décembre 2013.

## 6.6. FISCALITE

Ce chapitre contient un résumé de certaines considérations fiscales qui, à la date du Prospectus, sont applicables en vertu du droit belge et n'a pas pour objectif de constituer une description exhaustive de toutes les incidences fiscales qui pourraient s'avérer importantes dans le cadre d'une décision de souscrire des Parts Sociales. Pour les incidences fiscales personnelles, y compris transfrontalières, chaque Associé doit consulter son propre conseiller fiscal. Ce résumé se fonde sur les lois, la réglementation et les conventions fiscales en vigueur en Belgique à la date du Prospectus et qui peuvent toutes être modifiées, avec ou sans effet rétroactif.

Aux fins de ce résumé, (i) « personne physique belge » signifie toute personne physique assujettie à l'impôt belge des personnes physiques (à savoir une personne physique qui a établi son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique) ; (ii) « société belge » signifie toute société assujettie à l'impôt sur les sociétés belge (à savoir une société dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction effective se situe en Belgique) ; (iii) « personne morale belge » signifie toute personne morale assujettie à l'impôt belge des personnes morales (à savoir une personne morale autre qu'une société assujettie à l'impôt des sociétés et dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction effectif se trouve en Belgique) ; et (iv) « personnes physiques ou personnes morales non résidentes » désigne toute personne physique société ou personne morale qui n'est pas soumise à l'impôt belge des personnes physiques ou à l'impôt belge des sociétés ou des personnes morales.

### 6.6.1. *Transparence fiscale de la Société*

Aucune retenue fiscale n'est effectuée par la Société sur les montants qu'elle distribue au titre de répartitions à ses Associés, ceux-ci étant considérés du point de vue fiscal comme propriétaires indivis du patrimoine de la Société et bénéficiaires de ses revenus, et taxés de ce chef.

Les revenus de la Société consistent exclusivement en revenus financiers qui lui sont payés après retenue du précompte mobilier en principe au taux de 25%.

### 6.6.2. *Plus-values en cas de cession des Parts Sociales*

#### 6.6.2.1. Personnes physiques résidentes belges

Les plus-values sur les Parts Sociales réalisées dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, ne sont, en principe, pas imposables dans le chef d'une personne physique qui n'a pas investi dans ces Parts Sociales à titre professionnel.

Si les plus-values (i) sont le résultat d'opérations spéculatives ou (ii) ne relèvent pas de la gestion normale d'un patrimoine privé, elles sont imposées distinctement au taux de 33% (à augmenter des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes, qui varient généralement entre 6 et 9 % de l'impôt dû).

Les plus-values réalisées par des personnes physiques résidentes belges ayant affecté les Parts Sociales à l'exercice de leur activité professionnelle sont pleinement imposables au titre des revenus professionnels aux taux progressifs par tranche de l'impôt des personnes physiques, sauf si elles portent sur des Parts Sociales détenues depuis plus de 5 ans, auquel cas elles sont imposables aux distinct de 16,5% (à augmenter des impôts locaux complémentaires en faveur des agglomérations et des communes).

#### 6.6.2.2. Sociétés belges

Le régime fiscal des plus-values réalisées par des sociétés belges sur les Parts Sociales sera apprécié en fonction de la nature des avoirs de la Société dont les Parts Sociales représentent une quote-part indivise. Les plus-values sur les Parts Sociales ne seront donc pas traitées comme une plus-value sur une participation, mais comme une plus-value réalisée sur une quote-part du patrimoine de la Société.

La quote-part de la masse indivise qui représente des actions détenues par la Société dans la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert sera en principe exonérée d'impôts, à condition que (i) les dividendes relatifs à ces actions bénéficient du régime des revenus définitivement taxés (RDT) et que (ii) les actions, au moment de leur cession, aient été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an, et (iii) que la société concernée, titulaire des Parts Sociales, soit une « petite société » au sens de l'article 15 du Code des sociétés.

Lorsque les dividendes relatifs à ces actions bénéficient du régime RDT et que les actions, au moment de leur cession, n'ont pas été détenues en pleine propriété par la société titulaire des Parts Sociales pendant une période ininterrompue d'au moins un an, les plus-values seront imposées à l'impôt des sociétés à un taux distinct de 25,75% (25%, majoré de la cotisation complémentaire de crise de 3%).

Si les dividendes relatifs à ces actions bénéficient du régime RDT et que cette période de détention d'un an est atteinte mais que la société n'est pas une « petite société » telle que définie ci-dessus, la plus-value réalisée sera taxée à 0,412% (0,4% majoré de la cotisation complémentaire de crise de 3%).

Lorsque les dividendes relatifs à ces actions ne bénéficient pas du régime RDT, les plus-values sur la cession des Parts Sociales sont assujetties au taux ordinaire de l'impôt des sociétés de 33,99%.

#### 6.6.2.3. Personnes morales belges

Les plus-values réalisées lors de la cession des Parts Sociales par des personnes morales belges sont généralement exonérées d'impôts.

#### 6.6.2.4. Personnes physiques ou sociétés non résidentes

Les personnes physiques ou sociétés non résidentes ne sont, en principe, pas assujetties à l'impôt belge sur les revenus sur les plus-values réalisées lors de la cession des Parts Sociales, à moins qu'elles ne soient détenues dans le cadre d'une activité professionnelle exercée en Belgique par l'intermédiaire d'un établissement belge. Dans ce cas, les mêmes principes que ceux décrits pour les personnes physiques belges (qui possèdent des Parts Sociales à des fins professionnelles) ou les sociétés belges s'appliquent.

Les personnes physiques non résidentes qui détiennent des Parts Sociales à des fins autres que professionnelles et qui ont établi leur résidence fiscale dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de double imposition ou avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition attribuant à la Belgique le droit d'imposer les plus-values sur les Parts Sociales, peuvent être assujetties à l'impôt en Belgique et ce, pour autant que les plus-values résultent de transactions considérées comme étant spéculatives ou ne relevant pas de la gestion normale de leur patrimoine privé telles que visées ci-dessus dans le cadre du traitement fiscal de la cession des Parts Sociales par des personnes physiques belges. Ces personnes physiques non résidentes peuvent par conséquent être tenues d'introduire une déclaration d'impôts.

### 6.6.3. *Taxe sur les opérations de bourse*

Aucune taxe de bourse (TOB) n'est due lors de la souscription des Parts Sociales.

La TOB sera prélevée au taux de 0,25% sur les achats et ventes de Droits de Préférence et, le cas échéant, de Scripts pour autant qu'un intermédiaire professionnel intervienne dans l'opération. La TOB est calculée, en cas d'achat, sur les sommes, hors courtage de l'intermédiaire, à acquitter par l'acquéreur et, en cas de vente, sur les sommes à recevoir par le vendeur, sans déduction du courtage de l'intermédiaire. Cette taxe est cependant limitée à maximum sept cent quarante euros (€ 740) par transaction imposable et par partie. La taxe est due distinctement par chaque partie, à savoir le cédant et l'acquéreur, et est prélevée par l'intermédiaire professionnel.

## 7. CONDITIONS DE L'OFFRE

### 7.1. CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

#### 7.1.1. *Conditions auxquelles l'Offre est soumise*

L'assemblée générale des Associés a décidé le 25 octobre 2013 d'augmenter le capital de la Société, conformément aux articles 7 et 32 des statuts, par apport en numéraire à concurrence de maximum 7.500.000 EUR, dans le respect du droit de préférence des Associés Existants. Elle a habilité le conseil d'administration de la Société à arrêter les conditions de cette augmentation de capital, notamment le Prix d'émission et les autres modalités de souscription aux Parts Sociales Nouvelles, la négociation des Droits de Préférence et des Scripts, et à constater la réalisation effective de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital se déroulera dans la mesure de la souscription des Parts Sociales Nouvelles. La souscription aux Parts Sociales Nouvelles peut résulter de l'exercice des Droits de Préférence ou des Scripts.

La Société se réserve également la possibilité de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas (voy. section 7.1.4 ci-dessous).

#### 7.1.2. *Montant maximum de l'Offre*

Le conseil d'administration ayant arrêté le Prix d'émission et le nombre maximal de Parts Sociales Nouvelles, le montant maximum de l'Offre s'élève à 7.015.000 EUR.

Si l'Offre n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur à 7.015.000 EUR. Le nombre précis de Parts Sociales Nouvelles qui seront émises à l'issue de l'Offre sera communiqué aux Associés.

#### 7.1.3. *Modalités de souscription*

##### 7.1.3.1. Souscription au moyen des Droits de Préférence

Les titulaires de Droits de Préférence pourront, pendant la Période de souscription, soit du 18 novembre 2013 au 2 décembre 2013 inclus, souscrire aux Parts Sociales Nouvelles dans la proportion suivante : 1 Part Sociale Nouvelle pour 3 Parts Sociales Existantes, en faisant parvenir leur Bulletin de souscription à la Banque Degroof au plus tard le 2 décembre 2013 à 16:00 CET.

Conformément à l'article 7 des statuts de la Société, les Droits de Préférence attachés à des Parts Sociales faisant l'objet d'un usufruit devront, en cas d'exercice, être exercés par le nu-proprétaire, sauf accord contraire entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, notifié par écrit à la Société.

Chaque Associé Existant de la Société bénéficiera d'un Droit de Préférence par Part Sociale détenue en date du 12 novembre 2013. Les Associés Existants recevront de la Société un document attestant du nombre de Droits de Préférence dont ils sont titulaires ainsi qu'un spécimen de Bulletin de souscription, un spécimen d'ordre d'achat de Droits de Préférence, un spécimen d'ordre de vente de Droits de Préférence et un spécimen de bulletin de cession de Droits de Préférence. Une note explicative sur ces documents figure en Annexe 1 au présent Prospectus.

Les Associés Existants pourront

- soit exercer leurs Droits de Préférence pour souscrire à l'augmentation de capital ;
- soit vendre de gré à gré leurs Droits de Préférence à un Associé Existant qui leur aurait fait part de son intention de les acquérir et en avertir la Banque Degroof au moyen du bulletin de cession, et cela pendant la Période de souscription ;
- soit les vendre sur le Marché du Droit de Préférence (voy. section 7.5.2 ci-après), entre le 18 et le 22 novembre 2013 inclus.

Les Associés Existants n'ayant pas le nombre exact de Droits de Préférence requis pour souscrire un nombre entier de Parts Sociales Nouvelles pourront

- soit acheter des Droits de Préférence manquants pour souscrire à une ou plusieurs Parts Sociales Nouvelles complémentaires ;
- soit vendre leurs Droits de Préférence excédentaires ;
- soit conserver les Droits de Préférence formant les rompus pour qu'ils soient offerts en vente à l'issue de la Période de souscription sous la forme de Scripts.

L'attention des Associés Existants est attirée sur le fait qu'une commission de courtage sera appliquée dans le cadre du Marché du Droit de Préférence (voy. section 7.5.2).

Les acquisitions et cessions de Droits de Préférence ne peuvent être réalisées qu'entre Associés Existants.

La Banque Degroof demandera aux Associés souhaitant acheter ou vendre leurs Droits de Préférence sur le Marché du Droit de Préférence, d'ouvrir un compte bancaire et/ou un compte-titres si un tel compte n'est pas déjà ouvert auprès d'elle. Les Droits de Préférence pourront également être négociés entre Associés Existants en dehors de ce Marché.

Les Associés qui n'auront pas fait usage de leur Droit de Préférence au terme de la Période de souscription, c'est-à-dire au plus tard le 2 décembre 2013 avant 16:00 CET, ne pourront plus les exercer après cette date. Ceux-ci seront alors automatiquement transformés en Scripts afin d'être mis en vente.

#### 7.1.3.2. Souscription au moyen de Scripts

Les Associés Existants et Potentiels qui souhaitent acheter des Scripts après la clôture de l'Offre sont invités à se manifester auprès de la Banque Degroof (en envoyant un e-mail à l'adresse suivante : [patrick.maerevoet@degroof.be](mailto:patrick.maerevoet@degroof.be) ou en appelant le numéro suivant : +32 (0)2 287 68 92) avant 17 :00 CET le 5 décembre 2013.

La Société se portera contrepartie des Scripts et les mettra en vente lors d'une séance qui se tiendra le 6 décembre 2013. Leur prix (d'équilibre) sera fonction de l'offre et de la demande.

Le nombre de Scripts disponibles sera publié sur le site web de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) le 4 décembre 2013 après 17 :00 CET. Un formulaire d'ordre d'achat de Scripts y sera également publié. Le formulaire pourra également être obtenu auprès de la Banque Degroof (en envoyant un e-mail à l'adresse suivante : [patrick.maerevoet@degroof.be](mailto:patrick.maerevoet@degroof.be) ou en appelant le numéro suivant : +32 (0)2 287 68 92).

Les acheteurs de Scripts devront souscrire aux Parts Sociales Nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion (3 Scripts pour 1 Part Sociale Nouvelle) que pour la souscription par l'exercice du Droit de Préférence.

Le produit net de la vente de ces Scripts (le Montant Excédentaire) sera consigné par la Société au profit des Associés Existants qui n'auraient pas exercé ou vendu leurs Droits de Préférence pendant la Période de souscription et leur sera payé en principe à partir du 16 décembre 2013. Si le Montant Excédentaire divisé par le nombre total de Scripts est inférieur à 0,05 EUR, il ne sera pas distribué aux détenteurs des Droits de Préférence non exercés mais sera transféré à la Société. Le Montant Excédentaire sera communiqué aux Associés le 11 décembre 2013.

#### 7.1.4. *Retrait et suspension de l'Offre*

La Société se réserve le droit de retirer ou de suspendre dans l'hypothèse où, après le début de la Période de souscription et jusqu'au paiement des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts (à savoir le 11 décembre 2013 inclus selon le Calendrier visé à la section 7.1.10), un des évènements suivants survient :

- une modification négative des marchés financiers susceptible de compromettre de façon significative le succès de l'Offre. Une baisse d'au moins 15% de l'indice BEL 20 par rapport au niveau de clôture du jour ouvrable précédant la date d'ouverture de l'Offre ou une baisse d'au moins 15% l'indice BEL Real Estate par rapport au niveau de clôture du jour ouvrable précédant la date d'ouverture de l'Offre sera présumé constituer une modification significative des marchés financiers susceptible de compromettre l'Offre;
- un cas de force majeure susceptible de compromettre de façon significative le succès de l'Offre; ou
- le fait que les Associés principaux de la Société qui ont exprimé leur intention de participer à l'Offre, conformément à la section 7.2.2 ci-après, n'aient pas valablement souscrit aux Parts Sociales Nouvelles.

Au cas où il serait décidé de procéder au retrait ou à la suspension de l'Offre, un supplément au Prospectus sera publié par la Société.

En cas de suspension de l'Offre, la Période de souscription, le Marché du Droit de Préférence ou l'offre en vente des Scripts seront suspendus de sorte que les Associés Existants ou Potentiels ne pourront pas souscrire aux Parts Sociales, acheter des Droits de Préférence sur le Marché du Droit de Préférence ou des Scripts pendant le temps de cette suspension. Le paiement des Droits de Préférence acquis sur le Marché du Droit de Préférence, des Scripts et/ou des Parts Sociales déjà souscrites ainsi que la livraison de ceux-ci seront également suspendus pendant la période de suspension.

Il échet de rappeler qu'en cas de retrait de l'Offre, les acquéreurs de Droits de Préférence ou de Scripts ne pourront pas exercer les Droits de Préférence ou Scripts qu'ils auront acquis et qu'ils n'auront droit à aucune indemnité (voy. section 1.2.4).

#### 7.1.5. *Montant maximum de la souscription*

L'Offre porte sur un montant total maximum de 7.015.000 EUR et par conséquent un nombre maximum de 125.265 Parts Sociales Nouvelles seront émises.



#### 7.1.6. Réduction de la souscription

Les demandes de souscription par exercice de Droits de Préférence seront intégralement servies.

En ce qui concerne le Marché du Droit de Préférence, une règle de réduction proportionnelle sera appliquée si le nombre de Droits de Préférence demandés dépasse le nombre de Droits de Préférence offerts à la vente ou si le nombre de Droits de Préférence offerts à la vente dépasse le nombre de Droits de Préférence demandés.

Pour ce qui est des Scripts, ils seront alloués et répartis entre les Associés Existants et Potentiels ayant fait offre de les acquérir à un prix égal ou supérieur au prix d'équilibre (déterminé en fonction de l'offre et de la demande). Si la demande (à un prix égal ou supérieur au prix d'équilibre) devait excéder le nombre de Scripts, ceux-ci seront alloués en priorité aux Associés Existants et selon une règle d'allocation proportionnelle (avec la possibilité de privilégier les ordres portant sur un petit nombre de Scripts).

#### 7.1.7. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve des dispositions prévues par l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006, qui prévoit que les souscriptions pourraient être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables suivant cette publication, à condition que le fait nouveau, l'erreur ou l'inexactitude ayant justifié la publication de ce supplément soit antérieur à la clôture définitive de l'Offre et à la livraison des Parts Sociales Nouvelles.

#### 7.1.8. Libération et livraison des Parts Sociales Nouvelles

Le paiement des souscriptions des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice de Droits de Préférence et de Scripts se fera par le crédit du compte bloqué n° 676-9004006-44 ouvert au nom de la Société auprès de la Banque Degroof. Le paiement des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice de Droits de Préférence doit être crédité sur ce compte au plus tard le 4 décembre 2013 et le paiement des souscriptions des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice de Scripts, au plus tard le 11 décembre 2013.

Les Parts Sociales Nouvelles seront inscrites au nom des Associés souscripteurs dans le registre des Parts le 13 décembre 2013.

#### 7.1.9. Annonce de l'Offre et communication des résultats

L'Offre sera annoncée le 13 novembre 2013 sur le site web de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be))

Le résultat des souscriptions des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence et le nombre de Droits de Préférence non exercés seront communiqués sur le site web de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) le 4 décembre 2013 après 17 :00 CET.

Le résultat des souscriptions de Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts et le Montant Excédentaire seront communiqués sur le site web de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) le 11 décembre 2013.

#### 7.1.10. Calendrier indicatif de l'Offre

Mise à disposition du Prospectus et annonce de l'Offre sur le site web de la Banque Degroof	13 nov 2013
Date d'ouverture de l'Offre avec Droits de Préférence et du Marché du Droit de Préférence	18 nov 2013
Date de clôture du Marché du Droit de Préférence	22 nov 2013
Communication aux Associés Existants des résultats du Marché du Droit de Préférence	25 nov 2013
Paiement des Droits de Préférence négociés sur le Marché du Droit de Préférence	29 nov 2013
Fin de la période de négociation de gré à gré des Droits de Préférence et clôture de l'Offre	2 déc 2013
<b>Paiement des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence</b>	<b>4 déc 2013</b>
Communication des résultats des souscriptions des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice des Droits de Préférence et du nombre de Droits de Préférence non exercés	4 déc 2013
Réception des ordres d'achat des Scripts par la Banque Degroof	5 déc 2013 (avant 17 :00)
Vente et attribution des Scripts	6 déc 2013
Communication des résultats aux acheteurs des Scripts	9 déc 2013
<b>Paiement des Scripts et des Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts</b>	<b>11 déc 2013</b>
Communication des résultats des souscriptions de Parts Sociales Nouvelles résultant de l'exercice des Scripts et du Montant Excédentaire	11 déc 2013
Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital	13 déc 2013
Inscription des Parts Sociales Nouvelles dans le registre des Parts de la Société	13 déc 2013
Paiement du Montant Excédentaire	16 déc 2013

## 7.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION DES PARTS SOCIALES NOUVELLES

### 7.2.1. Destinataires de l'Offre - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre

#### 7.2.1.1. Destinataires de l'Offre

L'Offre est réservée aux Associés de la Société inscrits dans le registre des Parts Sociales nominatives à la date du 12 novembre 2013.

La souscription aux Droits de Préférence est également réservée aux Associés Existants. Les tiers pourront cependant acquérir des Scripts à défaut d'acquisition par les Associés Existants et, sur cette base, aux Parts Sociales Nouvelles.

#### 7.2.1.2. Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre sera uniquement ouverte au public en Belgique.

### 7.2.2. *Intention des principaux Associés de l'Emetteur*

Finasucre a informé la Société de son intention de suivre l'augmentation de capital avec 100% de ses Droits de Préférence et, le cas échéant, d'acquérir des Droits de Préférence et des Scripts.

La société de droit luxembourgeois Petercam Horizon Country & Sector ainsi qu'AXA Belgium SA ont informé la Société de leur intention de suivre l'augmentation de capital avec 100% de leurs Droits de Préférence.

La succession de M. Pierre Graux n'a pas l'intention de participer à l'Offre.

### 7.2.3. *Notification aux souscripteurs*

L'Offre étant réalisée avec droit de préférence, seuls les titulaires de Droits de Préférence ayant exercé leurs droits, sont assurés de recevoir le nombre de Parts Sociales Nouvelles souscrites au prorata de leur participation actuelle dans le fonds social. Les résultats de l'Offre seront publiés sur le site web de la Banque Degroof ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) le 11 décembre 2013.

## **7.3. PRIX D'EMISSION**

Le Prix d'émission s'élève à 56 EUR et a été déterminé par la Société en concertation avec la Banque Degroof. Ce prix d'émission a été déterminé sur la base d'une évaluation de la valeur de marché des fonds propres de la Société.

Dans ce cadre, la valeur de la Société a été estimée en date du 31 décembre 2013, sans tenir compte du montant de l'augmentation de capital faisant l'objet de l'Offre. Par ailleurs, les Parts Sociales Nouvelles ne donnant pas droit au dividende qui sera distribué pour l'exercice 2013, la valeur de la Société a été estimée après déduction d'une estimation du montant de la répartition qui sera distribué pour l'exercice 2013 aux Parts Sociales Existantes.

L'évaluation de la Société a été déterminée sur la base de « l'actif net réévalué » ou « valeur intrinsèque » de la Société. Cette méthode d'évaluation, qui est couramment utilisée pour des sociétés holding, consiste à remplacer la valeur comptable de leurs actifs et passifs par une estimation de leur valeur de marché, en utilisant pour chacun d'eux les méthodes d'évaluation les plus appropriées, compte tenu de leurs caractéristiques propres. Dans ce cadre, l'actif principal de la Société étant constitué de la participation de 75% (moins une fraction de pour cent) dans la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, une évaluation de la valeur de marché de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert a été effectuée.

La SCA des Galeries Royales Saint-Hubert a été évaluée sur la base de trois méthodes :

1. L'estimation de son actif net réévalué ;
2. L'actualisation de ses cash-flows libres futurs;
3. L'application de multiples boursiers de sociétés belges comparables cotées.

La valeur retenue pour la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert est égale à la moyenne arithmétique des valeurs obtenues par l'application de ces trois méthodes.

### 7.3.1. *Evaluation de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert selon l'actif net réévalué*

Cette méthode se base principalement sur les deux éléments suivants :

- Les fonds propres de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert résultant des derniers comptes consolidés de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert (au 30 juin 2013 ; voy. section 5.3.2.2) ;
- Le rapport d'expertise de l'expert immobilier DTZ relatif aux Galeries. Ce rapport présente la valeur des biens immobiliers estimée au 30 septembre 2013 par DTZ.

L'estimation de la valeur des biens immobiliers effectuée par DTZ résulte de l'application de trois méthodes : une méthode basée sur une estimation des prix de vente au m<sup>2</sup> des différents types de superficies suivant leur affectation, une méthode basée sur la capitalisation de la valeur locative estimée au m<sup>2</sup> des différentes superficies et une méthode basée sur une estimation des flux de trésorerie générés par les biens immobiliers. La valeur finale retenue par DTZ résulte d'une moyenne arithmétique de ces trois méthodes.

*Les valeurs obtenues par DTZ sont les suivantes :*

Méthode	€ millions
Estimation des prix de vente	58,3
Capitalisation de la valeur locative	57,3
Estimation des flux de trésorerie	56,9
Moyenne	57,5

L'actif net réévalué de la SCA s'élève à 31,8 millions. Cet actif net a été déterminé sur la base de cette valeur moyenne résultant des évaluations effectuées par DTZ, des fonds propres de la SCA au 30 juin 2013 et d'une latence fiscale s'élevant à 2,2 millions d'euros.

Les conclusions de DTZ sont les suivantes :

*« Valeur vénale – Galerie du Roi/Galerie des Princes, 1000 Bruxelles*

*Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous retiendrons une valeur d'investissement de **€ 30.637.000** (acte en mains) (...).*

*Valeur vénale – Galerie de la Reine, 1000 Bruxelles*

*Au regard de notre analyse du marché et des hypothèses faites dans ce rapport, nous retiendrons une valeur d'investissement de **€ 26.863.000** (acte en mains) (...). »*

Le rôle de DTZ a consisté à déterminer la valeur vénale des biens immobiliers, dont il est tenu compte dans la méthode d'évaluation de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert selon l'actif net réévalué.

### 7.3.2. *Evaluation de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert selon l'actualisation des cash-flows libres futurs*

La méthode de l'actualisation des cash-flows libres consiste à projeter les cash-flows libres qui seront générés par la société et actualiser ces cash-flows au coût moyen pondéré du capital de la société. Après déduction de la dette financière nette estimée au 31 décembre 2013, ceci permet la détermination d'une valeur des fonds propres de la SCA.

Dans le cas présent, les cash-flows ont été modélisés principalement sur la base des éléments du plan d'affaires de la SCA et intègrent dès lors l'ensemble des facteurs qui caractérisent la SCA.

Les cash-flows libres ont été projetés sur trois périodes :

- De 2014 à 2019, ils ont été projetés sur la base du plan d'affaires détaillé de la SCA, comprenant des prévisions de loyers (sur la base des baux en cours et d'estimations de revenus liés aux baux futurs, croissance annuelle des loyers de 6,9%), de charges immobilières, de frais généraux de la SCA et d'investissements. ; les investissements s'élèvent à 12.800.000 EUR sur la période 2014-2019 (hors investissements de maintenance de l'ordre de 400.000 EUR par an) ; ce budget d'investissements correspond au budget établi par le management de la SCA pour les années 2014-2019 (et correspond également au budget pris en compte par l'expert immobilier DTZ dans le cadre des évaluations susmentionnées) ; ce budget s'élevant à 12.800.000 EUR sur la période 2014-2019 se compare avec un montant total d'investissements estimé à 22.762.000 EUR sur la période 2011-2013.
- De 2020 à 2024, les cash-flows ont été projetés sur la base d'hypothèses générales liées à l'évolution des revenus locatifs (croissance annuelle de 2%) et des charges subies par la SCA ; sur cette période, aucun investissement additionnel n'a été modélisé (à l'exception d'investissements annuels de maintenance s'élevant à environ 400.000 EUR par an).
- Une valeur terminale a été estimée à fin 2024 par application d'un taux de capitalisation de 5,85% à un niveau normatif de « Net Operating Income » s'élevant à 5.405.907 EUR pour l'année 2025. Ce montant correspond au niveau des loyers réels projetés pour 2025 (loyers 2024 après inflation de 1,5%) auquel a été appliqué un facteur normatif s'élevant à 90% afin d'aboutir au « Net Operating Income ».

De façon générale, la modélisation reflète une augmentation progressive de la rentabilité de la SCA : la marge EBITDA résultant du modèle s'élève à 71,9% pour 2014 et à 79,0% pour 2019. Cette augmentation s'explique principalement en raison d'une augmentation progressive des revenus locatifs (mise en location de nouvelles surfaces, conformément au plan d'affaires de la SCA, entre autres en raison des investissements effectués), augmentation qui se réalise en maintenant la base de coûts à un niveau stable. Après 2019 (jusqu'à 2024), la modélisation reflète une marge EBITDA de l'ordre de 76,5% (tenant compte d'une hypothèse en matière de vacance locative de l'ordre de 138.000 EUR par an).

Le besoin en fonds de roulement cumulé a été estimé à 5.024.000 EUR pour toute la période de 2014 à 2019 (étalé sur ces 6 années). Ce besoin en fonds de roulement correspond uniquement aux besoins liés à la réalisation des investissements (travaux) effectués en 2013 et durant les années suivantes et a été estimé entre autres sur la base du niveau des dettes fournisseurs estimées à fin 2013. Durant la période 2014 à 2024, aucun besoin en fonds de roulement n'a été modélisé en ce qui concerne les opérations courantes de la SCA (hors investissements), en raison du paiement des loyers à l'avance.

La modélisation des cash-flows libres prend en compte un taux d'imposition de 33,99%. La SCA détenant des pertes fiscales reportées, la valeur de ces pertes fiscales a été intégrée de façon séparée au niveau de l'évaluation globale de la Société, et ceci à concurrence de 1.400.000 EUR (au sein des autres ajustements visés ci-dessous).

La dette financière nette a été estimée à fin décembre 2013. Celle-ci s'élève à 26.100.000 EUR (avant intégration du produit de l'augmentation de capital correspondant au montant maximum de l'Offre) et a été estimée sur la base des dettes financières au 30 juin 2013 (20.700.000 EUR selon le bilan de la SCA), des nouveaux crédits projetés par le management de la SCA durant le deuxième semestre de l'année 2013 (9.400.000 EUR) et d'une estimation de la trésorerie disponible à fin 2013 (4.000.000 EUR), estimation qui tient compte du résultat opérationnel généré en 2013 et des remboursements de dettes.

Le taux d'actualisation des cash-flows libres s'élève à 6,3% et correspond à une estimation du coût moyen pondéré du capital de la SCA. Cette estimation se fonde sur les paramètres suivants :

- Un ratio d'endettement normatif de 40% (dette financière nette par rapport aux capitaux totaux, c'est-à-dire la somme de la dette financières nettes et des fonds propres) ;
- Un coût des fonds propres estimé à 8,7% ; ce coût a été déterminé sur la base d'un facteur Beta s'élevant à 0,7 (estimé sur la base des facteurs Beta observés auprès de sociétés comparables), un taux d'intérêt sans risque de 3,4% (correspondant au rendement de l'OLO 20 ans au 30/09/2013) et une prime de risque de marché de 7,5% (prime relative à la bourse belge et estimée sur la base de modèles internes de la Banque Degroof) ;
- Un coût de la dette avant impôts estimé à 4,1% sur la base du coût effectif des crédits de la SCA tel qu'il résulte des conventions de crédits (ce qui correspond à un taux net de 2,7% après intégration de l'impact fiscal sur la base d'un taux d'imposition de 33,99%).

Après actualisation des cash-flows libres sur la période 2014-2024 et après actualisation de la valeur terminale, la valeur d'entreprise a été estimée à 60,0 millions d'euros (la valeur terminale y contribue à concurrence de 78,6% et les cash-flows libres sur la période 2014-2024 y contribuent à concurrence de 21,4%).

En définitive, la valeur actualisée des cash flows libre s'élève à environ 34.000.000 EUR.

### 7.3.3. Evaluation de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert selon l'application de multiples boursiers

Cette méthode consiste à appliquer à des données issues du compte de résultats et du bilan des facteurs de capitalisation déduits de l'observation d'un échantillon de sociétés jugées comparables à la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, à savoir un ensemble de sociétés immobilières cotées en bourse (SICAFI belges) et actives dans l'immobilier résidentiel et/ou commercial. Ces sociétés sont Retail Estates, Intervest Retail, Aedifica, Home Invest Belgium, Ascencio et Wereldhave Begium. De plus amples informations quant aux activités précises de ces sociétés sont disponibles sur leur site internet respectif.

Les multiples (ou facteurs de capitalisation) utilisés sont les suivants :

- La valeur d'entreprise (Enterprise Value, EV) et le chiffre d'affaires (EV/Sales);
- La valeur d'entreprise (Enterprise Value, EV) et l'excédent brut d'exploitation (EV/EBITDA);
- La valeur de marché des fonds propres par rapport à l'actif net réévalué (P/NAV).

Société	EV/Sales 2012	EV/Sales 2013	EV/EBITDA 2012	EV/EBITDA 2013	Prime vs. NAV 2013
Retail Estates	x 18,3	x 17,5	x 25,0	x 22,1	7,1%
Intervest Retail	x 17,1	x 16,9	x 20,4	x 20,1	4,0%
Aedifica	x 23,2	x 20,2	x 30,5	x 26,7	19,2%
Home Invest Belgium	x 19,1	x 16,9	x 28,7	x 26,0	18,9%
Ascencio	x 15,2	x 15,8	x 18,6	x 19,7	15,7%
Wereldhave	x 18,9	x 17,6	x 19,8	x 18,1	12,4%
<i>Minimum</i>	<i>x 15,2</i>	<i>x 15,8</i>	<i>x 18,6</i>	<i>x 18,1</i>	<i>4,0%</i>
<i>Maximum</i>	<i>x 23,2</i>	<i>x 20,2</i>	<i>x 30,5</i>	<i>x 26,7</i>	<i>19,2%</i>
<i>Moyenne</i>	<i>x 18,6</i>	<i>x 17,5</i>	<i>x 23,8</i>	<i>x 22,1</i>	<i>12,9%</i>
<i>Médiane</i>	<i>x 18,6</i>	<i>x 17,2</i>	<i>x 22,7</i>	<i>x 21,1</i>	<i>14,1%</i>

Source : Factset 03/10/2013

L'application des multiples mène à une valeur de 34.800.000 EUR pour 100% de la SCA, tenant compte d'une décote d'illiquidité de 20% qui a été appliquée aux valeurs obtenues (les multiples des comparables font référence à des paramètres de marché de sociétés cotées et liquides, alors qu'il n'existe pas de droits de sortie contractuels ou statutaires applicables aux actions de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert).

### 7.3.4. Conclusions

Les trois méthodes aboutissent à une valeur moyenne s'élevant à 33,5 millions d'euros pour la SCA (100%).

€ millions	
Actif net réévalué	31,8
Actualisation des cash-flows libres futurs	34,0
Multiples boursiers	34,8
Valeur moyenne de la SCA	33,5

La valeur de la Société se détermine par un calcul de l'actif net réévalué :

€ millions	
Fonds propres de la Société au 30 juin 2013	22,5
Plus-value (latente) liée à la participation dans la SCA (75%)	2,4*
Autres ajustements	1,0
Valeur de la Société	25,9

(\*) Ce montant de 2.397.427,50 EUR correspond à la différence entre la valeur de marché de la participation dans la SCA s'élevant à 25.132.500 EUR (à savoir la valeur de marché de la SCA s'élevant à 33.510.000 EUR, multipliée par 75%, qui correspond au pourcentage de participation détenue par la Société) et la valeur nette comptable de celle-ci qui s'élève à 22.735.072,50 EUR (voy. section 4.1.2 ci-avant).

Les autres ajustements susmentionnés intègrent la valeur estimée des œuvres d'art dans la Société (non comptabilisée au bilan), la valeur des pertes fiscales, une estimation des frais liés à l'augmentation de capital, ainsi qu'une estimation de la répartition au titre de l'exercice 2013 (à laquelle les Parts Sociales Nouvelles n'ont pas droit).

Compte tenu des 375.795 Parts Sociales Existantes, la valeur par part sociale s'élève à 68,8 EUR.

#### 7.3.5. Détermination du Prix d'émission et du prix du Droit de Préférence

Le Prix d'émission a été déterminé en tenant compte d'une décote en concertation avec la Banque Degroof par référence aux conditions d'émission d'augmentations de capital effectuées par un échantillon de sociétés cotées sur NYSE Euronext Brussels (SICAFI) entre avril 2009 et juin 2013.

Plus précisément, le Prix d'émission a été déterminé sur la base d'une décote par rapport au prix théorique de la part après détachement du Droit de Préférence. Cette décote a été estimée sur la base de l'observation des décotes moyennes observées sur un échantillon de sicafi ayant réalisé des augmentations de capital entre juin 2009 et juin 2013. Ces décotes étaient comprises entre 13% et 26% ; la moyenne se situait à environ 17% et la médiane à environ 14%.

Le prix théorique de la Part Sociale après détachement du Droit de Préférence a été déterminé sur la base du calcul de la capitalisation totale de la Société après augmentation de capital rapportée au nombre total de Parts Sociales de la Société estimé après l'augmentation de capital (somme des Parts Sociales Existantes et des Parts Sociales Nouvelles, tenant compte de l'émission d'une Part Sociale Nouvelle pour trois Parts Sociales Existantes). Cette capitalisation totale de la Société après augmentation de capital s'élève à 32,9 millions EUR. Ceci mène à une valeur théorique de la Part Sociale hors Droit de Préférence qui s'élève à 65,60 EUR.

Compte tenu d'une décote de l'ordre de 15%, le Prix d'émission s'élève à 56 EUR et la valeur théorique du Droit de Préférence s'élève à 3,20 EUR. Cette valeur correspond à la différence entre la valeur par Part Sociale (68,80 EUR, valeur cum Droit de Préférence) et la valeur théorique de la Part Sociale hors Droit de Préférence (65,60 EUR).

Enfin, le prix du Droit de Préférence applicable dans le cadre du Marché du Droit de Préférence a été déterminé en appliquant une décote de l'ordre de 35% par rapport à la valeur théorique du Droit de Préférence, en conformité avec la décote moyenne observée sur l'échantillon d'augmentations de capital précité pendant la période de 15 jours de négociation des droits de souscription (observation



du prix effectif du droit par rapport à sa valeur théorique). Le prix du Droit de Préférence sur le Marché du Droit de Préférence s'élève par conséquent à 2 EUR.

#### **7.4. PLACEMENT**

##### *7.4.1. Banque-guichet*

Les demandes de souscription peuvent être introduites sans frais directement auprès de la Banque Degroof.

##### *7.4.2. Service financier*

Le service financier relatif aux Parts Sociales est assuré par la Société.

Si la Société modifiait sa politique à cet égard, elle le communiquerait aux Associés.

#### **7.5. MODALITES DE NEGOCIATION**

##### *7.5.1. Marché de la Part*

Depuis 2004, les Parts Sociales sont négociables sur le Marché de la Part organisé par la Banque Degroof, le dernier mercredi de chaque mois de juillet à décembre. Depuis 2011, ce Marché fonctionne sur la base d'un cours fixe.

Le marché est tenu sous la direction d'un comité de deux personnes désignées par la Banque Degroof.

Chaque année depuis 2011, le cours servant de référence aux séances de marché d'une année civile est arrêté par le conseil d'administration de la Société sur la base d'une évaluation effectuée par la Banque Degroof. Ce cours de référence tient notamment compte de la valorisation du patrimoine immobilier de la SCA Galeries Royales Saint Hubert effectuée annuellement par DTZ et ce depuis 1999.

Si le nombre de Parts mises en vente est suffisant pour couvrir toutes les demandes lors d'une séance, toutes les demandes sont satisfaites. Une règle de réduction proportionnelle est appliquée lorsque le nombre de Parts demandées dépasse le nombre de Parts offertes à la vente ou lorsque le nombre de Parts offertes à la vente dépasse le nombre de Parts demandées. Les ordres non exécutés au cours d'une séance sont automatiquement renouvelés pour la séance suivante, sauf instruction contraire du donneur d'ordre.

Une confirmation écrite des cessions est envoyée à la Société après expiration du délai prévu pour le paiement des Parts achetées (sept jours ouvrables). Cette notification vaut déclaration de transfert et la Société assure l'inscription des transferts dans ses livres.

Le tableau ci-après reprend l'évolution du cours moyen de la Part Sociale depuis 2008 (en EUR) :

Année	Cours moyen
2008	69,02
2009	79,00
2010	53,82
2011	72,50
2012	73,50
2013	73,00

En vue de l'Offre, le Marché de la Part sera suspendu pendant les mois de novembre et décembre, conformément à la décision du conseil d'administration de la Société du 6 septembre 2013.

Les Parts Sociales Nouvelles seront négociables sur le Marché de la Part à compter du 30 juillet 2014.

Il échet de rappeler les Parts Sociales peuvent, par ailleurs, faire l'objet de transactions en dehors du Marché de la Part, à des Associés ou des tiers.

#### 7.5.2. *Marché du Droit de Préférence*

##### 7.5.2.1. Généralités

Les Droits de Préférence seront négociables sur le marché organisé par la Banque Degroof à l'occasion de l'augmentation de capital de la Société et réservé à ses Associés Existants.

Le marché sera organisé par la Banque Degroof du 18 au 22 novembre 2013.

Les Droits de Préférence seront, par ailleurs, négociables en dehors du Marché du droit de Préférence pendant toute la Période de souscription (soit du 18 novembre au 2 décembre 2013).

##### 7.5.2.2. Prix du Droit de Préférence

Le Prix du Droit de Préférence sur le Marché du Droit de Préférence est fixé à 2 EUR (voy. la section 7.3.5 *in fine* quant à la détermination de ce prix).

##### 7.5.2.3. Ordres d'achat et de vente

Sous peine de déchéance, les ordres doivent être donnés par écrit en complétant le formulaire correspondant annexé au présent Prospectus (auquel doivent être joints les éléments mentionnés dans le formulaire) et parvenir à la Banque Degroof au plus tard le jour de la clôture du Marché du Droit de Préférence. Tout ordre non-conforme à ce qui précède sera considéré comme nul et non avenu.

Tout ordre valablement transmis à la Banque Degroof est, en principe, exécuté sous réserve de ce qui suit. A la clôture du Marché du Droit de Préférence, il est fait une balance entre les ordres d'achat et les ordres de vente. Une règle de réduction proportionnelle sera appliquée lorsque le nombre de Droits de Préférence demandés dépasse le nombre de Droits de Préférence offerts à la vente ou lorsque le nombre de Droits de Préférence offerts à la vente dépasse le nombre de Droits de Préférence demandés.

L'acheteur d'un Droit de Préférence est tenu de payer à la Banque Degroof le prix d'achat majoré de la taxe sur les opérations de bourse et de la commission due par l'acheteur au plus tard le 29 novembre 2013.

Aussitôt qu'elle est en possession des sommes payées par l'acheteur, la Banque Degroof remet au vendeur le montant du prix de cession, sous déduction de la taxe sur les opérations de bourse et de la commission due par le vendeur.

La commission de la Banque Degroof s'élève à 3% du prix de cession de chaque Droit de Préférence sur le Marché du Droit de Préférence. Cette commission est supportée pour moitié par l'acheteur et pour l'autre moitié par le vendeur, avec un minimum de 5 EUR par transaction et par partie.

## **7.6. ASSOCIES SOUHAITANT VENDRE LEURS PARTS SOCIALES**

L'Offre ne porte que sur des Parts Sociales Nouvelles et aucune Part Sociale Existante ne sera donc offerte en vente dans le cadre de l'Offre.

## **7.7. DEPENSES LIEES A L'OFFRE**

Si l'Offre est intégralement souscrite, le produit brut de l'Offre s'élèvera au maximum à 7.015.000 EUR.

Les frais liés à l'Offre, à charge de la Société, sont estimés à environ 175.000 EUR et se composent notamment, des rémunérations dues à BDO, à la Banque Degroof, à la FSMA, des frais juridiques et administratifs et des frais de publication. Ces frais ne sont pas à charge des souscripteurs.

Le produit net maximum de l'Offre est dès lors estimé à environ 6.840.000 EUR.

## **7.8. DILUTION**

### *7.8.1. Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque*

Le Prix d'émission s'élève à 56 EUR (conformément à la méthode décrite à la section 7.3.) et la valeur théorique du Droit de Préférence s'élève à 3,20 EUR. Il découle de ces valeurs un prix théorique de la Part Sociale après détachement du Droit de Préférence qui s'élève à 65,60 EUR (ce prix n'intègre pas le dividende relatif à l'exercice 2013 qui ne sera versé qu'aux détenteurs de Parts Sociales Existantes).

### *7.8.2. Incidence de l'Offre sur la situation de l'Associé Existant souscrivant à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence*

Les Associés Existants qui exerceront la totalité de leurs Droits de Préférence ne subiront aucune dilution en matière de droit de vote et de droit aux dividendes.

### *7.8.3. Incidence de l'Offre sur la situation de l'Associé Existant ne souscrivant pas à l'Offre en exerçant la totalité de ses Droits de Préférence*

Les Associés Existants qui décideraient de ne pas exercer (en tout ou en partie) les Droits de Préférence qui leur sont alloués subiront une dilution en termes de droit de vote et de droit aux dividendes dans les proportions décrites ci-dessous.

Sur la base du nombre de Parts Sociales Existantes (375.795) et d'un nombre de Parts Sociales Nouvelles de 125.265, les Associés Existants qui refuseraient de souscrire aux Parts Sociales Nouvelles subiraient la dilution suivante (dans l'hypothèse d'un Associé Existant détenant une participation de 1% avant l'émission) :

	Participation dans le capital
Avant émission des Parts Sociales Nouvelles	1.0 %
Après émission des Parts Sociales Nouvelles	0.75 %

Par ailleurs, les Associés Existants qui n'exerceraient pas la totalité de leurs Droits de Préférence et qui ne parviendraient pas à les céder à leur valeur théorique ou obtiendraient pour la vente des Scripts un prix inférieur à cette valeur théorique subiront une perte économique.

## 8. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 8.1. RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT

L'augmentation du capital visée par l'Offre à laquelle la Société a décidé de procéder a pour objectif principal de lui apporter des moyens nouveaux en vue de renforcer les fonds propres de la SCA.

Après constatation par acte notarié de l'augmentation de capital de la Société le 13 décembre 2013, la SCA devrait, le même jour, augmenter son capital par apport en espèces fait, d'une part, par la Société à concurrence du montant net de son augmentation de capital et, d'autre part, par Finasucre, dans le respect de leurs pourcentages respectifs de participation dans le capital de la SCA, soit 75% pour la Société et 25% pour Finasucre.

La SCA envisage d'utiliser le produit de cette augmentation de capital de la manière suivante :

- 3.400.000 EUR seront consacrés à l'acquisition des immeubles situés à 1000 Bruxelles, Rue Marché aux Peaux et Rue Marché aux Herbes. Un compromis pour l'acquisition de ces immeubles a été signé le 20 août 2013, sous la condition suspensive de l'augmentation de capital de la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert avant le 15 décembre 2013 ;



- 2.900.000 EUR seront utilisés soit en vue de financer l'achèvement des travaux de rénovation du Théâtre Royal des Galeries soit en vue de rembourser le crédit Belfius qui aurait été utilisé pour financer l'achèvement de ces travaux de rénovation.
- le solde sera utilisé pour financer la poursuite du programme de rénovation des Galeries (notamment les façades extérieures et la Galerie des Princes).

### 8.2. DECLARATIONS D'EXPERTS - INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

La Société a obtenu l'accord de DTZ afin de le citer dans le présent Prospectus. DTZ est le nom commercial de la SA de droit belge Wissinger & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de La Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles (BCE n°0422.118.165).

Toute information fournie par des tiers a été fidèlement reproduite dans le présent Prospectus et, à la connaissance de la Société et pour autant qu'elle soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ce tiers, aucun fait important n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Le fait que l'information provienne d'un tiers a été mentionné dans le présent Prospectus.

### **8.3. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

La Société ou ses Sociétés Liées ne sont ou n'ont pas été parties à une procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur leur situation financière ou leur rentabilité. Le cas échéant, les litiges font l'objet d'une provision adéquate.

### **8.4. INTERETS DES PERSONNES PARTICIPANT A L'EMISSION**

La Banque Degroof est la Banque-guichet dans le cadre de l'Offre et organise le Marché de la Part depuis 2004 ainsi que le Marché du Droit de Préférence dans le cadre de l'Offre et l'offre des Scripts.

La Banque Degroof est, par ailleurs, un Associé de la Société.

Elle a également rendu et pourrait rendre, dans le futur, différents services bancaires (tels que services de paiement, centralisation des dépôts de trésorerie, conseil en matière d'investissement ou de levée de fonds, etc.) à la Société, dans le cadre desquels elle pourrait recevoir des rémunérations. A la connaissance de la Société, la prestation de ces services n'est toutefois pas susceptible d'influencer les conditions d'émission des Parts Sociales Nouvelles. La Banque Degroof n'a pas d'autre conflit d'intérêts pouvant influencer l'Offre.

### **8.5. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Une copie des statuts de la Société est disponible gratuitement, sur demande, au siège de la Société.

Les comptes annuels, le rapport de gestion du conseil d'administration et le rapport du commissaire des Sociétés Liées sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, où ils sont à la disposition du public.

Les comptes statutaires de la Société clôturés au 31 décembre 2011 et 2012 ainsi que les rapports de vérification du commissaire et de gestion du conseil d'administration afférents à ces exercices figurent en Annexes au présent Prospectus (Annexes 2 à 7). Les comptes consolidés de la Société (non audités) au 30 juin 2013 sont également annexés au présent Prospectus (Annexe 8) de même que les comptes consolidés de la SCA (non audités) au 31 décembre 2011 et 2012 ainsi qu'au 30 juin 2013 (Annexes 9 à 11).

## 9. DEFINITIONS

<b>Associés</b>	Les titulaires de Parts Sociales émises par la Société.
<b>Associés Existants</b>	Les titulaires de Parts Sociales Existantes, inscrits dans le registre des Parts Sociales nominatives à la date du 12 novembre 2013.
<b>Associés Potentiels</b>	Les tiers auxquels des Scripts seront offerts après avoir été offert par priorité aux Actionnaires Existants.
<b>Banque Degroof</b>	Banque Degroof SA, dont le siège social est situé Rue de l'Industrie 44 à 1040 Bruxelles.
<b>Bulletin de souscription</b>	Le bulletin de souscription pré-rempli à renvoyer à la Banque Degroof au plus tard le 2 décembre 2013 à 16:00 CET en vue de souscrire à l'Offre au moyen de Droits de Préférence.
<b>Calendrier</b>	Le calendrier indicatif de l'Offre, décrit à la section 7.1.10 pouvant être aménagé en cas de circonstances imprévues.
<b>Directive Prospectus</b>	La Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la Directive 2001/34/CE, telle qu'amendée par la Directive 2010/73/UE du Parlement Européen et du Conseil du 24 novembre 2010.
<b>Droits de Préférence</b>	Les droits de souscription préférentiels attachés aux Parts Sociales Existantes en cas d'augmentation de capital en espèces proportionnellement à la partie du fonds social que représentent lesdites Parts Sociales : 3 Parts Sociales Existantes donnant le droit de souscrire à 1 Part Sociale Nouvelle dans le cadre de l'Offre.
<b>Finasucre</b>	La Société Financière des Sucres SA, dont le siège social est situé Avenue Herman-Debroux 40-42 à 1160 Auderghem.
<b>Galerias Royales Saint-Hubert (ou Galerias)</b>	Le complexe des Galerias Royales Saint-Hubert intègre la Galerie de la Reine, la Galerie du Roi, la Galerie des Princes, le Théâtre du Vaudeville, le Théâtre Royal des Galerias, le Cinéma Galerias et plusieurs immeubles périphériques aux galerias proprement dites situés rue de l'Ecuyer 61-63-65-67, rue des Dominicains 19, rue des Bouchers 36-40 et rue de la Montagne 14-16.
<b>Marché de la Part</b>	Le marché non réglementé organisé par la Banque Degroof réservé aux Associés de la Société et sur lequel les Parts Sociales sont négociables.
<b>Marché du Droit de Préférence</b>	Le marché non réglementé organisé par la Banque Degroof du 18 au 22 novembre 2013, réservé aux Associés Existants, et sur lequel les Droits de Préférence sont négociables.

<b>Montant Excédentaire</b>	Le produit net de la vente des Scripts sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société, visé à la section 7.1.3.2.
<b>Offre</b>	La présente offre en souscription publique de Parts Sociales Nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital de la Société dans le respect du droit de préférence des Associés Existants.
<b>Parts Sociales</b>	Les Parts Sociales émises par la Société et représentatives de son fonds social, avec droit de vote, sans désignation de valeur, et donnant droit chacune à une participation dans l'avoir social et les produits de la Société.
<b>Parts Sociales Existantes</b>	Les 375.975 Parts Sociales existantes avant l'émission des Parts Sociales Nouvelles.
<b>Parts Sociales Nouvelles</b>	Les Parts Sociales qui seront émises dans le cadre de l'Offre.
<b>Période de souscription</b>	La période pendant laquelle la souscription des Parts Sociales Nouvelles est réservée aux titulaires de Droits de Préférence, soit du 18 novembre 2013 au 2 décembre 2013 inclus selon le Calendrier.
<b>Prix d'émission</b>	Le prix auquel chaque Part Sociale Nouvelle est offerte, soit 56 EUR.
<b>Prospectus</b>	Le présent prospectus établi en vue de l'Offre, conformément à la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<b>Scripts</b>	Les Droits de Préférence non exercés pendant la Période de souscription qui seront mis en vente le 6 décembre 2013.
<b>SCA des Galeries Royales Saint-Hubert (ou SCA)</b>	La « Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », dont le siège social est situé Galerie du Roi 5 à 1000 Bruxelles (RPM Bruxelles 0452.068.302), dans laquelle la Société détient 75% (moins une fraction de pourcent).
<b>Société (ou Emetteur)</b>	La « Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert », société de droit commun à l'objet civil, dont le siège social est situé Galerie du Roi 5 à 1000 Bruxelles (RPM Bruxelles 0866.675.697).
<b>Sociétés Liées</b>	Les Sociétés liées désignent la SCA des Galeries Royales Saint-Hubert, la SA Saint-Hubert Exploitation, la SA Vaudeville et la SA Galeries.



## **ANNEXES**

- Annexe 1** Note explicative sur le Bulletin de souscription et l'ordre d'achat de Droits de Préférence
- Annexe 2** Comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2011 (en EUR)
- Annexe 3** Rapport de vérification du commissaire sur les comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2011
- Annexe 4** Rapport de gestion du conseil d'administration de la Société relatif aux comptes clôturés le 31 décembre 2011
- Annexe 5** Comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2012 (en EUR)
- Annexe 6** Rapport de vérification du commissaire sur les comptes statutaires de la Société clôturés le 31 décembre 2012
- Annexe 7** Rapport de gestion du conseil d'administration de la Société relatif aux comptes clôturés le 31 décembre 2012
- Annexe 8** Comptes consolidés (non audités) de la Société au 30 juin 2013 (en EUR)
- Annexe 9** Comptes consolidés (non audités) de la SCA au 31 décembre 2011 (en EUR)
- Annexe 10** Comptes consolidés (non audités) de la SCA au 31 décembre 2012 (en EUR)
- Annexe 11** Comptes consolidés (non audités) de la SCA au 30 juin 2013 (en EUR)

## ANNEXE 1

### Note explicative sur le bulletin de souscription, les ordres d'achat et de vente de Droits de Préférence et le bulletin de cession de Droits de Préférence entre Associés

Cher Associé,

Veillez trouver en annexe :

1. **L'attestation de votre statut d'Associé** et de votre qualité de propriétaire ou de nu-propriétaire d'un nombre déterminé de Parts Sociales de la Société civile et de Droits de Préférence.
2. Le document reprenant les **formalités d'identification** que nous vous invitons à respecter dès lors que vous renvoyez les bulletins mentionnés ci-dessous.
3. **Le Bulletin de souscription** qui vous permettra de participer à notre augmentation de capital en exerçant vos Droits de Préférence (étant entendu que 3 Droits de Préférence donnent le droit de souscrire une Part Sociale Nouvelle).
4. **Le bulletin d'achat de Droits de Préférence**, à n'utiliser que si vous souhaitez acheter des Droits de Préférence supplémentaires afin de souscrire à un plus grand nombre de Parts Sociales Nouvelles (étant entendu que 3 Droits de Préférence donnent le droit de souscrire une Part Sociale Nouvelle).
5. **Le bulletin de vente de Droits de Préférence** qui vous permettra de vendre vos Droits de Préférence non exercés.
6. **Le bulletin de cession** de Droits de Préférence entre Associés, qui vous permet de nous informer de toute cession de Droits de Préférence en dehors du Marché du Droit de Préférence à un autre Associé.
7. Si vous n'exercez, ni ne vendez (tout ou partie de) vos Droits de Préférence, ceux-ci seront transformés en **Scripts** qui seront mis en vente à l'issue de la Période de souscription. Comme indiqué à la section 7.1.3.2 du Prospectus, le produit net de la vente de vos Scripts sera consigné par la Société et vous sera, en principe, distribué sur le compte indiqué dans le registre de la Société.

Tout Bulletin de souscription/ ordre d'achat/de vente/ bulletin de cession renvoyé dûment complété à la Banque Degroof **doit obligatoirement** être accompagné du ou des document(s) d'identification (voir document intitulé « formalités d'identification » en annexe).

NB : Le choix des options 3, 4 et 6 vous oblige à utiliser un compte ouvert auprès de la Banque Degroof, si vous n'en détenez pas, un compte dit « de passage » devra être ouvert – voir document d'ouverture à renvoyer à la Banque Degroof en même temps que votre instruction. Ces choix entraînent également la perception de la taxe sur les opérations de bourse (« TOB ») et de frais de courtage sur les achats ou ventes de Droits de Préférence (1,5% avec un minimum de 5,00 EUR).

1. **L'attestation** de propriétaire ou de nu-propriétaire fait foi du nombre de Parts Sociales de la Société civile et du nombre de Droits de Préférence dont vous disposez en fonction de votre position au 12 novembre 2013.

2. **Si vous désirez souscrire à l'augmentation de capital, en exerçant vos Droits de Préférence (par multiple de 3 Droits), sans acheter des Droits de Préférence complémentaires**

- Remplissez et signez le Bulletin de souscription et renvoyez ce Bulletin à la Banque Degroof **au plus tard le 2 décembre 2013** par courriel à l'adresse e-mail suivante : **administration.operations@degroof.be** ou par télécopie au numéro de fax suivant : +32.2.233.95.69.
- Votre instruction doit obligatoirement être accompagnée d'une copie de votre carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure votre adresse légale.
- La Banque Degroof vous enverra ensuite l'accusé de réception de ce Bulletin de souscription à l'adresse email indiquée sur le Bulletin ou, à défaut, à l'adresse inscrite dans le registre de la Société.
- Versez, **au plus tard le 4 décembre 2013**, la somme correspondant au montant total de votre souscription sur le compte bancaire bloqué n° 676-9004006-44 ouvert au nom de la Société civile auprès de la Banque Degroof.
- Si une partie des Droits de Préférence n'est pas souscrite, ces Droits seront indemnisés en espèces et le montant vous sera versé sur le compte repris dans le registre.

3. **Si vous désirez acheter des Droits de Préférence complémentaires sur le Marché du Droit de Préférence et souscrire ensuite à l'augmentation de capital**

- Remplissez le bulletin d'achat de Droits de Préférence et transmettez-le à la Banque Degroof **au plus tard le 22 novembre 2013** par courriel à l'adresse e-mail suivante : **administration.operations@degroof.be** ou par télécopie au numéro de fax suivant : +32.2.233.95.69.
- N'omettez pas de préciser le nombre de Droits de Préférence que vous désirez acheter.
- Votre instruction doit obligatoirement être accompagnée d'une copie de votre carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure votre adresse légale.
- Indiquez le numéro de compte que vous détenez auprès de la Banque Degroof ou si vous ne détenez pas de compte auprès de la celle-ci, remplissez le document d'ouverture de compte ad hoc en annexe.
- Après exécution de votre instruction, la Banque Degroof vous enverra la confirmation de votre achat (bordereau où sera indiquée la quantité exécutée).
- Verser **au plus tard le 29 novembre 2013**, la somme correspondante à votre achat (majoré de la TOB et des frais de courtage) sur votre compte ouvert auprès de la Banque Degroof.

- Remplissez et signez ensuite le Bulletin de souscription (visé au point 2 ci-dessus) pour exercer l'ensemble de vos Droits de Préférence et renvoyez ce Bulletin à la Banque Degroof **au plus tard le 2 décembre 2013** par courriel à l'adresse e-mail suivante : **administration.operations@degroof.be** ou par télécopie au numéro de fax suivant : +32.2.233.95.69.
- La Banque Degroof vous enverra ensuite l'accusé de réception de ce Bulletin de souscription à l'adresse email indiquée sur le Bulletin ou, à défaut, à l'adresse inscrite dans le registre de la Société.
- Versez, **au plus tard le 4 décembre 2013**, le montant correspondant au montant total de votre souscription au compte bancaire bloqué n° 676-9004006-44 ouvert au nom de la Société civile auprès de la Banque Degroof.

**4. Si vous désirez acheter des Droits de Préférence complémentaires dans le cadre d'une cession entre Associés en dehors du Marché du Droit de Préférence et souscrire ensuite à l'augmentation de capital**

- Acheter vos Droits de Préférence complémentaires en dehors du Marché du Droit de Préférence durant la Période de souscription.
- Remplissez le Bulletin de souscription (visé au point 2 ci-dessus) pour exercer l'ensemble de vos Droits de Préférence et renvoyez ce Bulletin à la Banque Degroof **au plus tard le 2 décembre 2013** par courriel à l'adresse e-mail suivante : **administration.operations@degroof.be** ou par télécopie au numéro de fax suivant : +32.2.233.95.69.
- Votre instruction doit obligatoirement être accompagnée d'une copie de votre carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure votre adresse légale.
- La Banque Degroof vous enverra ensuite l'accusé de réception de ce Bulletin de souscription à l'adresse email indiquée sur le Bulletin ou, à défaut, à l'adresse inscrite dans le registre de la Société.
- Versez, **au plus tard le 4 décembre 2013**, le montant correspondant au montant total de votre souscription au compte bancaire bloqué n° 676-9004006-44 ouvert au nom de la Société civile auprès de la Banque Degroof.

**5. Si vous désirez vendre vos Droits de Préférence (en totalité ou en partie) sur le Marché du Droit de Préférence**

- Remplissez et signez le bulletin de vente de Droits de Préférence en indiquant le nombre de Droits de Préférence que vous souhaitez vendre. L'exécution se réalise à condition qu'il y ait un acheteur.
- Envoyez ensuite ce bulletin à la Banque Degroof : **au plus tard le 22 novembre 2013** par courriel à l'adresse e-mail suivante : **administration.operations@degroof.be** ou par télécopie au numéro de fax suivant : +32.2.233.95.69.

- N'omettez pas de préciser le nombre de Droits de Préférence que vous désirez vendre.
- Votre instruction doit obligatoirement être accompagnée d'une copie de votre carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure votre adresse légale.
- Indiquez le numéro de compte que vous détenez auprès de la Banque Degroof, ou si vous ne détenez pas de compte auprès de celle-ci, remplissez le document d'ouverture de compte ad hoc (en annexe).
- Après exécution de votre instruction, la Banque Degroof vous enverra la confirmation de votre vente (bordereau) déduction faite de la TOB et des frais de courtage.

**6. Si vous désirez vendre vos Droits de Préférence (en totalité ou en partie) dans le cadre d'une cession entre Associés en dehors du Marché du Droit de Préférence**

- Informez en la Banque Degroof au moyen du **le bulletin de cession de Droits de Préférence entre Associés** :  
remplissez le bulletin et transmettez-le à la Banque Degroof au plus tard le 2 décembre 2013 par courriel à l'adresse e-mail suivante : [administration.operations@degroof.be](mailto:administration.operations@degroof.be) ou par télécopie au numéro de fax suivant : +32.2.233.95.69.
- N'omettez pas de préciser le nombre de Droits de Préférence que vous avez cédés.
- Votre instruction doit obligatoirement être accompagnée d'une copie de votre carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure votre adresse légale.
- Le registre des droits sera adapté en conséquence.

**7. Si vous n'exercez, ni ne vendez (tout ou partie de) vos Droits de Préférence**, ceux-ci seront transformés en **Scripts** qui seront mis en vente à l'issue de la Période de souscription. Comme indiqué à la section 7.1.3.2 du Prospectus, le produit net de la vente de vos Scripts sera consigné par la Société et vous sera, en principe, distribué. Dans ce cas, aucune action n'est requise de votre part. Le montant de l'indemnisation vous sera payé sur le compte indiqué dans le registre de la Société.

**8. Si vous désirez vous porter acquéreur de Scripts après la clôture de la Période de souscription**, nous vous invitons à prendre contact avec la Banque Degroof par courriel à l'adresse e-mail suivante : [patrick.maerevoet@degroof.be](mailto:patrick.maerevoet@degroof.be) ou par téléphone au numéro de téléphone suivant : +32.2.287.68.92.

**Pour toute question au sujet de cette opération, merci de contacter Nancy Claessens, secrétaire général de la Société civile**  
**Adresse courriel : nc@grsh.be**  
**Téléphone : 02/545.09.92**  
**Fax : 02/545.09.95**

**Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert**  
**Société de droit commun à l'objet civil**  
**Augmentation de capital**

**ATTESTATION**

Les soussignés, administrateurs de la Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert, certifient que :

.....

domicilié(e)/                    dont                    le                    siège                    est                    situé                    à  
.....(adresse légale ou adresse du siège social)

inscrite sous le numéro ID.....

est Associé(e) de ladite société en qualité de propriétaire/nu-propriétaire de :

..... Parts Sociales en pleine propriété,  
..... Parts Sociales en nue-propriété,

ce qui lui confère ..... Droits de Préférence, lui donnant le droit de souscrire ..... Parts Sociales Nouvelles de la société, au prix de EUR 56 la part (étant entendu que 3 Droits de Préférence donnent le droit de souscrire une Part Sociale Nouvelle), dans le cadre de l'augmentation de capital en espèces de la Société.

Fait à Bruxelles, le \_\_ novembre 2013.

\_\_\_\_\_  
Un administrateur

\_\_\_\_\_  
Un administrateur

**Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert**  
**Société de droit commun à l'objet civil**

**Augmentation de capital**

**FORMALITES D' IDENTIFICATION**

Chaque bulletin doit obligatoirement être accompagné des documents suivants, selon votre situation :

- une copie de votre carte d'identité** : si vous êtes **de nationalité belge** et que vous n'avez pas de compte bancaire ouvert à votre nom auprès de la Banque Degroof ;
  
- une copie de votre carte d'identité ou, le cas échéant, de votre passeport** : si vous n'êtes **pas de nationalité belge** et que vous n'avez pas de compte bancaire ouvert à votre nom auprès de la Banque Degroof ;
  
- si vous êtes titulaire d'un compte bancaire ouvert à votre nom auprès de la Banque Degroof et désirez l'utiliser dans le cadre de la présente opération, veuillez l'indiquer ci-après :  
n°676-.....-.....  
Les transactions effectuées sur ce compte et relatives à la présente opération doivent impérativement porter comme communication spécifique « augmentation de capital GRSH 2013 – souscription xx parts ». (Veuillez remplacer les xx par le nombre de Parts Sociales Nouvelles souscrites).

Veuillez cocher ci-dessus le cas de figure dans lequel vous vous trouvez et le cas échéant également vous assurer que les documents nécessaires accompagnent le Bulletin de souscription.

**Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert**  
**Société de droit commun à l'objet civil**  
**Augmentation de capital**  
**BULLETIN DE SOUSCRIPTION**  
*(Ne doit être rempli que par le souscripteur)*

**RENOYER par courriel : [administration.operations@degroof.be](mailto:administration.operations@degroof.be)**  
**ou par télécopie : +32.2.233.95.69**  
**AU PLUS TARD LE 2 DECEMBRE 2013 à 16h00**

Je soussigné(e),

..... (nom, prénom ou dénomination),  
domicilié(e)/ dont le siège social est situé à.....  
(adresse, ville),

adresse de correspondance :.....(si différente de  
l'adresse légale ou de l'adresse du siège social), inscrite sous le numéro ID.....

déclare par la présente souscrire .....Parts Sociales Nouvelles de la Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert par l'exercice de ... .. Droits de Préférence, au prix de 56 EUR la part. Je m'engage à libérer intégralement les Parts Sociales Nouvelles auxquelles je souscris en versant le montant total de ... .. EUR sur le compte bancaire bloqué 676-9004006-44 ouvert au nom de la Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert auprès de la Banque Degroof. Ce versement doit être enregistré sur le compte bancaire précité **au plus tard le 4 décembre 2013** (date valeur de l'opération).

Je déclare :

- (i) être conscient(e) du fait que, si mon versement n'est pas enregistré sur le compte bancaire précité **au plus tard le 4 décembre 2013**<sup>1</sup>, la présente souscription sera dénuée de tout effet;
- (ii) avoir pris connaissance du Prospectus émis à l'occasion de cette opération et avoir reçu l'information nécessaire pour me permettre de prendre en parfaite connaissance de cause une décision réfléchie.

Je me conforme aux modalités d'identification et accompagne ce Bulletin d'une copie de ma carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure mon adresse légale.

Fait à ....., le .....2013

*Nous vous remercions de nous indiquer un numéro de téléphone et une adresse courriel grâce auxquels nous pourrions vous contacter si nécessaire :*

Tél : .....Adresse courriel :.....

Signature

(Faire précéder la signature des mots manuscrits "*Bon pour souscription de ..... Parts Sociales Nouvelles pour un montant total de EUR .....*")

<sup>1</sup> Il est prudent de prévoir un délai de quelques jours ouvrables (± 3,4 jours ouvrables) après l'ordre de transfert du montant de la souscription pour s'assurer que celui-ci soit enregistré sur le compte précité le 4 décembre au plus tard.



**Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert**  
**Société de droit commun à l'objet civil**  
**Augmentation de capital**

**BULLETIN D'ACHAT DE DROITS DE PREFERENCE SUR LE MARCHÉ DU DROIT DE PREFERENCE**

*(Ne doit être rempli que par le souscripteur)*

**RENVOYER par courriel : [administration.operations@degroof.be](mailto:administration.operations@degroof.be)**  
**ou par télécopie : +32.2.233.95.69**  
**AU PLUS TARD LE 22 NOVEMBRE 2013 à 16h00**

Je soussigné(e), ....., inscrite sous le numéro ID..... déclare par la présente vouloir acheter ..... Droits de Préférence à l'occasion de l'augmentation de capital de la Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert, au prix de 2 EUR le droit.

m'engage, en cas de réalisation de l'achat, à verser le montant correspondant au prix des Droits de Préférence (à majorer de la TOB de 0,25% plafonnée à 740 EUR par transaction et des frais de courtage de la Banque Degroof de 1,5% du montant de la transaction, avec un minimum de 5,00 EUR par transaction) **au plus tard le 29 novembre 2013**, sur mon compte ouvert auprès de la Banque Degroof.

m'engage, dans le cas où je n'ai pas de compte bancaire ouvert à mon nom auprès de la Banque Degroof à entreprendre les démarches afin d'ouvrir un compte dit de « passage » (voir formulaire d'ouverture en annexe).

m'engage à exercer les Droits de Préférence achetés.

Je déclare :

- (i) être conscient(e) du fait que, si mon versement n'est pas enregistré sur le compte bancaire précité au plus tard le **29 novembre 2013**, le présent ordre sera dénué de tout effet;
- (ii) avoir pris connaissance du Prospectus émis à l'occasion de cette opération et avoir reçu l'information nécessaire pour me permettre de prendre en parfaite connaissance de cause une décision réfléchie.

Je me conforme aux modalités d'identification en accompagnant ce bulletin d'une copie de ma carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure mon adresse légale et, le cas échéant, du formulaire d'ouverture de compte dûment complété.

Fait à ....., le .... novembre 2013

*Nous vous remercions de nous indiquer un numéro de téléphone et une adresse courriel grâce auxquels nous pourrions vous contacter si nécessaire :*  
Tél : .....Adresse  
courriel:.....

\_\_\_\_\_  
Signature

(Faire précéder la signature des mots manuscrits "Bon pour achat de..... . Droits de Préférence")

**Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert**  
**Société de droit commun à l'objet civil**  
**Augmentation de capital**

**BULLETIN DE VENTE DES DROITS DE PREFERENCE SUR LE MARCHE DU DROIT DE PREFERENCE**

**RENOYER par courriel : [administration.operations@degroof.be](mailto:administration.operations@degroof.be)  
ou par télécopie : +32.2.233.95.69  
AU PLUS TARD LE 22 NOVEMBRE 2013 à 16h00**

Je soussigné(e), ....., inscrite sous le numéro ID..... donne par la présente mandat à la Banque Degroof de trouver acquéreur pour ..... Droits de Préférence dont je suis titulaire selon l'attestation qui figure ci-avant.

Je souhaite que le prix de la cession de mes Droits de Préférence (déduction faite de la TOB de 0,25%, plafonnée à EUR 740,00 par transaction et des frais de courtage de la Banque Degroof de 1,5%, avec un minimum de EUR 5,00 par transaction) soit versé au crédit de mon compte n° .....-..... auprès de la Banque Degroof.

m'engage, dans le cas où je n'ai pas de compte bancaire ouvert à mon nom auprès de la Banque Degroof à entreprendre les démarches afin d'ouvrir un compte dit de « passage » (voir formulaire d'ouverture en annexe).

Je me conforme aux modalités d'identification en accompagnant ce bulletin de ma copie de la carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure mon adresse légale et, le cas échéant, du formulaire d'ouverture de compte dûment complété.

Fait à ....., le... novembre 2013

*Nous vous remercions de nous indiquer un numéro de téléphone et une adresse courriel grâce auxquels nous pourrions vous contacter si nécessaire :*  
Tél : .....E-mail : .....

\_\_\_\_\_  
Signature

(Faire précéder la signature des mots manuscrits "Bon pour cession de ..... Droits de Préférence ")

**Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert**  
**Société de droit commun à l'objet civil**  
**Augmentation de capital**  
**BULLETIN DE CESSIION DES DROITS DE PREFERENCE A UNE CONTREPARTIE DETERMINEE**  
**EN DEHORS DU MARCHE DU DROIT DE PREFERENCE**

*(Ne doit être rempli que par le cédant)*

**RENOYER par courriel : [administration.operations@degroof.be](mailto:administration.operations@degroof.be)**  
**ou par télécopie : +32.2.233.95.69**  
**AU PLUS TARD LE 2 DECEMBRE 2013 à 16h00**

Je soussigné(e), ....., inscrite sous le numéro ID.....déclare par la présente avoir cédé ..... (nombre) Droits de Préférence dont j'étais titulaire selon l'attestation qui m'a été transmise par la Société Civile des Galeries Royales Saint-Hubert à (si vous cédez à plusieurs bénéficiaires, merci d'utiliser autant de formulaires que de bénéficiaires):

..... (nom, prénom ou dénomination),  
domicilié(e) ou dont le siège social est situé  
à..... (adresse, ville).

Je me conforme aux modalités d'identification et accompagne ce bulletin d'une copie de ma carte d'identité et de l'extrait de la puce où figure mon adresse légale.

Fait à ....., le.....2013

*Nous vous remercions de nous indiquer un numéro de téléphone et une adresse courriel grâce auxquels nous pourrions vous contacter si nécessaire :*  
Tél : ..... Adresse courriel:.....

\_\_\_\_\_  
Signature

(Faire précéder la signature des mots manuscrits "Bon pour cession de ..... Droits de Préférence")

## ANNEXE 2

**Bilan schéma abrégé BNB**

Valeurs EUR

	Case	2011	2010
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	22 738 781,94	22 739 811,94
I. Frais d'établissement	20		
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	<u>3 055,00</u>	<u>3 835,00</u>
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24	3 055,00	3 835,00
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28	<u>22 735 726,94</u>	<u>22 735 976,94</u>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	738 172,06	973 753,13
V. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41		
A. Créances commerciales	40		
B. Autres créances	41		
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	<u>503 781,04</u>	<u>919 232,73</u>
X. Comptes de régularisation	490/1	<u>234 391,02</u>	<u>54 520,40</u>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<b><u>23 476 954,00</u></b>	<b><u>23 713 565,07</u></b>

**Bilan schéma abrégé BNB**

Valeurs EUR

	Case	2011	2010
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
	10/15	<b>22 777 104,63</b>	<b>23 064 413,83</b>
<b>I. Capital (ann. III)</b>	10	<u>8 460 000,00</u>	<u>8 460 000,00</u>
A. Capital souscrit	100	8 460 000,00	8 460 000,00
B. Capital non appelé	101		
<b>II. Primes d'émission</b>	11	<u>705 217,50</u>	<u>705 217,50</u>
<b>III. Plus-values de réévaluation</b>	12		
<b>IV. Réserves</b>	13	<u>13 513 561,52</u>	<u>13 513 561,52</u>
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133	13 513 561,52	13 513 561,52
<b>V. Bénéfice reporté</b>	140	<u>98 325,61</u>	<u>385 634,81</u>
<b>Perte reportée</b>	141		
<b>VI. Subsidés en capital</b>	15		
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>			
	16		
<b>VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)</b>	160/5		
<b>B. Impôts différés</b>	168		
<b>DETTES</b>			
	17/49	<b>699 849,37</b>	<b>649 151,24</b>
<b>VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)</b>	17		
A. Dettes financières	170/4		
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3		
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
<b>IX. Dettes à un an au plus (ann. V)</b>	42/48	<u>699 849,37</u>	<u>649 151,24</u>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	6 481,26	987,21
1. Fournisseurs	440/4	6 481,26	987,21
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45		
1. Impôts	450/3		
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	693 368,11	648 164,03
<b>X. Comptes de régularisation</b>	492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<b><u>23 476 954,00</u></b>	<b><u>23 713 565,07</u></b>

**Bilan schéma abrégé BNB**

## Valeurs EUR

	Case	2011	2010
Chiffre d'affaires (mention facultative)	70		
Autres produits d'exploitation	71/4		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61	86 809,33	39 971,37
<b>A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)</b>	<b>70/61</b>		
<b>Marge brute d'exploitation (solde négatif)</b>	<b>61/70</b>	<b>(86 809,33)</b>	<b>(39 971,37)</b>
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI.2)	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles	630	(780,00)	(763,33)
E. Réduction de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales	631/4	(624,85)	
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation	640/8		
H. Charges d'expl. portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>70/64</b>		
<b>Perte d'exploitation</b>	<b>64/70</b>	<b>(88 214,18)</b>	<b>(40 734,70)</b>
<b>II. Produits financiers</b>	<b>75</b>	<b>364 854,11</b>	<b>368 154,97</b>
<b>Charges financières</b>	<b>65</b>	<b>(256,63)</b>	<b>(289,03)</b>
<b>Bénéfice courant avant impôts</b>	<b>70/65</b>	<b>276 383,30</b>	<b>327 131,24</b>
<b>Perte courante avant impôts</b>	<b>65/70</b>		
<b>III. Produits exceptionnels</b>	<b>76</b>		<b>575 615,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>66</b>		
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>70/66</b>	<b>276 383,30</b>	<b>902 746,24</b>
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	<b>66/70</b>		
<b>IIIbis. Prélèvements sur les impôts différés</b>	<b>780</b>		
<b>Transferts aux impôts différés</b>	<b>680</b>		
<b>IV. Impôts sur le résultat</b>	<b>67/77</b>		
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>70/67</b>	<b>276 383,30</b>	<b>902 746,24</b>
<b>Perte de l'exercice</b>	<b>67/70</b>		
<b>V. Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	<b>789</b>		
<b>Transferts aux réserves immunisées</b>	<b>689</b>		
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>(70/68)</b>	<b>276 383,30</b>	<b>902 746,24</b>
<b>Perte de l'exercice à affecter</b>	<b>(68/70)</b>		

**Bilan schéma abrégé BNB**

Valeurs EUR

	Case	2011	2010
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69	662 018,11	911 747,81
<b>Perte à affecter</b>	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	<u>276 383,30</u>	<u>902 746,24</u>
Perte de l'exercice à affecter	68/70		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	<u>385 634,81</u>	<u>9 001,57</u>
Perte reportée de l'exercice précédent	690		
<b>B. Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>C. Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
<b>D. 1. Bénéfice à reporter</b>	693	(98 325,61)	(385 634,81)
<b>2. Perte à reporter</b>	793		
<b>E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte</b>	794		
<b>F. Bénéfice à distribuer</b>	694/6	(563 692,50)	(526 113,00)
1. Rémunération du capital	694	<u>563 692,50</u>	<u>526 113,00</u>
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		
<b>HORS BILAN</b>	OUT		



## **ANNEXE 3**

**SOCIÉTÉ CIVILE DES  
GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT**

**Rapport de vérification du réviseur  
d'entreprises sur les comptes internes  
clôturés au 31 décembre 2011**

## Rapport de vérification du réviseur d'entreprises sur les comptes internes de la SOCIÉTÉ CIVILE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT clôturés au 31 décembre 2011

En exécution de la mission de vérification des comptes internes qui nous a été confiée par le Conseil d'Administration, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur les comptes internes arrêtés au 31 décembre 2011 établis sur base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 23.476.954,00 EUR.

Nous avons procédé à un examen limité des comptes internes établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration selon des procédures que nous avons jugées nécessaires dans les circonstances données.

Notre examen a consisté principalement dans l'analyse, la comparaison, la discussion des informations financières et le contrôle par sondages de la justification des montants figurant dans les comptes internes. Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes relatives à un examen limité.

Au cours de nos contrôles, nous n'avons constaté aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi.

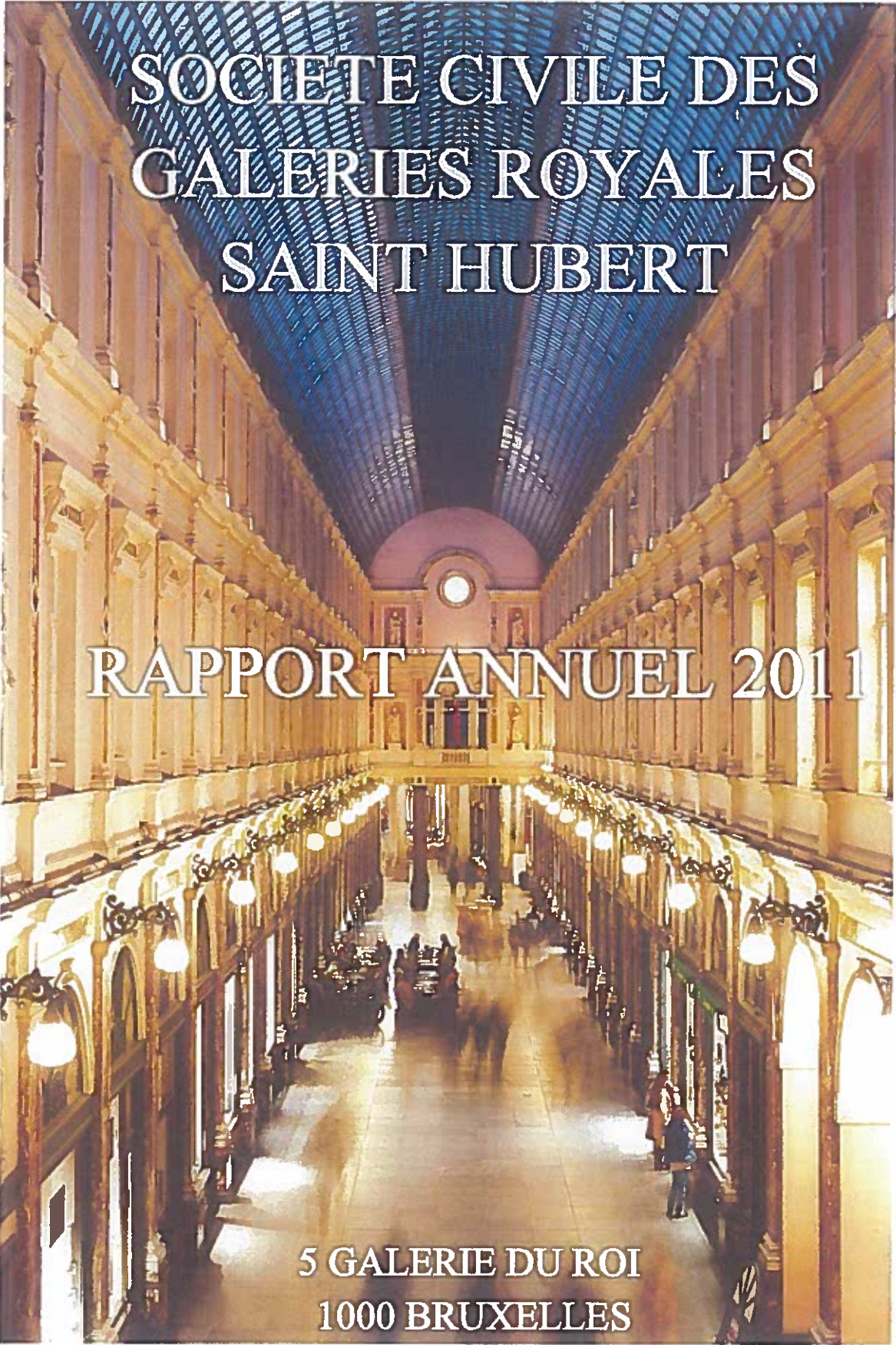
En conclusion, nous déclarons que notre examen limité des comptes internes de la SOCIÉTÉ CIVILE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT clôturés au 31 décembre 2011 n'a pas relevé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives.

Fait à Lasne, le 15 mai 2012



BDO Réviseurs d'entreprises Soc. Civ. S.C.R.L.  
Représentée par Pierre DELVAUX

## ANNEXE 4

The image shows a long, grand gallery with a high, vaulted ceiling. The ceiling is a deep blue color with a grid-like pattern of structural ribs. The walls are light-colored, possibly stone or plaster, and feature classical architectural elements like columns and arches. The floor is polished and reflects the light. In the distance, a circular opening in the wall is visible. The overall atmosphere is one of historical grandeur and elegance.

SOCIETE CIVILE DES  
GALERIES ROYALES  
SAINT HUBERT

RAPPORT ANNUEL 2011

5 GALERIE DU ROI  
1000 BRUXELLES

**Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert**  
Société de droit commun à l'objet civil

5 Galerie du Roi  
1000 Bruxelles

**Rapport du Conseil d'Administration à  
l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2012**

**Exercice 2011**

**Conseil d'Administration**

MM. **Alexandre Grosjean**, Président,  
**William Vanderfelt**, Vice-président  
**Baron de Blommaert de Soye**  
**Eric de Villers Grandchamps**  
Mme **Adeline Simont**<sup>1</sup>  
SA **Kamiclar**<sup>1-2</sup>  
SPRL **Christian Jacobs**<sup>1-3</sup>  
SPRL **RHOI**<sup>4</sup>,

**Commissaire**<sup>5</sup>

MM. **Pierre Delvaux**

---

**Administrateur délégué honoraire**

M. André L. Mechelynck

**Administrateurs honoraires**

Mme Isabelle Grosjean  
M. Marc de Villers Grandchamps  
M. Jean-Pierre De Mot

---

<sup>1</sup> Administrateurs indépendants

<sup>2</sup> Représentant permanent : Baron Vaxelaire

<sup>3</sup> Représentant permanent : Monsieur Christian Jacobs

<sup>4</sup> Représentant permanent : Monsieur Réginald Hoorickx

<sup>5</sup> Membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises

**Mesdames, Messieurs, Chers Associés,**

**Comptes de l'Exercice 2011**

Nous avons l'honneur de vous présenter ci-après notre rapport sur l'exercice social 2011.

Les comptes statutaires et consolidés de notre société sont donnés ci-après. Les comptes de notre filiale, la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » se retrouvent dans notre rapport.

## I. Comptes annuels statutaires ( en €)

Nos comptes ont été vérifiés par notre commissaire, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, M. Pierre Delvaux. Son rapport est joint au nôtre. Les comptes résumés se présentent comme suit :

### ACTIF

	Case	2011	2010
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	22 738 781,94	22 739 811,94
I. Frais d'établissement	20		
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	<u>3 055,00</u>	<u>3 835,00</u>
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24	3 055,00	3 835,00
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28	<u>22 735 726,94</u>	<u>22 735 976,94</u>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	738 172,06	973 753,13
V. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41		
A. Créances commerciales	40		
B. Autres créances	41		
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	<u>503 781,04</u>	<u>919 232,73</u>
X. Comptes de régularisation	490/1	<u>234 391,02</u>	<u>54 520,40</u>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<u>23 476 954,00</u>	<u>23 713 565,07</u>



## PASSIF

	Case	2011	2010
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
	10/15	22 777 104,63	23 064 413,83
I. Capital (ann. III)	10	<u>8 460 000,00</u>	<u>8 460 000,00</u>
A. Capital souscrit	100	8 460 000,00	8 460 000,00
B. Capital non appelé	101		
II. Primes d'émission	11	<u>705 217,50</u>	<u>705 217,50</u>
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	<u>13 513 561,52</u>	<u>13 513 561,52</u>
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133	13 513 561,52	13 513 561,52
V. Bénéfice reporté	140	<u>98 325,81</u>	<u>385 634,81</u>
Perte reportée	141		
VI. Subsidés en capital	15		
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>			
	16		
VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)	160/5		
B. Impôts différés	168		
<b>DETTES</b>			
	17/49	699 849,37	649 151,24
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)	17		
A. Dettes financières	170/4		
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3		
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	<u>699 849,37</u>	<u>649 151,24</u>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	6 481,26	987,21
1. Fournisseurs	440/4	6 481,26	987,21
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45		
1. Impôts	450/3		
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	693 368,11	648 164,03
X. Comptes de régularisation	492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<u>23 476 954,00</u>	<u>23 713 565,07</u>

## COMPTES DE RESULTATS

	Case	2011	2010
Chiffre d'affaires (mention facultative)	70		
Autres produits d'exploitation	71/4		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61	86 809,33	39 971,37
<b>A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)</b>	<b>70/61</b>		
<b>Marge brute d'exploitation (solde négatif)</b>	<b>61/70</b>	<b>(86 809,33)</b>	<b>(39 971,37)</b>
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI,2)	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles	630	(780,00)	(763,33)
E. Réduction de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales	631/4	(624,85)	
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation	640/8		
H. Charges d'expl. portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>70/64</b>		
<b>Perte d'exploitation</b>	<b>64/70</b>	<b>(88 214,18)</b>	<b>(40 734,70)</b>
<b>II. Produits financiers</b>	<b>75</b>	<b>364 854,11</b>	<b>368 154,97</b>
<b>Charges financières</b>	<b>65</b>	<b>(256,63)</b>	<b>(289,03)</b>
<b>Bénéfice courant avant impôts</b>	<b>70/65</b>	<b>276 383,30</b>	<b>327 131,24</b>
<b>Perte courante avant impôts</b>	<b>65/70</b>		
<b>III. Produits exceptionnels</b>	<b>76</b>		<b>575 615,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>66</b>		
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>70/66</b>	<b>276 383,30</b>	<b>902 746,24</b>
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	<b>66/70</b>		
<b>IIIbis. Prélèvements sur les impôts différés</b>	<b>780</b>		
<b>Transferts aux impôts différés</b>	<b>680</b>		
<b>IV. Impôts sur le résultat</b>	<b>67/77</b>		
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>70/67</b>	<b>276 383,30</b>	<b>902 746,24</b>
<b>Perte de l'exercice</b>	<b>67/70</b>		
<b>V. Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	<b>789</b>		
<b>Transferts aux réserves immunisées</b>	<b>689</b>		
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>(70/68)</b>	<b>276 383,30</b>	<b>902 746,24</b>
<b>Perte de l'exercice à affecter</b>	<b>(68/70)</b>		

## AFFECTATION DU BENEFICE

Valeurs EUR

	Case	2011	2010
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69	662 018,11	911 747,81
<b>Perte à affecter</b>	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	<u>276 383,30</u>	<u>902 746,24</u>
Perte de l'exercice à affecter	68/70		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	<u>385 634,81</u>	<u>9 001,57</u>
Perte reportée de l'exercice précédent	690		
<b>B. Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>C. Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
<b>D. 1. Bénéfice à reporter</b>	693	(98 325,61)	(385 634,81)
<b>2. Perte à reporter</b>	793		
<b>E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte</b>	794		
<b>F. Bénéfice à distribuer</b>	694/6	(563 692,50)	(526 113,00)
1. Rémunération du capital	694	<u>563 692,50</u>	<u>526 113,00</u>
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		
<b>HORS BILAN</b>	OUT		

## **Commentaires :**

### **ACTIF**

#### *Immobilisations Financières*

Les immobilisations financières d'un montant de 22 736 k€ sont restées inchangées par rapport à 2010.

Cette rubrique se compose comme suit :

- a) Participation à hauteur de 15 985 k€ dans la Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert, représenté par 13 390 actions, soit 75% du capital de la société
- b) Créance à long terme de 6 750 k€ sur la Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert.  
Ce prêt, sous sa forme actuelle depuis 2010, porte un intérêt brut de 6,27% pour une période de cinq ans.  
Finasucre a prêté 2 250 k€ à la Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert (dont elle détient le solde du capital, soit 25%) aux mêmes conditions.

#### *Actifs circulants*

Les actifs circulants de 738 k€ se composent de :

- De placements de trésorerie de 504 k€.
- Des intérêts prorata temporis à recevoir de 234 k€(créance SCA) en compte de régularisation.

### **PASSIF**

#### *Fonds propres*

En tenant compte de la répartition qui vous est proposée de 1.50 € par part, les fonds propres figurent au bilan pour 22 777 k€ contre 23 064 k€ en 2010.

#### *Dettes*

Les dettes à un an au plus de 700 k€ se composent :

- du montant de la répartition 2011 de 564 k€ sous réserve de l'approbation de notre AGO du 5.6.2012 ;
- des répartitions relatives à des exercices antérieurs, en suspens pour diverses raisons, soit 130 k€ ;
- de 6 k€ de dettes fournisseurs.

### **Total du bilan**

Le total du bilan s'élève à 23 477 k€ (contre 23 714 k€ en 2010).

## **RESULTAT**

### *Revenus*

Les revenus financiers de 365 k€ se composent :

- des intérêts provenant de notre filiale, la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » sur la créance de 6 750 k€ à un taux d'intérêt brut de 6,27% l'an (360 k€). Le précompte mobilier 2011 a été de 15%. Il a été retenu par SCA.
- de produits financiers divers de placement (5 k€).

Les charges (88 k€) comprennent :

- Les honoraires du commissaire (5 k€), les dépenses de fonctionnement de la société (8 k€) et les frais de publication (1 k€)
- les tantièmes aux administrateurs (74 k€ )

### *Résultat*

Le bénéfice de l'exercice s'établit à 276 k€ contre 903 k€ en 2010.

Le recul du bénéfice par rapport à l'année précédente s'explique par le produit exceptionnel non récurrent réalisé en 2010 qui avait permis d'acter une plus-value de 576 k€ lors de la vente de 25% de notre participation Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert et par l'accroissement des charges relatives aux tantièmes qui ne couvraient qu'une demi- année en 2010.

En tenant compte de la répartition 2011 de 564 k€ devant être approuvée par notre AGO du 5.6.2012 et du bénéfice reporté antérieur de 386 k€, le bénéfice qui vous est proposé de reporter au 31 décembre 2011 s'établit à 98 k€.

## II. Comptes annuels consolidés ( en €)

<b>ACTIF</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Ecart</b>
<u>Actifs immobilisés</u>			
I.Frais d'établissement	640,76	4.425,02	-3.784 ,26
II.Immobilisations incorpor.	0	0,20	-0.20
III.Ecarts de consolidation	0	0	0
IV.Immobilisations corporelles	32.872.471,58	30.591.890,34	2.280.581,24
V.Immobilisations financières	64.499,34	2.499,34	62.000,00
<b>Total</b>	<b>32.937.611,68</b>	<b>30.598.814,90</b>	<b>2.338.796,78</b>
<u>Actifs circulants</u>			
VI. Créances à plus d'un an	211.687.65,	317.531,47	-105.843,82
VII.Stocks en cours 'exécution	24.876,79	24.876,79	0
VIII.Créances à un an au plus	515.090,49	293.093,72	304.820.,16
IX.Placements de trésorerie	244.503,54	1.218.439,10	-973.935,56
X.Valeurs disponibles	694.579.59	2.575.323,14	-1.880.743,55
XI.Comptes de régularisation	434.079,52	559.271,12	-125.191,60
<b>Total</b>	<b>2.192.654,38</b>	<b>4.988.535,34</b>	<b>-2.795.880,96</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>35.130.266,06</b>	<b>35.587.350,24</b>	<b>-457.084,18</b>
<b>PASSIF</b>			
<u>Capitaux propres</u>			
I.Capital	8.460.000,00	8.460.000,00	0
II.Primes d'émission	705.217,50	705.217,50	0
III.Plus-values de réévaluation	1.696.742,44	1.696.742,44	0
IV.Réserves	1.305.867,25	2.184.122,83	-878.255,58
V.Ecarts de consolidation	633.933,18	633.933,18	0
VI.Ecart de conversion	0	0	0
VII.Subsides en capital	2.326.019,53	2.479.570,96	-153.551,43
VIII.Intérêts des tiers	2.778.782,90	3.026.950,62	-248.167,72
<b>Total</b>	<b>17.906.562,80</b>	<b>19.186.537,53</b>	<b>-1.279.974,73</b>
IX.Provisions et impôts différés	33.084,97	38.670,82	-130.039,64
<u>Dettes</u>			
X.Dettes à plus d'un an	14.621.695,43	14.927.464,11	-305.768,68
XI.Dettes à un an au plus	2.446.973,98	1.147.940,30	1.299.033,68
XII.Comptes de régularisation	121.948,88	286.737,48	-164.788,60
<b>Total</b>	<b>17.190.618,29</b>	<b>16.362.141,89</b>	<b>828.476,40</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>35.130.266,06</b>	<b>35.587.350,24</b>	<b>-457.084,18</b>



<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Ecart</b>
I.Ventes et prestations	4.079.762,88	3.773.544,30	306.218,58
II.Coût ventes et prestations	4.039.724,33	3.563.998,89	475.725,44
III.Bénéfice/perte exploitation	40.038,55	209.545,41	-169.506,86
IV.Produits financiers	278.156,91	360.953,30	-82.796,39
V.Charges financières	829.565,74	871.691,16	-42.125,42
VI.Bénéfice/perte avant impôts	-511.370,28	-301.192,45	-210.177,83
VII.Produits exceptionnels	0	5.372.910,43	-5.372.910,43
VIII.Charges exceptionnelles	176,75	0	176,75
IX.Bénéfice/perte avant impôt	-511.547,03	5.071.717,98	-5.583.265,01
XIV.Part des tiers dans le résultat	-196.983,99	-156.935,69	-40.048,30
XV.Part du groupe dans le résultat	-314.563,04	5.228.653,67	-5.543.216,71

## **COMMENTAIRES :**

La comparaison du bilan consolidé entre 2011 et 2010 impose de se rappeler les changements significatifs intervenus en 2010 et qui, en résumé, étaient les suivants :

### **a) BILAN 2010**

Le bilan consolidé 2010 avait fait l'objet d'une augmentation de plus de 5 millions d'euros au niveau du total du bilan, passant de 30 397 k€ à 35 587 k€ fin 2010.

Les principales raisons de cet accroissement résultaient de :

- 1) l'augmentation de capital de la société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert, pour 4 489 k€ avec effet sur les placements de trésorerie et valeurs disponibles
- 2) la vente par la SC avec plus-value sur résultat de 13390 actions de la société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert, pour un prix de 2 464 k€ à Finasucre, sa
- 3) la constitution au passif d'une rubrique -Intérêts de Tiers - pour 3 027 k€ en reconnaissance de la quote-part du nouvel actionnaire Finasucre (25%) et variations de certains autres postes des capitaux propres (plus-values de réévaluation, écarts de consolidation, subsides en capital) repris à 75% en lieu et place de 100 % l'année précédente.
- 4) l'augmentation des dettes à plus d'un an et diminution des dettes à moins d'un an à la suite de l'accroissement à hauteur de 9 000 k€ des prêts à 5 ans des 2 actionnaires (+ 1 405 k€ pour la Société Civile des Galeries Royales St-Hubert et +2 250 k€ pour Finasucre) et du refinancement à plus long terme des crédits Dexia. La structure de notre bilan consolidé en ressort profondément renforcée.

## **b) BILAN 2011**

Les variations significatives ( > 200 k€) des rubriques du bilan en 2011 s'expliquent de manière générale comme suit :

- 1) L'accroissement des immobilisations corporelles de 2.280 k€ provient des coûts des projets de rénovation en immobilisations en cours, toujours en attente de réception provisoire des travaux.
- 2) Les créances à un an au plus, qui se sont accrues de 305 k€, correspondent aux créances locatives et à des refacturations en hausse de charges relatives aux parties communes.
- 3) Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles se sont réduits de 974 k€ et 1 880 k€ pour financer les projets de rénovation en cours.
- 4) Les réserves consolidées se sont réduites de 878 k€ et sont passées de 2 184 k€ à 1 305 k€. Cette variation s'explique par :
  - a) L'impact des résultats de chaque société consolidée pour - 315 k€, après transfert du résultat des minoritaires et d'ajustements de consolidation pour certaines sociétés, à savoir :  
La Société Civile : + 276 k€ , la SCA :- 359 k€ , Saint-Hubert Exploitation : + 22 k€ et Vaudeville : - 254 k€
  - b) La répartition 2011 proposée de la Société Civile : - 564 k€
- 5) Les dettes à plus d'un an se sont réduites de 306 k€ en raison essentiellement du remboursement des crédits bancaires.
- 6) L'accroissement des dettes à un an au plus de 1 299 k€ provient en grande partie de l'augmentation de la rubrique Fournisseurs, suite aux nouveaux travaux en cours.

## **c) RESULTAT**

- 1) Les ventes et prestations se sont accrues de 306 k€ essentiellement en raison de l'accroissement des revenus locatifs, (indexation, renégociation et nouveaux baux) et d'une augmentation des refacturations des charges communes aux locataires.



- 2) Le coût des ventes et prestations, en augmentation de 476 k€ s'explique par la hausse :
- a) de la rubrique services et biens divers : 143 k€
  - b) des amortissements de 110 k€
  - c) des réductions de valeurs (créances) de 125 k€
- A noter qu'en 2010, une reprise non récurrente de provisions de 125 k€ à la suite de la clôture d'un litige avait été actée en réduction de coûts.
- 3) Le bénéfice d'exploitation s'inscrit à 40 k€ contre 210 k€ en 2010.  
La contribution par société dans la consolidation se présente comme suit :
- SCA : +659 k€
  - SHE : -176 k€
  - Vaudeville : -355 k€
  - SC : -88 k€
- 4) Les produits financiers se sont réduits de 83 K€ en raison essentiellement d'un produit financier en 2010 de 40 k€ non récurrent chez Vaudeville et d'une réduction des produits des placements financiers à la SCA de 37 k€ à la suite de l'utilisation de la trésorerie disponible en 2011 pour le financement des travaux.
- 5) Les charges financières ont diminué globalement de 42 k€, ce qui s'explique par la restructuration des crédits Dexia en septembre 2010 et la réorganisation des prêts au sein des sociétés du groupe.
- 6) La perte annuelle de 511 k€ s'est accrue de 210 k€ en 1 an avec une contribution par société qui est la suivante :
- SCA : -67 k€
  - SHE : -178 k€
  - Vaudeville : -183 k€
  - SC : -83 k€
- 7) En terme d'indice financier, l'EBIDTA consolidé de 1 898 422 € se détaille comme suit au 31 décembre 2011 :
- a) Bénéfice d'exploitation (point 3): 40 038 eur
  - b) Amortissements à ajouter : 1 595 734 eur
  - c) Réductions de valeur à ajouter : 267 000 eur
  - d) Provisions – reprise à déduire : - 4 350 eur

**EBIDTA consolidé (31-12-2011) : 1 898 422 eur**

### **III. Répartition**

La répartition que nous vous proposons s'établit comme suit :

- 1) Le résultat de l'exercice est de 276 k€.
- 2) Nous vous proposons de fixer la répartition globale à 564 k€, soit 1.50 €/part contre 1.40 € / part l'an passé. Le précompte mobilier relatif à cette répartition a été retenu en 2011.
- 3) Un montant de 0.65 € par part a été versé en janvier 2012 au titre d'avance sur répartition. Il vous est proposé de verser le complément de 0.85 € par part aux détenteurs de parts en pleine propriété et usufruit, inscrits dans nos livres à la date du 31 mai 2012.

### **IV. Conseil d'Administration et Commissaire**

Tous les mandats d'administrateur ont été attribués lors de l'AGE du 3 juin 2010 pour une durée de trois ans. Ils sont rétribués à hauteur de 72.000 € par an, indexé.

Il vous appartient de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leurs mandats au cours de l'exercice 2011.

Nous vous proposons de donner décharge de l'exercice de leurs mandats à MM. Alexandre Grosjean, William Vanderfelt, Eric de Villers Grandchamps, Christian Jacobs, au Baron de Blommaert de Soye, au Baron Vaxelaire, à Mme Adeline Simont, aux sociétés « Christian Jacobs S.P.R.L. » (représentant permanent M. Christian Jacobs), Kamiclar S.A. (représentant permanent Baron Vaxelaire ) et « RHOI S.P.R.L. » (représentant permanent M. Réginal Hoorickx), administrateurs, et à Messieurs Gérard et Pierre Delvaux, commissaires.

### **V. Marché de la part**

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2011 et jusqu'au 31 décembre 2011, le marché a été ouvert une fois par mois ( de juillet à décembre) à un prix fixe déterminé par le Conseil d'Administration sur base d'une évaluation indépendante effectuée par une banque d'affaires. Celle-ci intègre l'expertise annuelle des actifs immobiliers de la SCA et ses comptes consolidés arrêtés au 31 décembre de chaque année. Pour une première période de trois ans, la banque d'affaires et l'expert immobilier désignés sont respectivement la Banque Degroof et l'expert immobilier DTZ.



Pour cette première période de 6 mois, le cours de la part a été fixé à 72,50 €.

Les transactions réalisées à l'intervention de la banque Degroof portaient durant cette première période ( 1.7.2011 au 31.12.2011) sur 1383 parts ou sur la somme totale de 100.267,50 €.

Le nouveau Règlement a été adressé par courrier aux associés dès son approbation par la FSMA (Autorité des services et marchés financiers).

## **VI. Filiales et sous-filiales**

En application de l'article 24 de nos statuts, *le Conseil d'Administration [de notre société] ne pourra prendre part au vote de l'assemblée générale de la société civile à forme de société anonyme « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » ... que dans les limites de l'autorisation expresse qui lui aura été donnée par l'Assemblée Générale de la société de droit commun à l'objet civil « Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert », statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la société civile à forme de société anonyme « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert ».*

Nous vous soumettons séparément les résolutions proposées à la susdite assemblée générale ordinaire, convoquée pour le jeudi 7 juin 2012, et vous demandons de donner mandat aux membres de votre Conseil d'administration de voter en faveur desdites résolutions, agissant séparément ou collectivement.

Vous trouverez ci-après les rapports de gestion et les comptes annuels, arrêtés au 31 décembre 2011, de notre filiale, la société civile à forme anonyme « *Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert* ».

Nous vous renvoyons à ces documents pour toutes informations concernant l'activité de cette société.

## **VIII. Analyse des Risques**

En application de la législation actuelle, nous avons à vous présenter une analyse des risques encourus par notre société.

Du fait de sa structure, ces risques sont essentiellement ceux correspondant à notre filiale, la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » et à ses filiales, aux rapports desquelles nous vous renvoyons.



Avril 2012



# Le Conseil d'Administration

## Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert

Société de droit commun à l'objet civil

### Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2012

#### Résolutions

L'assemblée générale entend le rapport de gestion du Conseil d'Administration et le rapport du Commissaire.

*1<sup>re</sup> Résolution :*

*L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2011, après les avoir discutés.*

*2<sup>e</sup> Résolution :*

*L'assemblée approuve la répartition bénéficiaire proposée par le Conseil d'administration, à savoir :*

*en tenant compte du bénéfice de l'exercice de 276.383,30 € et du report à nouveau bénéficiaire de l'exercice 2010 de 385.634,81 € soit au total 662.018,11 €, l'assemblée décide de reporter à nouveau le montant de 98.325,61 € et de distribuer aux sociétaires 563.692,50 €.*

*La répartition à nos associés de 563.692,50 €, soit 1,50 € par part net de précompte, comprend un montant de 244.266,75 € (0,65 €/part) ayant été distribué en janvier 2011 aux associés sous la forme d'une avance sur répartition. Le solde de 319.425,75 € (0,85 €/part) sera versé aux associés pleins-propriétaires et usufruitiers, inscrits dans nos livres à la date du 15 mai 2012 ;*

*Conformément à la décision de l'assemblée générale du 4 juin 2008, ce versement sera fait aux associés pleins-propriétaires et, soit aux nus-propriétaires, soit aux usufruitiers, selon la décision communiquée en son temps à la société ; en cas d'absence de notification, le versement se fera aux usufruitiers.*

*3<sup>e</sup> Résolution :*

*L'assemblée donne décharge à MM. Alexandre Grosjean, William Vanderfelt, Eric de Villers Grandchamps, Christian Jacobs, au Baron de Blommaert de Soye, au Baron Vaxelaire, à Mme Adeline Simont, aux sociétés « Christian Jacobs S.P.R.L. (représentant permanent M. Christian Jacobs) » « Kamiclar S.A. (représentant permanent Baron Vaxelaire) » et « RHOI S.P.R.L. » (représentant permanent M. Reginald Hoorickx), administrateurs, et à Messieurs Gérard et Pierre Delvaux, commissaire, pour l'exercice de leurs mandats respectifs au cours de l'exercice 2011.*



4<sup>e</sup> Résolution :

*L'assemblée approuve la première résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 7 juin 2012, à savoir :*

**1<sup>re</sup> Résolution**

*L'assemblée, ayant pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, approuve les comptes de l'exercice 2011 se clôturant par une perte de 425.683,82 € à reporter à nouveau, les pertes reportées s'élevant ainsi à 12.816.598,77 €.*

5<sup>e</sup> Résolution :

*L'assemblée approuve la deuxième résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 7 juin 2012, à savoir :*

**2<sup>e</sup> Résolution**

*Nonobstant deux années consécutives en perte, l'assemblée approuve la poursuite l'activité de la société, par application de la continuité des règles comptables et tenant compte de l'appui de ses actionnaires, la « Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert » et « Finasucre » (Code des sociétés, Art. 96)*

*Cette volonté de poursuivre les activités repose notamment sur les investissements réalisés, la réorganisation et d'intéressantes concrétisations et perspectives locatives.*

6<sup>e</sup> Résolution :

*L'assemblée approuve la troisième résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 7 juin 2012 à savoir :*

**3<sup>e</sup> Résolution**

*L'assemblée donne décharge à MM. Alexandre Grosjean, William Vanderfelt, Eric de Villers Grandchamps, Christian Jacobs, Olivier Lippens, au baron Raymond Vaxelaire, aux sociétés « Christian Jacobs S.P.R.L. » (représentant permanent M. Christian Jacobs), « Kamiclar S.A. » (représentant permanent Baron Vaxelaire), administrateurs, pour l'exercice de leurs fonctions pendant l'année sociale 2011.*

*L'assemblée donne décharge à la société BDO DFSA Réviseurs d'entreprises – Bedrijfsrevisoren, s. c. r. l., commissaires, représentée par M. Gérard Delvaux et M. Pierre Delvaux pour l'exercice de son mandat de commissaire pendant l'année sociale 2011.*

7<sup>e</sup> Résolution :

*L'assemblée approuve la troisième résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 7 juin 2012 à savoir :*

**4<sup>e</sup> Résolution**

*L'assemblée nomme la société BDO DFSA Réviseurs d'entreprises – Bedrijfsrevisoren, s. c. r. l., commissaires, représentée par M. Pierre Delvaux en qualité de commissaire pour une durée de un an. La rémunération du commissaire est fixée à 5.250,00 €.*

#### 8<sup>e</sup> Résolution

*L'assemblée donne mandat aux administrateurs de la « Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert », agissant séparément ou collectivement, pour participer à ladite assemblée générale et voter sur les résolutions proposées conformément aux décisions de la présente assemblée.*

#### Annexes :

- Rapport du commissaire
- Comptes annuels

## ANNEXE 5

**Bilan schéma complet BNB**

Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	<b>22,745,090.64</b>	<b>22,738,781.94</b>
<b>I. Frais d'établissement (annexe I)</b>	20	<u>1,109.85</u>	
<b>II. Immobilisations incorporelles (ann. II)</b>	21		
<b>III. Immobilisations corporelles (ann. III)</b>	22/27	<u>8,253.85</u>	<u>3,055.00</u>
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24	8,253.85	3,055.00
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
<b>IV. Immobilisations financières (ann. IV et V)</b>	28	<u>22,735,726.94</u>	<u>22,735,726.94</u>
A. Entreprises liées	280/1		
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3		6,750,000.00
1. Participations	282		
2. Créances	283		6,750,000.00
C. Autres immobilisations financières	284/8	22,735,726.94	15,985,726.94
1. Actions et parts	284	22,735,726.94	15,985,726.94
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	<b>383,285.01</b>	<b>738,172.06</b>
<b>V. Créances à plus d'un an</b>	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
<b>VI. Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	3		
A. Stocks	30/36		
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35		
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	40/41		
A. Créances commerciales	40		
B. Autres créances	41		
<b>VIII. Placements de trésorerie (ann. V et VI)</b>	50/53		
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		
<b>IX. Valeurs disponibles</b>	54/58	<u>68,507.94</u>	<u>503,781.04</u>
<b>X. Comptes de régularisation (ann. VII)</b>	490/1	<u>314,777.07</u>	<u>234,391.02</u>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<b><u>23,128,375.65</u></b>	<b><u>23,476,954.00</u></b>



**Bilan schéma complet BNB**

Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	10/15	<b>22,485,760.81</b>	<b>22,777,104.63</b>
<b>I. Capital (ann. VIII)</b>	10	<u>8,460,000.00</u>	<u>8,460,000.00</u>
A. Capital souscrit	100	8,460,000.00	8,460,000.00
B. Capital non appelé	101		
<b>II. Primes d'émission</b>	11	<u>705,217.50</u>	<u>705,217.50</u>
<b>III. Plus-values de réévaluation</b>	12		
<b>IV. Réserves</b>	13	<u>13,320,543.31</u>	<u>13,513,561.52</u>
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133	13,320,543.31	13,513,561.52
<b>V. Bénéfice reporté</b>	140		<u>98,325.61</u>
<b>Perte reportée</b>	141		
<b>VI. Subsidés en capital</b>	15		
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>	16		
<b>VII. A. Provisions pour risques et charges</b>	160/5		
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162		
4. Autres risques et charges (ann. IX)	163/5		
<b>B. Impôts différés</b>	168		
<b>DETTES</b>	17/49	<b>642,614.84</b>	<b>699,849.37</b>
<b>VIII. Dettes à plus d'un an (ann. X)</b>	17		
A. Dettes financières	170/4		
1. Emprunts subordonnés	170		
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171		
3. Dettes de location-financement et assimilées	172		
4. Etablissements de crédit	173		
5. Autres emprunts	174		
B. Dettes commerciales	175		
1. Fournisseurs	1750		
2. Effets à payer	1751		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
<b>IX. Dettes à un an au plus (ann. X)</b>	42/48	<u>641,482.13</u>	<u>699,849.37</u>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	2,028.17	6,481.26
1. Fournisseurs	440/4	2,028.17	6,481.26
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	4,000.00	
1. Impôts	450/3	4,000.00	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	635,453.96	693,368.11
<b>X. Comptes de régularisation (ann. XI)</b>	492/3	<u>1,132.71</u>	

**Bilan schéma complet BNB**

Valeurs EUR

	<b>Case</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<u>23.128.375.65</u>	<u>23.476.954.00</u>

**Bilan schéma complet BNB**

## Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>I. Ventes et prestations</b>	70/74		
A. Chiffre d'affaires (ann. XII, A)	70		
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	71		
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation (ann. XII, B)	74		
<b>II. Coût des ventes et prestations</b>	60/64	<u>(87,453.58)</u>	<u>(88,214.18)</u>
A. Approvisionnements et marchandises	60		
1. Achats	600/8		
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	86,275.63	86,809.33
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XII, C2)	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et	630	1,177.95	780.00
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	631/4		624.85
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)(ann. XII, C3 et E)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation (ann. XII,F)	640/8		
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
<b>III. Bénéfice d'exploitation</b>	70/64		
<b>Perte d'exploitation</b>	64/70	<u>(87,453.58)</u>	<u>(88,214.18)</u>
<b>IV. Produits financiers</b>	75	<u>316,667.65</u>	<u>364,854.11</u>
A. Produits des immobilisations financières	750	317,140.77	365,756.23
B. Produits des actifs circulants	751	(473.12)	(902.12)
C. Autres produits financiers (ann. XIII, A)	752/9		
<b>V. Charges financières</b>	65	<u>(282.52)</u>	<u>(256.63)</u>
A. Charges des dettes (ann. XIII,B et C)	650	282.52	256.63
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +, reprises -)	651		
C. Autres charges financières (ann. XIII, E)	652/9		
<b>VI. Bénéfice courant avant impôts</b>	70/65	<u>228,931.55</u>	<u>276,383.30</u>
<b>Perte courante avant impôts</b>	65/70		
<b>VII. Produits exceptionnels</b>	76		
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762		
D. Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	763		
E. Autres produits exceptionnels (ann. XIV, A)	764/9		
<b>VIII. Charges exceptionnelles</b>	66	<u>(31,741.87)</u>	
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations	660		
B. Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels (dotations +, reprises -)	662	31,741.87	
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	663		
E. Autres charges exceptionnelles (ann. XIV, B)	664/8		
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration	669		
<b>IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	70/66	<u>197,189.68</u>	<u>276,383.30</u>
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	66/70		
<b>IX bis. A. Prélèvements sur les impôts différés</b>	780		
B. Transfert aux impôts différés	680		
<b>X. Impôts sur le résultat</b>	67/77		
A. Impôts (ann. XV)	670/3		
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		
<b>XI. Bénéfice de l'exercice</b>	70/67	<u>197,189.68</u>	<u>276,383.30</u>
<b>Perte de l'exercice</b>	67/70		
<b>XII. Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689		
<b>XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	(70/68)	<u>197,189.68</u>	<u>276,383.30</u>
<b>Perte de l'exercice à affecter</b>	(68/70)		

**Bilan schéma complet BNB**

## Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69	<u>295,515.29</u>	<u>662,018.11</u>
Perte à affecter	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	197,189.68	276,383.30
Perte de l'exercice à affecter	68/70		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	98,325.61	385,634.81
Perte reportée de l'exercice précédent	690		
<b>B. Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2	<u>193,018.21</u>	
1. sur le capital et les primes d'émission	791		
2. sur les réserves	792	193,018.21	
<b>C. Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
<b>D. Résultat à reporter</b>	793/693		<u>(98,325.61)</u>
1. Bénéfice à reporter	693		(98,325.61)
2. Perte à reporter	793		
<b>E. Intervention d'associés dans la perte</b>	794		
<b>F. Bénéfice à distribuer</b>	694/6	<u>(488,533.50)</u>	<u>(563,692.50)</u>
1. Rémunération du capital	694	488,533.50	563,692.50
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		
<b>HORS BILAN</b>	OUT		

## ANNEXE 6

**SOCIÉTÉ CIVILE DES  
GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT**

**Rapport de vérification du réviseur  
d'entreprises sur les comptes internes  
clôturés au 31 décembre 2012**

## Rapport de vérification du réviseur d'entreprises sur les comptes internes de la SOCIETE CIVILE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT clôturés au 31 décembre 2012

En exécution de la mission de vérification des comptes internes qui nous a été confiée par le Conseil d'Administration, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur les comptes internes arrêtés au 31 décembre 2012 établis sur base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 23.128.375,65 EUR.

Nous avons procédé à un examen limité des comptes internes établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration selon des procédures que nous avons jugées nécessaires dans les circonstances données.

Notre examen a consisté principalement dans l'analyse, la comparaison, la discussion des informations financières et le contrôle par sondages de la justification des montants figurant dans les comptes internes. Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes relatives à un examen limité.

Au cours de nos contrôles, nous n'avons constaté aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi.

En conclusion, nous déclarons que notre examen limité des comptes internes de la SOCIÉTÉ CIVILE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT clôturés au 31 décembre 2012 n'a pas relevé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives.

Lasne, le 27 mai 2013



BDO Réviseurs d'entreprises Soc. Civ. S.C.R.L.  
Représentée par Pierre DELVAUX

## ANNEXE 7



# **Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert**

## **Société de droit commun à l'objet civil**

5 Galerie du Roi  
1000 Bruxelles

### **Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2013**

#### **Exercice 2012**

#### **Conseil d'Administration**

MM. **Alexandre Grosjean**, Président,  
**William Vanderfelt**, Vice-président  
**Baron de Blommaert de Soye**  
**Eric de Villers Grandchamps**  
Mme **Adeline Simont**<sup>1</sup>  
SA **Kamiclar**<sup>1-2</sup>  
SPRL **Christian Jacobs**<sup>1-3</sup>  
SPRL **RHOI**<sup>4</sup>,

#### **Commissaire**<sup>5</sup>

La société BDO DFSA Réviseurs d'entreprises – Bedrijfsrevisoren, s. c. r. l.,  
commissaires, représentée par M. Pierre Delvaux

---

#### **Administrateur délégué honoraire**

M. André L. Mechelynck

#### **Administrateurs honoraires**

Mme Isabelle Grosjean  
M. Marc de Villers Grandchamps  
M. Jean-Pierre De Mot

---

<sup>1</sup> Administrateurs indépendants

<sup>2</sup> Représentant permanent : Baron Vaxelaire

<sup>3</sup> Représentant permanent : Monsieur Christian Jacobs

<sup>4</sup> Représentant permanent : Monsieur Réginald Hoorickx

<sup>5</sup> Membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises

**Mesdames, Messieurs, Chers Associés,**

**Comptes de l'Exercice 2012**

Nous avons l'honneur de vous présenter ci-après notre rapport sur l'exercice social 2012.

Les comptes statutaires et consolidés de notre société sont donnés ci-après. Les comptes de notre filiale, la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » se retrouvent dans notre rapport.

## I. Comptes annuels statutaires (en €)

Nos comptes ont été vérifiés par notre commissaire, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, la société BDO DFSA Réviseurs d'entreprises – Bedrijfsrevisoren, s. c. r. l., commissaires, représentée par M. Pierre Delvaux. Son rapport est joint au nôtre. Les comptes résumés se présentent comme suit :

### ACTIF

	Case	2012	2011
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	22 745 090,64	22 738 781,94
I. Frais d'établissement	20	<u>1 109,85</u>	
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	<u>8 253,85</u>	<u>3 055,00</u>
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24	8 253,85	3 055,00
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28	<u>22 735 726,94</u>	<u>22 735 726,94</u>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	383 285,01	738 172,06
V. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41		
A. Créances commerciales	40		
B. Autres créances	41		
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	<u>68 507,94</u>	<u>503 781,04</u>
X. Comptes de régularisation	490/1	<u>314 777,07</u>	<u>234 391,02</u>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<u>23 128 375,65</u>	<u>23 476 954,00</u>

## PASSIF

	Case	2012	2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
	10/15	<b>22 485 760,81</b>	<b>22 777 104,63</b>
<b>I. Capital (ann. III)</b>	10	<u>8 460 000,00</u>	<u>8 460 000,00</u>
A. Capital souscrit	100	8 460 000,00	8 460 000,00
B. Capital non appelé	101		
<b>II. Primes d'émission</b>	11	<u>705 217,50</u>	<u>705 217,50</u>
<b>III. Plus-values de réévaluation</b>	12		
<b>IV. Réserves</b>	13	<u>13 320 543,31</u>	<u>13 513 561,52</u>
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133	13 320 543,31	13 513 561,52
<b>V. Bénéfice reporté</b>	140		<u>98 325,61</u>
<b>Perte reportée</b>	141		
<b>VI. Subsidés en capital</b>	15		
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>			
	16		
<b>VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)</b>	160/5		
<b>B. Impôts différés</b>	168		
<b>DETTES</b>			
	17/49	<b>642 614,84</b>	<b>699 849,37</b>
<b>VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)</b>	17		
A. Dettes financières	170/4		
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3		
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
<b>IX. Dettes à un an au plus (ann. V)</b>	42/48	<u>641 482,13</u>	<u>699 849,37</u>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	2 028,17	6 481,26
1. Fournisseurs	440/4	2 028,17	6 481,26
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	4 000,00	
1. Impôts	450/3	4 000,00	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	635 453,96	693 368,11
<b>X. Comptes de régularisation</b>	492/3	<u>1 132,71</u>	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<b>23 128 375,65</b>	<b>23 476 954,00</b>

## COMPTES DE RESULTATS

	Case	2012	2011
Chiffre d'affaires (mention facultative)	70		
Autres produits d'exploitation	71/4		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61	86 275,63	86 809,33
<b>A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)</b>	70/61		
<b>Marge brute d'exploitation (solde négatif)</b>	61/70	<u>(86 275,63)</u>	<u>(86 809,33)</u>
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI,2)	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles	630	(1 177,95)	(780,00)
E. Réduction de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales	631/4		(624,85)
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation	640/8		
H. Charges d'expl. portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	70/64		
<b>Perte d'exploitation</b>	64/70	<u>(87 453,58)</u>	<u>(88 214,18)</u>
<b>II. Produits financiers</b>	75	<u>316 667,65</u>	<u>364 854,11</u>
<b>Charges financières</b>	65	<u>(282,52)</u>	<u>(256,63)</u>
<b>Bénéfice courant avant impôts</b>	70/65	<b>228 931,55</b>	<b>276 383,30</b>
<b>Perte courante avant impôts</b>	65/70		
<b>III. Produits exceptionnels</b>	76		
<b>Charges exceptionnelles</b>	66	<u>(31 741,87)</u>	
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	70/66	<b>197 189,68</b>	<b>276 383,30</b>
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	66/70		
<b>IIIbis. Prélèvements sur les impôts différés</b>	780		
<b>Transferts aux impôts différés</b>	680		
<b>IV. Impôts sur le résultat</b>	67/77		
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	70/67	<u>197 189,68</u>	<u>276 383,30</u>
<b>Perte de l'exercice</b>	67/70		
<b>V. Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789		
<b>Transferts aux réserves immunisées</b>	689		
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	(70/68)	<u>197 189,68</u>	<u>276 383,30</u>
<b>Perte de l'exercice à affecter</b>	(68/70)		

## AFFECTATION DU BENEFICE

	Case	2012	2011
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69	295 515,29	662 018,11
<b>Perte à affecter</b>	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	<u>197 189,68</u>	<u>276 383,30</u>
Perte de l'exercice à affecter	68/70		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	<u>98 325,61</u>	<u>385 634,81</u>
Perte reportée de l'exercice précédent	690		
<b>B. Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2	193 018,21	
<b>C. Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
<b>D. 1. Bénéfice à reporter</b>	693		(98 325,61)
<b>2. Perte à reporter</b>	793		
<b>E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte</b>	794		
<b>F. Bénéfice à distribuer</b>	694/6	(488 533,50)	(563 692,50)
1. Rémunération du capital	694	<u>488 533,50</u>	<u>563 692,50</u>
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		
<b>HORS BILAN</b>	OUT		

## **Commentaires :**

### **A) Bilan**

#### **1. Actif**

##### *Immobilisations Financières*

Les immobilisations financières d'un montant de 22 736 k€ se composent de la participation dans la Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert, représentée par 148.044 actions, soit 75% du capital de la société.

En Décembre 2012, conformément aux décisions de notre Assemblée Générale Extraordinaire, la société a décidé de convertir en capital la créance à long terme de 6 750 k€ qu'elle détenait sur la Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert. Cela s'est traduit par la création de 34 684 actions nouvelles.

##### *Actifs circulants*

Les actifs circulants de 383 k€ se composent :

- de placements de trésorerie de 69 k€.
- des intérêts prorata temporis échus de 314 k€ (ancienne créance de SCA de 6 750 k€) non encore perçus, en compte de régularisation.

#### **2. Passif**

##### *Fonds propres*

En tenant compte de la répartition qui vous est proposée de 488.533,50 k€ (563.692,50 € en 2011), les fonds propres figurent au bilan pour 22 486 k€ contre 22 777 k€ en 2011.

##### *Dettes*

Les dettes à un an au plus de 642 k€ se composent :

- du montant de la répartition 2012 de 489 k€ sous réserve de l'approbation de notre AGO du 4.6.2013 ;
- des répartitions relatives à des exercices antérieurs, en suspens pour diverses raisons, soit 147 k€ ;
- de 6 k€ de dettes fournisseurs et de dettes fiscales

#### **3. Total du bilan**

Le total du bilan s'élève à 23 128 k€ (contre 23 477 k€ en 2011).

## **B) RESULTAT**

### *1. Revenus*

Les revenus financiers de 317 k€ se composent :

- des intérêts provenant de notre filiale, la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » sur la créance de 6 750 k€ calculés à un taux d'intérêt brut de 6,27% l'an (315 k€ au 15 décembre 2012). Le précompte mobilier 2012 s'élevant, soit à 21%, soit à 25%, selon le choix des associés, a été retenu par la SCA. Cette différence de PM aura un impact sur le calcul de la distribution finale par part. Les intérêts ont été arrêtés au 15 décembre 2012, date à laquelle la créance de 6 750 k€ a été apportée au capital de la Société civile anonyme des Galeries Royales Saint- Hubert .
- de produits financiers divers de placement (2 k€).

Les charges de services et biens (86 k€) comprennent :

- Les honoraires du commissaire (2 k€), les honoraires de services bancaires (6 k€), les dépenses de fonctionnement de la société (3 k€) et les frais de publication (1 k€)
- les tantièmes aux administrateurs (75 k€). Voir le point 4 les concernant dans le point IV Conseil d'administration

Les charges exceptionnelles de 32 k € représentent une régularisation de clôture des comptes inter sociétés avec SCA

### *2. Résultat*

Le bénéfice de l'exercice s'établit à 197 k€ contre 276 k€ en 2011.

Le recul du bénéfice par rapport à l'année précédente s'explique par :

- a) la diminution des intérêts nets perçus sur la créance à la suite de la hausse du précompte mobilier retenu (21 ou 25% contre 15%) et la durée plus courte du calcul des intérêts (1 année en 2011 contre 15 jours en moins en 2012 ; en raison de l'apport de la créance au capital le 15 décembre 2012)
- b) la prise en charges exceptionnelles d'une régularisation inter sociétés de 32 k en 2012

En tenant compte du bénéfice de l'année de 197 k€ et du bénéfice reporté antérieur de 98 k€, il a été prélevé 193 k€ de la réserve disponible pour permettre la distribution proposée de 489 k€.



## II. Comptes annuels consolidés ( en € )

<b>ACTIF</b>	2012	2011	Ecart significatifs
<u>Actifs immobilisés</u>			
I.Frais d'établissement	20 730,07	640,76	
II.Immobilisations incorpor.	989,85	0	
III.Ecart de consolidation	0	0	
IV.Immobilisations corporelles	39 236 017, 06	32.872.471,58	6 363 545,48
V.Immobilisations financières	853,34	64.499,34	
Total	39 258 590,32	32.937.611,68	6 320 978,64
<u>Actifs circulants</u>			
VI. Créances à plus d'un an	105 843,83,	211.687,65	
VII.Stocks en cours 'exécution	19 310,71	24.876,79	
VIII.Créances à un an au plus	471 484,10	582 927,29	
IX.Placements de trésorerie	0	244.503,54	-244 503, 54
X.Valeurs disponibles	356 268,40	694.579,59	-338 311,19
XI.Comptes de régularisation	371 127,40	434.079,52	
Total	1 324 034,44	2.192.654,38	-868 619,94
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>40 582 624, 76</b>	<b>35.130.266,06</b>	<b>5 452 358,70</b>
<b>PASSIF</b>			
<u>Capitaux propres</u>			
I.Capital	8.460.000,00	8.460.000,00	
II.Primes d'émission	705.217,50	705.217,50	
III.Plus-values de réévaluation	1.696.742,44	1.696.742,44	
IV.Réserves	970 764,72	1 305 867, 25	-335 102,53
V.Ecart de consolidation	633.933,18	633.933,18	
VI.Ecart de conversion	0	0	
VII.Subsides en capital	2 255 122,26	2 326 019, 53	
VIII.Intérêts des tiers	4 990 820,68	2 778 782,90	2 212 037,78
Total	19 712 600,78	17 906 562,80	1 806 037,98
IX.Provisions & impôts différés	26 951, 52	33 084, 97	
<u>Dettes</u>			
X.Dettes à plus d'un an	16 558 353,59	14 621 695, 43	1 936 658,16
XI.Dettes à un an au plus	3 940 570,48	2 446 973, 98	1 493 596,50
XII.Comptes de régularisation	344 148,39	121 948, 88	222 199,51
Total	20 843 072,46	17 190 618, 29	3 652 454,17
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>40 582 624, 76</b>	<b>35 130 266, 06</b>	<b>5 452 358, 70</b>

<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>	2012	2011	Ecart
I.Ventes et prestations	4 460 717, 68	4.079.762,88	380 954,55
II.Coût ventes et prestations	3 391 956,15	4.039.724,33	-647 768,18
III.Bénéfice/perte exploitation	<b>1 068 761,28</b>	<b>40.038,55</b>	<b>1 028 722,73</b>
IV.Produits financiers	102 881, 48	278.156,91	-175 275,43
V.Charges financières	891 067,36	829.565,74	61 501,62
VI.Bénéfice/perte avant impôts	<b>280 575,40</b>	<b>-511.370,28</b>	<b>791 945,68</b>
VII.Produits exceptionnels	0	0	
VIII.Charges exceptionnelles	57 215,76	176,75	57 039,01
IX.Bénéfice/perte avant impôt	<b>223 359,64</b>	<b>-511.547,03</b>	<b>734 906,67</b>
XII.Quote- part –équivalence	-84 263,96		-84 263,96
XIV.Part des tiers dans le résultat	-14 335,28	-196.983,99	182 648,71
XV.Part du groupe dans le résultat	<b>153 430,97</b>	<b>-314.563,04</b>	<b>467 994,01</b>

## COMMENTAIRES :

### **a) BILAN CONSOLIDE 2012 ( comparé à 2011)**

Les variations significatives (> 200 k€) des rubriques du bilan en 2012 s'expliquent de manière générale comme suit :

- 1) L'accroissement des immobilisations corporelles de 6 363 k€ provient de la comptabilisation des travaux de rénovation en « immobilisations en cours » ( en attente de réception provisoire) pour 3 108 k€ et le transfert en immobilisations corporelles ( amortissement en 50 ans) des travaux terminés et mis en location, pour 3 529 k€. La différence provient de l'amortissement.
- 2) Les actifs circulants ont diminués de 868 k€. En effet, les placements de trésorerie et les valeurs disponibles se sont réduits respectivement de 245 k€ et 338 k€, pour financer les rénovations en cours.
- 3) Les réserves consolidées se sont réduites de 335 k€ et sont passées de 1 306 k€ à 970 k€. Cette variation s'explique par :
  - a) L'impact des résultats de chaque société consolidée pour 153 k€, après transfert du résultat des minoritaires et d'ajustements de consolidation pour certaines sociétés, à savoir :  
la Société Civile : + 196 k€, la SCA : + 120 k€, Saint-Hubert Exploitation : + 19 k€ et Vaudeville : - 182 k€

- b) La répartition 2012 proposée de la Société Civile : - 489 k€
- 4) Les dettes à plus d'un an se sont accrues de 1 937 k€ en raison d'une part d'une augmentation du crédit bancaire (4 182 k€) et d'autre part d'une diminution de la créance de notre associé Finasucre dans la SCA, à hauteur de 2250k EUR, en raison de l'apport en capital de cette créance.
- 5) L'accroissement des dettes à un an au plus de 1 493 k€ provient essentiellement de l'augmentation de la rubrique Fournisseurs-Entreprises (1 530 k€), à la suite des facturations des travaux réalisés en fin d'année. Cet encours a été résorbé par la mise en force d'un crédit bancaire additionnel début 2013 (4 000 k€).

### **b) RESULTAT CONSOLIDE 2012 (comparé à 2011)**

- 1) Les ventes et prestations se sont accrues de 381 k€ (+ 9,34 %) essentiellement en raison de l'accroissement des revenus locatifs, (indexation, renégociation et nouveaux baux) et d'une augmentation des refacturations des charges communes aux locataires (moins de vide locatif).
- 2) Le coût des ventes et prestations, en diminution de 647 k€ s'explique principalement par la combinaison:
- a) à la hausse :
- \* de la rubrique Services et biens divers : 211 k€
  - \* des autres charges d'exploitation : 233 k€
- b) à la baisse :
- \* des amortissements (changement de taux) de 689 k€
  - \* des réductions de valeurs (créances) de 417 k€
- 3) Le bénéfice d'exploitation s'inscrit à 1 069 k€ contre 40 k€ en 2011. La contribution par société dans la consolidation se présente comme suit :
- SCA : +1 443 k€
  - SHE : -139 k€
  - Vaudeville : -148 k€
  - SC : -87 k€
- 4) Les produits financiers se sont réduits de 175 k€ en raison essentiellement d'une réduction des produits des placements financiers à la SCA de 74 k€. La trésorerie disponible a été utilisée en 2012 pour le financement des travaux de rénovation.

Vaudeville a également subi une réduction des produits financiers autres, suite au changement de taux d'amortissement sur subsides (effet : 75 k€)

- 5) Les charges financières ont augmenté globalement de 61 k€, en raison de l'accroissement des charges d'intérêts lui-même consécutif à l'augmentation nette du crédit bancaire de SCA, destiné à financer nos travaux.
- 6) Le résultat 2012 se présente avec un bénéfice de 223 k€ (contre une perte de 511 k€ en 2011).  
La contribution par société est la suivante :  
SCA : + 561 k€  
SHE : - 147 k€  
Vaudeville : -73 k€  
SC : -118 k€
- 7) Le Bénéfice consolidé net prend en compte une perte de 84 k€ pour la quote-part de mise en équivalence de notre participation de 25% dans Galeries, SA (cinéma + store). Le bénéfice Part du Groupe représente 153 k€ ( hors Part des Tiers de 14 k€) contre une perte de Part du Groupe de 314 k€ en 2011.
- 8) En terme d'indice financier, l'EBIDTA consolidé de 1 819 013 € se détaille comme suit au 31 décembre 2012 : (1 898 422 en 2011)
  - a) Bénéfice d'exploitation (point 3 ci-avant) 1 068 761 eur
  - b) Amortissements à ajouter : 906 940 eur
  - c) Reprise de réductions de valeur à déduire : -150 555 eur
  - d) Provisions – reprises à déduire : - 6 133 eur

**EBIDTA consolidé (31-12-2012) : 1 819 013 eur**

### **III. Répartition**

La répartition que nous vous proposons s'établit comme suit :

- 1) Le résultat de l'exercice est de 276 k€.
- 2) Nous vous proposons de fixer la répartition globale à 489 k€. Le précompte mobilier relatif à cette répartition a été retenu par la SCA en fonction du choix de nos sociétaires : PM à 21% ou à 25%.
- 3) Un montant de 0.65 € par part a été versé en mars 2013 au titre d'avance sur répartition. Il vous est proposé de verser le

complément aux détenteurs de parts en pleine propriété et usufruit, inscrits dans nos livres à la date du 31 mai 2013.

## **IV. Conseil d'Administration et Commissaire**

### 1. Décharge

Tous les mandats d'administrateur ont été attribués lors de l'AGE du 3 juin 2010 pour une durée de trois ans. Ils étaient rétribués à hauteur de 72.000 € par an, indexé.

Il vous appartient de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leurs mandats au cours de l'exercice 2012.

Nous vous proposons de donner décharge de l'exercice de leurs mandats à MM. Alexandre Grosjean, William Vanderfelt, Eric de Villers Grandchamps, Christian Jacobs, au Baron de Blommaert de Soye, au Baron Vaxelaire, à Mme Adeline Simont, aux sociétés « Christian Jacobs S.P.R.L. » (représentant permanent M. Christian Jacobs), Kamiclar S.A. (représentant permanent Baron Vaxelaire ) et « RHOI S.P.R.L. » (représentant permanent M. Réginal Hoorickx), administrateurs, et à la société BDO DFSA Réviseurs d'entreprises – Bedrijfsrevisoren, s. c. r. l., commissaires, représentée par M. Pierre Delvaux.

### 2. Démission

Nous vous proposons d'acter la démission de son mandat d'administrateur du Baron Emmanuel de Blommaert de Soye à la date du 1.1.2013.

### 3. Vice-Présidence honoraire

Atteint par la limite d'âge "statutaire", Monsieur W.Vanderfelt ne soumettra plus à vos suffrages la demande de renouvellement de son mandat d'administrateur.

En qualité de vice-président de notre société, nous le remercions vivement pour ses précieux conseils et sa vision très personnelle de notre développement, dont il fût un des artisans durant de nombreuses années.

Notre Conseil serait très honoré si Monsieur W.Vanderfelt acceptait de devenir vice-président honoraire des Galeries Royales Saint-Hubert.

#### 4. Nomination statutaire

Tous les mandats d'administrateurs viennent à échéance.

Nous vous proposons de désigner 8 administrateurs à savoir

MM. Alexandre Grosjean, Guillaume Vanderfelt et Eric de Villers Grandchamps, Mme Adeline Simont, Mme Bénédicte De Mot, la SPRL RHOI (représentant permanent M. Réginald Hooricxk), la SPRL M. Christian Jacobs (représentant permanent) et la SA Kamiclar (représentant permanent Baron Raymond Vaxelaire).

Ces mandats auront une durée de trois ans et viendront donc à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015

Nous vous proposons de fixer la rémunération annuelle du conseil pour trois ans à 50.000 €/an, indexés.

### **V. Marché de la part**

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012 et jusqu'au 31 décembre 2012, le marché a été ouvert une fois par mois (de juillet à décembre) à un prix fixe déterminé par le Conseil d'Administration sur base d'une évaluation indépendante effectuée par une banque d'affaires. Celle-ci intègre l'expertise annuelle des actifs immobiliers de la SCA et ses comptes consolidés arrêtés au 31 décembre de chaque année. Pour une première période qui s'achève en 2013, la banque d'affaires et l'expert immobilier désignés sont respectivement la Banque Degroof et l'expert immobilier DTZ.

Pour la première période du 01.7.2012 au 31.12.2012, le cours de la part a été fixé à 73,50 €.

Les transactions réalisées à l'intervention de la banque Degroof portaient durant cette période sur 1 655 parts (0,4% du nombre total de part) ou sur la somme totale de 121.642 €.

### **VI. Filiales et sous-filiales**

En application de l'article 24 de nos statuts, *le Conseil d'Administration [de notre société] ne pourra prendre part au vote de l'assemblée générale de la société civile à forme de société anonyme « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » ... que dans les limites de l'autorisation ex-*

*presse qui lui aura été donnée par l'Assemblée Générale de la société de droit commun à l'objet civil « Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert », statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la société civile à forme de société anonyme « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert ».*

Nous vous soumettons séparément les résolutions proposées à la susdite assemblée générale ordinaire, convoquée pour le jeudi 6 juin 2013, et vous demandons de donner mandat aux membres de votre Conseil d'administration de voter en faveur desdites résolutions, agissant séparément ou collectivement.

Vous trouverez ci-après les rapports de gestion et les comptes annuels, arrêtés au 31 décembre 2012, de notre filiale, la société civile à forme anonyme « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert ».

Nous vous renvoyons à ces documents pour toutes informations concernant l'activité de cette société.

## **VIII. Analyse des Risques**

En application de la législation actuelle, nous avons à vous présenter une analyse des risques encourus par notre société.

Du fait de sa structure, ces risques sont essentiellement ceux correspondant à notre filiale, la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert » et à ses filiales, aux rapports desquelles nous vous renvoyons.

Mai 2013

## **Le Conseil d'Administration**

# **Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert**

Société de droit commun à l'objet civil

## **Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2013**

### **Résolutions**

L'assemblée générale entend le rapport de gestion du Conseil d'Administration et le rapport du Commissaire.

#### *1<sup>re</sup> Résolution :*

*Approbation des comptes de l'exercice 2012.*

#### *2<sup>e</sup> Résolution :*

*Approbation de la répartition bénéficiaire proposée par le Conseil d'administration, à savoir :*

*en partant du bénéfice de l'exercice de 197.189,68 €, du bénéfice reporté de l'exercice 2011 de 98.325,61 € soit au total 295.515,29 € et d'un prélèvement de 193 018,21 € sur les réserves ordinaires, distribution de la somme de 488.533.5 €.*

*La répartition à nos associés de 488.533,50 €, comprend un montant de 244.266,75 € ayant été distribué en mars 2013 sous la forme d'une avance sur répartition. Le solde de 244.266,75 € devrait être versé à partir du 1<sup>er</sup> juillet aux associés pleins-propriétaires et usufruitiers, inscrits dans nos livres à la date du 15 mai 2013 ;*

*Conformément à la décision de l'assemblée générale du 4 juin 2008, ce versement serait fait aux associés pleins-propriétaires et, soit aux nus-propriétaires, soit aux usufruitiers, selon la décision communiquée en son temps à la société ; en cas d'absence de notification, le versement se fera aux usufruitiers.*

#### *3<sup>e</sup> Résolution :*

*Décharge à MM. Alexandre Grosjean, William Vanderfelt, Eric de Villers Grandchamps, au Baron de Blommaert de Soye, à Mme Adeline Simont, aux sociétés « Christian Jacobs S.P.R.L. » (représentant permanent M. Christian Jacobs) « Kamiclar S.A. » (représentant permanent Baron Vaxelaire ) et « RHOI S.P.R.L. » (représentant permanent M. Reginald Hoorickx), administrateurs, et à la société BDO DFSA Réviseurs d'entreprises – Bedrijfsrevisoren, s. c. r. l., commissaires, représentée par M. Pierre Delvaux pour l'exercice de leurs mandats respectifs au cours de l'exercice 2012.*

#### *4<sup>e</sup> Résolution*

*Démission de son mandat d'administrateur du Baron Emmanuel de Blommaert de Soye à la date du 1.1.2013.*



**5<sup>e</sup> Résolution :**

*Nomination en qualité d'administrateurs de MM. Alexandre Grosjean, Guillaume Vanderfelt, Eric de Villers Grandchamps, Mme Adeline Simont, Mme Bénédicte De Mot, la SPRL RHOI (représentant permanent M. Réginald Hooricxk), la SPRL M. Christian Jacobs (représentant permanent M. Christian Jacobs) et la SA Kamiclar (représentant permanent Baron Raymond Vaxelaire).*

*Ces mandats auront une durée de trois ans et se termineront à l'issue de l'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2015*

**6<sup>e</sup> Résolution**

*Fixation de la rémunération des membres du conseil d'administration au montant global de 50.000 €/an, indexé annuellement au 1<sup>er</sup> juillet, sur base de l'indexation du mois de juin précédent, pour une durée de trois ans. La répartition de ce montant entre eux sera fixée par le Conseil d'Administration.*

**7<sup>e</sup> Résolution**

*Première résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 6 juin 2013, à savoir :*

**1<sup>re</sup> Résolution**

*Approbation des comptes de l'exercice 2012 se clôturant par un bénéfice de 172.373,75 € avec un report à nouveau de 163.673,75 € après affectation à la réserve légale de 8.700 €.*

**8<sup>e</sup> Résolution :**

*Deuxième résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 6 juin 2013, à savoir :*

**2<sup>e</sup> Résolution**

*Décharge à MM. Alexandre Grosjean, William Vanderfelt, Eric de Villers Grandchamps, Olivier Lippens, aux sociétés « Christian Jacobs S.P.R.L. » (représentant permanent M. Christian Jacobs), « Kamiclar S.A. » (représentant permanent Baron Vaxelaire), administrateurs, pour l'exercice de leurs fonctions pendant l'année sociale 2012.*

*L'assemblée donne décharge à la société BDO DFSA Réviseurs d'entreprises – Bedrijfsrevisoren, s. c. r. l., commissaires, représentée par M. Pierre Delvaux pour l'exercice de son mandat de commissaire pendant l'année sociale 2012.*

**9<sup>e</sup> Résolution :**

*Troisième résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 6 juin 2013 à savoir :*

**3<sup>e</sup> Résolution**

*Nomination d'administrateurs*

*Sur proposition des actionnaires porteurs d'actions de catégorie A, élection en qualité d'administrateurs de MM. Alexandre Grosjean et Eric de Villers Grandchamps*

*Sur proposition des actionnaires porteurs d'actions de catégorie B, élection en qualité d'administrateurs de MM. Olivier Lippens*

*Sur proposition du Conseil d'administration, élection en qualité d'administrateur indépendant de Monsieur Maurice de Montjoye*

*Ces mandats auront une durée de trois ans et se termineront à l'issue de l'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes de l'exercice 2015.*

**10<sup>e</sup> Résolution :**

*Quatrième résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire de la « Société civile anonyme des Galeries Royales Saint-Hubert », convoquée pour le 6 juin 2013 à savoir :*

**4<sup>e</sup> résolution**

...

*Rémunération des membres du conseil d'administration au montant global de 60.000 €/an, indexé annuellement au 1<sup>er</sup> juillet, sur base de l'index-santé du mois de juin précédent, pour une durée de trois ans. La répartition de ce montant entre eux sera fixée par le Conseil d'Administration.*

**11<sup>e</sup> Résolution**

*L'assemblée donne mandat aux administrateurs de la « Société civile des Galeries Royales Saint-Hubert », agissant séparément ou collectivement, pour participer à ladite assemblée générale et voter sur les résolutions proposées conformément aux décisions de la présente assemblée.*

**Annexes :**

- Rapport du commissaire
- Comptes annuels

**SOCIÉTÉ CIVILE DES  
GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT**

**Rapport de vérification du réviseur  
d'entreprises sur les comptes internes  
clôturés au 31 décembre 2012**

...

## Rapport de vérification du réviseur d'entreprises sur les comptes internes de la SOCIETE CIVILE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT clôturés au 31 décembre 2012

En exécution de la mission de vérification des comptes internes qui nous a été confiée par le Conseil d'Administration, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur les comptes internes arrêtés au 31 décembre 2012 établis sur base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 23.128.375,65 EUR.

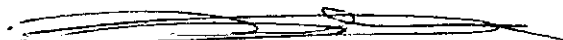
Nous avons procédé à un examen limité des comptes internes établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration selon des procédures que nous avons jugées nécessaires dans les circonstances données.

Notre examen a consisté principalement dans l'analyse, la comparaison, la discussion des informations financières et le contrôle par sondages de la justification des montants figurant dans les comptes internes. Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes relatives à un examen limité.

Au cours de nos contrôles, nous n'avons constaté aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi.

En conclusion, nous déclarons que notre examen limité des comptes internes de la SOCIÉTÉ CIVILE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT clôturés au 31 décembre 2012 n'a pas relevé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives.

Lasne, le 27 mai 2013



BDO Réviseurs d'entreprises Soc. Civ. S.C.R.L.  
Représentée par Pierre DELVAUX

Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	22 745 090,64	22 738 781,94
I. Frais d'établissement (annexe I)	20	<u>1 109,85</u>	
II. Immobilisations incorporelles (ann. II)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. III)	22/27	<u>8 253,85</u>	<u>3 055,00</u>
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24	8 253,85	3 055,00
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. IV et V)	28	<u>22 735 726,94</u>	<u>22 735 726,94</u>
A. Entreprises liées	280/1		
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3		6 750 000,00
1. Participations	282		
2. Créances	283		6 750 000,00
C. Autres immobilisations financières	284/8	22 735 726,94	15 985 726,94
1. Actions et parts	284	22 735 726,94	15 985 726,94
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	<b>383 285,01</b>	<b>738 172,06</b>
V. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35		
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41		
A. Créances commerciales	40		
B. Autres créances	41		
VIII. Placements de trésorerie (ann. V et VI)	50/53		
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	<u>68 507,94</u>	<u>503 781,04</u>
X. Comptes de régularisation (ann. VII)	490/1	<u>314 777,07</u>	<u>234 391,02</u>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<b><u>23 128 375,65</u></b>	<b><u>23 476 954,00</u></b>

**Bilan schéma complet BNB**

## Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	10/15	<b>22 485 760,81</b>	<b>22 777 104,63</b>
<b>I. Capital (ann. VIII)</b>	10	<u>8 460 000,00</u>	<u>8 460 000,00</u>
A. Capital souscrit	100	8 460 000,00	8 460 000,00
B. Capital non appelé	101		
<b>II. Primes d'émission</b>	11	<u>705 217,50</u>	<u>705 217,50</u>
<b>III. Plus-values de réévaluation</b>	12		
<b>IV. Réserves</b>	13	<u>13 320 543,31</u>	<u>13 513 561,52</u>
A. Réserve légale	130		
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133	13 320 543,31	13 513 561,52
<b>V. Bénéfice reporté</b>	140		<u>98 325,61</u>
<b>Perte reportée</b>	141		
<b>VI. Subsidés en capital</b>	15		
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>	16		
<b>VII. A. Provisions pour risques et charges</b>	160/5		
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162		
4. Autres risques et charges (ann. IX)	163/5		
<b>B. Impôts différés</b>	168		
<b>DETTES</b>	17/49	<b>642 614,84</b>	<b>699 849,37</b>
<b>VIII. Dettes à plus d'un an (ann. X)</b>	17		
A. Dettes financières	170/4		
1. Emprunts subordonnés	170		
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171		
3. Dettes de location-financement et assimilées	172		
4. Etablissements de crédit	173		
5. Autres emprunts	174		
B. Dettes commerciales	175		
1. Fournisseurs	1750		
2. Effets à payer	1751		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9		
<b>IX. Dettes à un an au plus (ann. X)</b>	42/48	<u>641 482,13</u>	<u>699 849,37</u>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43		
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	2 028,17	6 481,26
1. Fournisseurs	440/4	2 028,17	6 481,26
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	4 000,00	
1. Impôts	450/3	4 000,00	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	635 453,96	693 368,11
<b>X. Comptes de régularisation (ann. XI)</b>	492/3	<u>1 132,71</u>	

**Bilan schéma complet BNB**

Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<b>23 128 375,65</b>	<b>23 476 954,00</b>

**Bilan schéma complet BNB**

Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>I. Ventes et prestations</b>	70/74		
A. Chiffre d'affaires (ann. XII, A)	70		
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	71		
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation (ann. XII, B)	74		
<b>II. Coût des ventes et prestations</b>	60/64	<u>(87 453,58)</u>	<u>(88 214,18)</u>
A. Approvisionnements et marchandises	60		
1. Achats	600/8		
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	86 275,63	86 809,33
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XII, C2)	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et	630	1 177,95	780,00
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances	631/4		624,85
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)(ann. XII, C3 et E)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation (ann. XII,F)	640/8		
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
<b>III. Bénéfice d'exploitation</b>	70/64		
<b>Perte d'exploitation</b>	64/70	<u>(87 453,58)</u>	<u>(88 214,18)</u>
<b>IV. Produits financiers</b>	75	<u>316 667,65</u>	<u>364 854,11</u>
A. Produits des immobilisations financières	750	317 140,77	365 756,23
B. Produits des actifs circulants	751	(473,12)	(902,12)
C. Autres produits financiers (ann. XIII, A)	752/9		
<b>V. Charges financières</b>	65	<u>(282,52)</u>	<u>(256,63)</u>
A. Charges des dettes (ann. XIII,B et C)	650	282,52	256,63
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +, reprises -)	651		
C. Autres charges financières (ann. XIII, E)	652/9		
<b>VI. Bénéfice courant avant impôts</b>	70/65	<u>228 931,55</u>	<u>276 383,30</u>
<b>Perte courante avant impôts</b>	65/70		
<b>VII. Produits exceptionnels</b>	76		
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762		
D. Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	763		
E. Autres produits exceptionnels (ann. XIV, A)	764/9		
<b>VIII. Charges exceptionnelles</b>	66	<u>(31 741,87)</u>	
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations	660		
B. Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels (dotations +, reprises -)	662	31 741,87	
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	663		
E. Autres charges exceptionnelles (ann. XIV, B)	664/8		
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration	669		
<b>IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	70/66	<u>197 189,68</u>	<u>276 383,30</u>
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	66/70		
<b>IX bis. A. Prélèvements sur les impôts différés</b>	780		
B. Transfert aux impôts différés	680		
<b>X. Impôts sur le résultat</b>	67/77		
A. Impôts (ann. XV)	670/3		
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		
<b>XI. Bénéfice de l'exercice</b>	70/67	<u>197 189,68</u>	<u>276 383,30</u>
<b>Perte de l'exercice</b>	67/70		
<b>XII. Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689		
<b>XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	(70/68)	<u>197 189,68</u>	<u>276 383,30</u>
<b>Perte de l'exercice à affecter</b>	(68/70)		



**Bilan schéma complet BNB**

Valeurs EUR

	Case	2012	2011
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69	<u>295 515,29</u>	<u>662 018,11</u>
Perte à affecter	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	197 189,68	276 383,30
Perte de l'exercice à affecter	68/70		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	98 325,61	385 634,81
Perte reportée de l'exercice précédent	690		
<b>B. Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2	<u>193 018,21</u>	
1. sur le capital et les primes d'émission	791		
2. sur les réserves	792	193 018,21	
<b>C. Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
<b>D. Résultat à reporter</b>	793/693		<u>(98 325,61)</u>
1. Bénéfice à reporter	693		(98 325,61)
2. Perte à reporter	793		
<b>E. Intervention d'associés dans la perte</b>	794		
<b>F. Bénéfice à distribuer</b>	694/6	<u>(488 533,50)</u>	<u>(563 692,50)</u>
1. Rémunération du capital	694	488 533,50	563 692,50
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		
<b>HORS BILAN</b>	OUT		

## ANNEXE 8

Rapport : I PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES	Unités de EUR		Ecart
	30/06/2013	31/12/2012	
1. BILAN CONSOLIDE APRES REPARTITION A C T I F ACTIFS IMMOBILISES			
I. Frais d'établissement.....	12.469,78	20.730,07	-8.260,29
II. Immobilisations incorporelles.....	18.105,67	989,85	17.115,82
III. Ecart de consolidation.....			
IV. Immobilisations corporelles			
A. Terrains et constructions.....	19.378.511,41	19.612.738,18	-234.226,77
B. Installations, machines et outillages.....	6.342,77	4.426,76	1.916,01
C. Mobilier et matériel roulant.....	63.771,97	64.079,03	-307,06
D. Location-financement et droits similaires.....	341,47	682,93	-341,46
E. Autres immobilisations corporelles.....	8.988.967,58	9.117.740,58	-128.773,00
F. Immobilisations en cours et acomptes versés.....	15.263.040,31	10.436.349,58	4.826.690,73
TOTAL IV.	43.700.975,51	39.236.017,06	4.464.958,45
V. Immobilisations financières			
A. Entreprises mises en équivalence			
1. Participations.....			
2. Créances.....			
B. Autres entreprises			
1. Participations, actions et parts.....	1.353,34	853,34	500,00
2. Créances.....	1.353,34	853,34	500,00
TOTAL V.	43.732.904,30	39.258.590,32	4.474.313,98
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES			

Consolidation : soc.civ.des Gal.Roy st Hubert

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES	Unités de EUR		Ecart
	30/06/2013	31/12/2012	
ACTIFS CIRCULANTS			
VI. Créances à plus d'un an			
A. Créances commerciales.....	52.921,91	105.843,83	-52.921,92
B. Autres créances.....			
TOTAL IV.	52.921,91	105.843,83	-52.921,92
VII. Stocks et commandes en cours d'exécution			
A. Stocks			
1. Approvisionnements.....			
2. En-cours de fabrication.....			
3. Produits finis.....	19.310,71	19.310,71	
4. Marchandises.....			
5. Immeubles destinés à la vente.....			
6. Acomptes versés.....			
TOTAL A.	19.310,71	19.310,71	
B. Commandes en cours d'exécution.....			
TOTAL VII.	19.310,71	19.310,71	
VIII. Créances à un an au plus			
A. Créances commerciales.....	477.197,87	425.517,06	51.680,81
B. Autres créances.....	26.362,07	45.967,04	-19.604,97
TOTAL VIII.	503.559,94	471.484,10	32.075,84
IX. Placements de trésorerie			
A. Actions propres.....			
B. Autres placements.....			
TOTAL IX.			
X. Valeurs disponibles.....	281.028,34	356.268,40	-75.240,06
XI. Comptes de régularisation.....	671.063,50	371.127,40	299.936,10
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	1.527.884,40	1.324.034,44	203.849,96
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	45.260.788,70	40.582.624,76	4.678.163,94

Consolidation : soc.civ.des Gal.Roy st Hubert

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

Unités de EUR

	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
P A S S I F			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital.....	8.460.000,00	8.460.000,00	
II. Primes d'émission.....	705.217,50	705.217,50	
III. Plus-values de réévaluation.....	1.696.742,44	1.696.742,44	
IV. Réserves.....	1.104.228,24	970.764,72	133.463,52
V. Ecart de consolidation.....	633.933,18	633.933,18	
VI. Ecart de conversion.....			
VII. Subsidés en capital.....	2.219.673,98	2.255.122,26	-35.448,28
TOTAL CAPITAUX PROPRES DU GROUPE.....	14.819.795,34	14.721.780,10	98.015,24
VIII. INTERETS DES TIERS.....	5.035.170,52	4.990.820,68	44.349,84
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE ET TIERS.....	19.854.965,86	19.712.600,78	142.365,08
IX. Provisions et impôts différés			
A. Pensions et obligations similaires.....	24.231,90	26.951,52	-2.719,62
B. Charges fiscales.....			
C. Grosses réparations et gros entretiens.....			
D. Autres risques et charges.....			
E. Impôts différés.....			
TOTAL IX.	24.231,90	26.951,52	-2.719,62

Consolidation : soc.civ.des Gal.Roy st Hubert

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

Unités de EUR

	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
DETTES			
X. Dettes à plus d'un an			
A. Dettes financières			
1. Emprunts subordonnés.....			
2. Emprunts obligataires non subordonnés.....			
3. Dettes de location-financement et assimilées.....			
4. Etablissements de crédit.....	20.500.570,83	16.480.815,34	4.019.755,49
5. Autres emprunts.....			
TOTAL A.	20.500.570,83	16.480.815,34	4.019.755,49
B. Dettes commerciales			
1. Fournisseurs.....			
2. Effets à payer.....			
TOTAL B.			
C. Acomptes reçus sur commandes.....	77.538,25	77.538,25	
D. Autres dettes.....			
TOTAL X.	20.578.109,08	16.558.353,59	4.019.755,49
XI. Dettes à un an au plus			
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année.....			
B. Dettes financières			
1. Etablissements de crédit.....			
2. Autres emprunts.....			
TOTAL B.	181.108,15	339.539,47	-158.431,32
C. Dettes commerciales			
1. Fournisseurs.....	3.759.451,58	2.898.743,50	860.708,08
2. Effets à payer.....			
TOTAL C.	3.759.451,58	2.898.743,50	860.708,08

STHUBEJU/STHUBE12

Comptes consolidés

Consolidation : soc.civ.des Gal.Roy st Hubert

## Rapport I PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

Unités de EUR

	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
D. Acomptes reçus sur commandes.....			
E. Dettes fiscales, salariales et sociales			
1. Impôts.....	146.171,83	25.014,90	121.156,93
2. Rémunérations et charges sociales.....	74.923,00	41.818,65	33.104,35
TOTAL E.	221.094,83	66.833,55	154.261,28
F. Autres dettes.....	401.678,21	635.453,96	-233.775,75
TOTAL XI.	4.563.332,77	3.940.570,48	622.762,29
XII. Comptes de régularisation.....	240.149,09	344.148,39	-103.999,30
TOTAL DES DETTES	25.381.590,94	20.843.072,46	4.538.518,48
T O T A L D U P A S S I F	45.260.788,70	40.582.624,76	4.678.163,94

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES		Unités de EUR	
	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
2. COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES			
I. Ventes et prestations			
A. Chiffre d'affaires.....	2.110.711,78	4.171.635,68	-2.060.923,90
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -).....			
C. Production immobilisée.....	153.449,98	289.081,75	-135.631,77
D. Autres produits d'exploitation.....	2.264.161,76	4.460.717,43	-2.196.555,67
TOTAL I.			
II. Coût des ventes et des prestations			
A. Approvisionnements et marchandises			
1. Achats.....	891.624,77	1.830.284,26	-938.659,49
2. Variation des stocks (augmentation-, réduction+)	179.527,64	274.522,22	-94.994,58
TOTAL A.			
B. Services et biens divers.....			
C. Rémunérations, charges sociales et pensions.....			
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles.....	489.506,19	906.939,56	-417.433,37
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	12.339,78	-150.554,52	162.894,30
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	-2.719,62	-6.133,45	3.413,83
G. Autres charges d'exploitation.....	171.522,54	536.898,07	-365.375,53
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration.....			
TOTAL II.	1.741.801,30	3.391.956,14	-1.650.154,84



Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES	Unités de EUR		Ecart
	30/06/2013	31/12/2012	
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	522.360,46	1.068.761,29	-546.400,83
IV. Produits financiers			
A. Produits des immobilisations financières.....	751,09	751,09	
B. Produits des actifs circulants.....	272,30	7.878,95	-7.606,65
C. Autres produits financiers.....	47.307,97	95.002,53	-47.694,56
TOTAL IV.	48.331,36	102.881,48	-54.550,12
V. Charges financières			
A. Charges des dettes.....	399.764,51	877.366,31	-477.601,80
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub II.E. (dotations +, reprises -)			
C. Autres charges financières.....	3.061,84	13.701,05	-10.639,21
D. Amortissements des écarts de consolidation.....			
TOTAL V.	402.826,35	891.067,36	-488.241,01
VI. Bénéfice courant (Perte courante) avant impôts des entreprises consolidées .....	167.865,47	280.575,41	-112.709,94
VII. Produits exceptionnels			
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles.....			
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières.....			
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels.....			
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés.....			
E. Autres produits exceptionnels.....	21.763,96		21.763,96

Consolidation : soc.civ.des Gal.Roy st Hubert

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES	Unités de EUR		Ecart
	30/06/2013	31/12/2012	
TOTAL VII.	21.763,96		21.763,96
VIII. Charges exceptionnelles			
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnelles sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			
B. Réductions de valeur sur immobil. financières			
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels			
D. Moins-values sur réalisations d'actifs immobilisés.		57.215,76	-57.215,76
E. Autres charges exceptionnelles.....			
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-).....			
G. Amortissement except. sur écarts de consolidation..			
TOTAL VIII.		57.215,76	-57.215,76
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts, des entreprises consolidées.....	189.629,43	223.359,65	-33.730,22
X. Impôts sur le résultat			
A. Impôts.....			
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales.....			
XI. Bénéfice (Perte) des entreprises consolidées.....	189.629,43	223.359,65	-33.730,22
XII. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
A. Résultats en bénéfice .....		84.263,96	-84.263,96
B. Résultats en perte .....			
XIII. Bénéfice consolidé (Perte consolidée).....	189.629,43	139.095,69	50.533,74
XIV. Part des tiers dans le résultat.....	56.165,91	-14.335,28	70.501,19
XV. Part du groupe dans le résultat.....	133.463,52	153.430,97	-19.967,45

Consolidation : soc.civ.des Gal.Roy st Hubert

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES	Unités de EUR		Ecart
	30/06/2013	31/12/2012	
COMPTES D'ENGAGEMENTS HORS BILAN			
Garanties réelles constituées par des tiers pour compte de l'entreprise.....			
Garanties personnelles constituées pour compte de tiers.....	23.727.320,00	16.157.320,00	7.570.000,00
Garanties réelles constituées sur avoirs propres	738.658,59	738.658,59	
Garanties reçues.....			
Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise.....			
Engagements d'acquisition et de cession d'immobilisations..			
Marchés à terme.....			
Biens et valeurs détenus par l'entreprise.....			
Droits et engagements divers.....			
TOTAL COMPTES D'ORDRE DEBITEURS	24.465.978,59	16.895.978,59	7.570.000,00
CONTREPARTIE DES ENGAGEMENTS			
CONTROLE ELIMINATION RECIPROQUES ET ARRONDIS	24.465.978,59	16.895.978,59	7.570.000,00
ARRONDIS			
TOTAL COMPTES D'ORDRE CREDITEURS	24.465.978,59	16.895.978,59	7.570.000,00

## ANNEXE 9

Rapport 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
1. BILAN CONSOLIDE APRES REPARTITION A C T I F ACTIFS IMMOBILISES			
I. Frais d'établissement.....	208.871,32	316.770,86	-107.899,54
II. Immobilisations incorporelles.....		0,20	-0,20
III. Ecart de consolidation.....			
IV. Immobilisations corporelles			
A. Terrains et constructions.....	16.716.007,76	17.167.783,95	-451.776,19
B. Installations, machines et outillages.....	3.326,07	4.610,11	-1.284,04
C. Mobilier et matériel roulant.....	73.844,83	14.851,68	58.993,15
D. Location-financement et droits similaires.....	9.068,91	22.147,06	-13.078,15
E. Autres immobilisations corporelles.....	9.371.459,18	9.880.893,16	-509.433,98
F. Immobilisations en cours et acomptes versés.....	7.328.377,91	3.972.935,14	3.355.442,77
TOTAL IV.	33.502.084,66	31.063.221,10	2.438.863,56
V. Immobilisations financières			
A. Entreprises mises en équivalence			
1. Participations.....			
2. Créances.....			
B. Autres entreprises			
1. Participations, actions et parts.....	62.500,00	250,00	62.250,00
2. Créances.....	1.999,34	1.999,34	
TOTAL V	64.499,34	2.249,34	62.250,00
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES	33.775.455,32	31.382.241,50	2.393.213,82

Rapport : I PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>			
VI. Créances à plus d'un an			
A. Créances commerciales.....	211.687,65	317.531,47	-105.843,82
B. Autres créances.....	211.687,65	317.531,47	-105.843,82
TOTAL IV.			
VII. Stocks et commandes en cours d'exécution			
A. Stocks			
1. Approvisionnements.....	5.566,08	5.566,08	
2. En-cours de fabrication.....			
3. Produits finis.....	19.310,71	19.310,71	
4. Marchandises.....			
5. Immeubles destinés à la vente.....			
6. Acomptes versés.....	24.876,79	24.876,79	
TOTAL A.			
B. Commandes en cours d'exécution.....	24.876,79	24.876,79	
TOTAL VII.			
VIII. Créances à un an au plus			
A. Créances commerciales.....	515.090,49	210.270,33	304.820,16
B. Autres créances.....	67.836,80	82.823,39	-14.986,59
TOTAL VIII.			
IX. Placements de trésorerie			
A. Actions propres.....	244.503,54	1.218.439,10	-973.935,56
B. Autres placements.....	244.503,54	1.218.439,10	-973.935,56
TOTAL IX.			
X. Valeurs disponibles.....	190.798,55	1.656.090,41	-1.465.291,86
XI. Comptes de régularisation.....	433.984,83	559.176,42	-125.191,59
TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS	1.688.778,65	4.069.207,91	-2.380.429,26
TOTAL DE L'ACTIF	35.464.233,97	35.451.449,41	12.784,56

Rapport 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
P A S I F			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital.....	20.825.790,65	20.825.790,65	
II. Primes d'émission.....	1.149.632,35	1.149.632,35	
III. Plus-values de réévaluation.....	5.000.000,00	5.000.000,00	
IV. Réserves.....	-18.120.726,98	-17.386.180,29	-734.546,69
V. Ecart de consolidation.....			
VI. Ecart de conversion.....			
VII. Subsides en capital.....	3.101.355,69	3.306.090,71	-204.735,02
TOTAL CAPITAUX PROPRES DU GROUPE.....	11.956.051,71	12.895.333,42	-939.281,71
VIII. INTERETS DES TIERS.....	32,04	28,82	3,22
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE ET TIERS.....	11.956.083,75	12.895.362,24	-939.278,49
IX. Provisions et impôts différés			
A. Pensions et obligations similaires.....	33.084,97	38.670,82	-5.585,85
B. Charges fiscales.....			
C. Grosses réparations et gros entretiens.....			
D. Autres risques et charges.....			
E. Impôts différés.....			
TOTAL IX.....	33.084,97	38.670,82	-5.585,85

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
<b>DETTES</b>			
X. Dettes à plus d'un an			
A. Dettes financières			
1. Emprunts subordonnés.....	9.000.000,00	9.000.000,00	
2. Emprunts obligataires non subordonnés.....			
3. Dettes de location-financement et assimilées.....	1.686,58	14.322,96	-12.636,38
4. Etablissements de crédit.....	12.298.192,82	12.600.081,84	-301.889,02
5. Autres emprunts.....			
<b>TOTAL A.</b>	<b>21.299.879,40</b>	<b>21.614.404,80</b>	<b>-314.525,40</b>
B. Dettes commerciales			
1. Fournisseurs.....			
2. Effets à payer.....			
<b>TOTAL B.</b>	<b>71.816,03</b>	<b>63.059,31</b>	<b>8.756,72</b>
C. Acomptes reçus sur commandes.....			
D. Autres dettes.....	21.371.695,43	21.677.464,11	-305.768,68
<b>TOTAL X.</b>	<b>21.371.695,43</b>	<b>21.677.464,11</b>	<b>-305.768,68</b>
<b>XI. Dettes à un an au plus</b>			
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année.....			
B. Dettes financières			
1. Etablissements de crédit.....	314.525,40	300.482,59	14.042,81
2. Autres emprunts.....			
<b>TOTAL B.</b>	<b>314.525,40</b>	<b>300.482,59</b>	<b>14.042,81</b>
C. Dettes commerciales			
1. Fournisseurs.....	1.361.646,33	370.477,44	991.168,89
2. Effets à payer.....			
<b>TOTAL C.</b>	<b>1.361.646,33</b>	<b>370.477,44</b>	<b>991.168,89</b>



Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
D. Acomptes reçus sur commandes.....			
E. Dettes fiscales, salariales et sociales			
1. Impôts.....	14.413,30	9.186,09	5.227,21
2. Rémunérations et charges sociales.....	56.539,58	40.361,99	16.177,59
TOTAL E.	70.952,88	49.548,08	21.404,80
F. Autres dettes.....			
TOTAL XI.	1.747.124,61	720.508,11	1.026.616,50
XII. Comptes de régularisation.....	356.245,21	119.444,13	236.801,08
TOTAL DES DETTES	23.475.065,25	22.517.416,35	957.648,90
T O T A L D U P A S S I F	35.464.233,97	35.451.449,41	12.784,56

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
<b>2. COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES</b>			
<b>I. Ventes et prestations</b>			
A. Chiffre d'affaires.....	3.846.292,61	3.557.853,26	288.439,35
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -) .....			
C. Production immobilisée.....	233.470,27	215.691,04	17.779,23
D. Autres produits d'exploitation.....	4.079.762,88	3.773.544,30	306.218,58
<b>TOTAL I.</b>			
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>			
<b>A. Approvisionnements et marchandises</b>			
1. Achats.....		1.524,57	-1.524,57
2. Variation des stocks (augmentation-, réduction+)			
<b>TOTAL A.</b>			
B. Services et biens divers.....	1.532.840,45	1.436.888,28	95.952,17
C. Rémunérations, charges sociales et pensions.....	257.877,14	280.532,48	-22.655,34
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles.....	1.541.567,65	1.327.850,38	213.717,27
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -,reprises +)	266.375,76	141.940,17	124.435,59
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	-4.350,69	-130.039,64	125.688,95
G. Autres charges d'exploitation.....	303.812,80	307.065,62	-3.252,82
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration.....			
<b>TOTAL II.</b>	3.898.123,11	3.365.761,86	532.361,25

Rapport I PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	181.639,77	407.782,44	-226.142,67
IV. Produits financiers			
A. Produits des immobilisations financières.....			
B. Produits des actifs circulants.....	47.241,21	73.050,24	-25.809,03
C. Autres produits financiers.....	225.802,84	275.272,30	-49.469,46
TOTAL IV.	273.044,05	348.322,54	-75.278,49
V. Charges financières			
A. Charges des dettes.....	1.150.569,70	1.200.042,65	-49.472,95
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub II.E. (dotations +, reprises -)	25.358,94	12.940,53	12.418,41
C. Autres charges financières.....	13.121,72	13.943,16	-821,44
D. Amortissements des écarts de consolidation.....			
TOTAL V.	1.189.050,36	1.226.926,34	-37.875,98
VI. Bénéfice courant (Perte courante) avant impôts des entreprises consolidées .....	-734.366,54	-470.821,36	-263.545,18
VII. Produits exceptionnels			
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles.....			
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisa- tions financières.....			
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels.....			
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés.....			
E. Autres produits exceptionnels.....		574,62	-574,62

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
TOTAL VII.		574,62	-574,62
VIII. Charges exceptionnelles			
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnelles sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	176,75		176,75
B. Réductions de valeur sur immobil. financières			
C. Provisions pour risques et charges exceptionnelles			
D. Moins-values sur réalisations d'actifs immobilisés.			
E. Autres charges exceptionnelles.....			
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-).....			
G. Amortissement except. sur écarts de consolidation..			
TOTAL VIII.	176,75		176,75
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts, des entreprises consolidées.....	-734.543,29	-470.246,74	-264.296,55
X. Impôts sur le résultat			
A. Impôts.....			
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales.....			
XI. Bénéfice (Perte) des entreprises consolidées.....	-734.543,29	-470.246,74	-264.296,55
XII. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
A. Résultats en bénéfice .....			
B. Résultats en perte .....			
XIII. Bénéfice consolidé (Perte consolidée).....	-734.543,29	-470.246,74	-264.296,55
XIV. Part des tiers dans le résultat.....	3,36	-3,78	7,14
XV. Part du groupe dans le résultat.....	-734.546,65	-470.242,96	-264.303,69

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2011	31/12/2010	Ecart
COMPTES D'ENGAGEMENTS HORS BILAN			
Garanties réelles constituées par des tiers pour compte de l'entreprise.....			
Garanties personnelles constituées pour compte de tiers.....	16.157.320,00	16.157.320,00	
Garanties réelles constituées sur avoirs propres	750.880,70	741.094,48	9.786,22
Garanties reçues.....			
Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise.....			
Engagements d'acquisition et de cession d'immobilisations..			
Marchés à terme.....			
Biens et valeurs détenus par l'entreprise.....			
Droits et engagements divers.....			
TOTAL COMPTES D'ORDRE DEBITEURS	16.908.200,70	16.898.414,48	9.786,22
CONTREPARTIE DES ENGAGEMENTS			
CONTROLE ELIMINATION RECIPROQUES ET ARRONDIS	16.908.200,70	16.898.414,48	9.786,22
ARRONDIS			
TOTAL COMPTES D'ORDRE CREDITEURS	16.908.200,70	16.898.414,48	9.786,22

## ANNEXE 10

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
1. BILAN CONSOLIDE APRES REPARTITION A C T I F ACTIFS IMMOBILISES			
I. Frais d'établissement.....	123.735,50	208.871,32	-85.135,82
II. Immobilisations incorporelles.....	989,85		989,85
III. Ecart de consolidation.....			
IV. Immobilisations corporelles			
A. Terrains et constructions.....	20.308.407,19	16.716.007,76	3.592.399,43
B. Installations, machines et outillages.....	4.426,76	3.326,07	1.100,69
C. Mobilier et matériel roulant.....	55.825,18	73.844,83	-18.019,65
D. Location-financement et droits similaires.....	682,93	9.068,91	-8.385,98
E. Autres immobilisations corporelles.....	9.117.740,58	9.371.459,18	-253.718,60
F. Immobilisations en cours et acomptes versés.....	10.436.349,58	7.328.377,91	3.107.971,67
TOTAL IV.	39.923.432,22	33.502.084,66	6.421.347,56
V. Immobilisations financières			
A. Entreprises mises en équivalence			
1. Participations.....			
2. Créances.....			
B. Autres entreprises			
1. Participations, actions et parts.....	853,34	62.500,00	-62.500,00
2. Créances.....	853,34	1.999,34	-1.146,00
TOTAL V.		64.499,34	-63.646,00
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES	40.049.010,91	33.775.455,32	6.273.555,59

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>			
VI. Créances à plus d'un an			
A. Créances commerciales.....	105.843,83	211.687,65	-105.843,82
B. Autres créances.....	105.843,83	211.687,65	-105.843,82
	TOTAL IV.		
VII. Stocks et commandes en cours d'exécution			
A. Stocks			
1. Approvisionnements.....		5.566,08	-5.566,08
2. En-cours de fabrication.....			
3. Produits finis.....	19.310,71	19.310,71	
4. Marchandises.....			
5. Immeubles destinés à la vente.....			
6. Acomptes versés.....	19.310,71	24.876,79	-5.566,08
	TOTAL A.		
B. Commandes en cours d'exécution.....	19.310,71	24.876,79	-5.566,08
	TOTAL VII.		
VIII. Créances à un an au plus			
A. Créances commerciales.....	425.517,06	515.090,49	-89.573,43
B. Autres créances.....	45.967,04	67.836,80	-21.869,76
	TOTAL VIII.		
IX. Placements de trésorerie			
A. Actions propres.....			
B. Autres placements.....	471.484,10	582.927,29	-111.443,19
	TOTAL IX.		
X. Valeurs disponibles.....	287.760,46	244.503,54	-244.503,54
XI. Comptes de régularisation.....	371.127,40	244.503,54	-244.503,54
	TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS		
	1.255.526,50	1.688.778,65	-433.252,15
	41.304.537,41	35.464.233,97	5.840.303,44
	TOTAL DE L'ACTIF		



Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
P A S S I F			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital.....	13.955.744,00	20.825.790,65	-6.870.046,65
II. Primes d'émission.....	3.777.396,00	1.149.632,35	2.627.763,65
III. Plus-values de réévaluation .....	5.000.000,00	5.000.000,00	
IV. Réserves .....	-4.976.900,30	-18.120.726,98	13.143.826,68
V. Ecart de consolidation .....			
VI. Ecart de conversion .....			
VII. Subsides en capital .....	3.006.827,32	3.101.355,69	-94.528,37
TOTAL CAPITAUX PROPRES DU GROUPE...	20.763.067,02	11.956.051,71	8.807.015,31
VIII. INTERETS DES TIERS.....	35,27	32,04	3,23
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE ET TIERS .....	20.763.102,29	11.956.083,75	8.807.018,54
IX. Provisions et impôts différés			
A. Pensions et obligations similaires.....	26.951,52	33.084,97	-6.133,45
B. Charges fiscales.....			
C. Grosses réparations et gros entretiens.....			
D. Autres risques et charges.....			
E. Impôts différés.....			
TOTAL IX.	26.951,52	33.084,97	-6.133,45

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
DETTES			
X. Dettes à plus d'un an			
A. Dettes financières			
1. Emprunts subordonnés.....		9.000.000,00	-9.000.000,00
2. Emprunts obligataires non subordonnés.....		1.686,58	-1.686,58
3. Dettes de location-financement et assimilées.....		12.298.192,82	4.182.622,52
4. Etablissements de crédit.....	16.480.815,34		
5. Autres emprunts.....			
TOTAL A.	16.480.815,34	21.299.879,40	-4.819.064,06
B. Dettes commerciales			
1. Fournisseurs.....			
2. Effets à payer.....			
TOTAL B.			
C. Acomptes reçus sur commandes.....	77.538,25	71.816,03	5.722,22
D. Autres dettes.....	16.558.353,59	21.371.695,43	-4.813.341,84
TOTAL X.	339.539,47	314.525,40	25.014,07
XI. Dettes à un an au plus			
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année.....			
B. Dettes financières			
1. Etablissements de crédit.....			
2. Autres emprunts.....			
TOTAL B.			
C. Dettes commerciales			
1. Fournisseurs.....	2.896.715,33	1.361.646,33	1.535.069,00
2. Effets à payer.....	2.896.715,33	1.361.646,33	1.535.069,00
TOTAL C.			

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
D. Acomptes reçus sur commandes.....			
E. Dettes fiscales, salariales et sociales			
1. Impôts.....	21.014,90	14.413,30	6.601,60
2. Rémunérations et charges sociales.....	41.818,65	56.539,58	-14.720,93
TOTAL E.	62.833,55	70.952,88	-8.119,33
F. Autres dettes.....			
TOTAL XI.	3.299.088,35	1.747.124,61	1.551.963,74
XII. Comptes de régularisation.....	657.041,66	356.245,21	300.796,45
TOTAL DES DETTES	20.514.483,60	23.475.065,25	-2.960.581,65
TOTAL D U P A S S I F	41.304.537,41	35.464.233,97	5.840.303,44

## Rapport : I PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
2. COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES			
I. Ventes et prestations			
A. Chiffre d'affaires.....	4.171.635,68	3.846.292,61	325.343,07
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -).....			
C. Production immobilisée.....	289.081,75	233.470,27	55.611,48
D. Autres produits d'exploitation.....	4.460.717,43	4.079.762,88	380.954,55
TOTAL I.			
II. Coût des ventes et des prestations			
A. Approvisionnements et marchandises			
1. Achats.....			
2. Variation des stocks (augmentation-, réduction+)			
TOTAL A.			
B. Services et biens divers.....	1.744.008,63	1.532.840,45	211.168,18
C. Rémunérations, charges sociales et pensions.....	274.522,22	257.877,14	16.645,08
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles.....	946.875,96	1.541.567,65	-594.691,69
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	-150.554,52	266.375,76	-416.930,28
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	-6.133,45	-4.350,69	-1.782,76
G. Autres charges d'exploitation.....	536.894,16	303.812,80	233.081,36
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration.....			
TOTAL II.	3.345.613,00	3.898.123,11	-552.510,11

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	1.115.104,43	181.639,77	933.464,66
IV. Produits financiers			
A. Produits des immobilisations financières.....			
B. Produits des actifs circulants.....	5.988,38	47.241,21	-41.252,83
C. Autres produits financiers.....	95.002,53	225.802,84	-130.800,31
TOTAL IV.	100.990,91	273.044,05	-172.053,14
V. Charges financières			
A. Charges des dettes.....			
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub II.E. (dotations +, reprises -)	1.191.392,29	1.150.569,70	40.822,59
C. Autres charges financières.....	13.418,53	25.358,94	-25.358,94
D. Amortissements des écarts de consolidation.....		13.121,72	296,81
TOTAL V.	1.204.810,82	1.189.050,36	15.760,46
VI. Bénéfice courant (Perte courante) avant impôts des entreprises consolidées .....	11.284,52	-734.366,54	745.651,06
VII. Produits exceptionnels			
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles.....			
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisa- tions financières.....			
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels.....			
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés..			
E. Autres produits exceptionnels.....			

## Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
TOTAL VII.			
VIII. Charges exceptionnelles			
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		176,75	-176,75
B. Réductions de valeur sur immobil. financières			
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels			
D. Moins-values sur réalisations d'actifs immobilisés.	25.473,89		25.473,89
E. Autres charges exceptionnelles.....			
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-).....			
G. Amortissement except. sur écarts de consolidation..			
TOTAL VIII.	25.473,89	176,75	25.297,14
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts, des reprises consolidées.....			
X. Impôts sur le résultat	-14.189,37	-734.543,29	720.353,92
A. Impôts.....			
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales.....			
XI. Bénéfice (Perte) des entreprises consolidées.....			
XII. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
A. Résultats en bénéfice .....			
B. Résultats en perte .....	84.263,96		84.263,96
XIII. Bénéfice consolidé (Perte consolidée).....	-98.453,33	-734.543,29	636.089,96
XIV. Part des tiers dans le résultat.....	2,99	3,36	-0,37
XV. Part du groupe dans le résultat.....	-98.456,32	-734.546,65	636.090,33

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

	31/12/2012	31/12/2011	Ecart
COMPTES D'ENGAGEMENTS HORS BILAN			
Garanties réelles constituées par des tiers pour compte de l'entreprise.....			
Garanties personnelles constituées pour compte de tiers.....			
Garanties réelles constituées sur avoirs propres	16.157.320,00	16.157.320,00	
Garanties reçues.....	738.658,59	750.880,70	-12.222,11
Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise.....			
Engagements d'acquisition et de cession d'immobilisations..			
Marchés à terme.....			
Biens et valeurs détenus par l'entreprise.....			
Droits et engagements divers.....			
TOTAL COMPTES D'ORDRE DEBITEURS	16.895.978,59	16.908.200,70	-12.222,11
CONTREPARTIE DES ENGAGEMENTS			
CONTROLE ELIMINATION RECIPROQUES ET ARRONDIS	16.895.978,59	16.908.200,70	-12.222,11
ARRONDIS			
TOTAL COMPTES D'ORDRE CREDITEURS	16.895.978,59	16.908.200,70	-12.222,11

## ANNEXE 11



Rapport # 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES		Unités de EUR	
	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
I. BILAN CONSOLIDE APRES REPARTITION			
A C T I F			
ACTIFS IMMOBILISES			
I. Frais d'établissement.....	63.592,36	123.735,50	-60.143,14
II. Immobilisations incorporelles.....	18.105,67	989,85	17.115,82
III. Ecart de consolidation.....			
IV. Immobilisations corporelles			
A. Terrains et constructions.....	20.105.680,89	20.308.407,19	-202.726,30
B. Installations, machines et outillages.....	6.342,77	4.426,76	1.916,01
C. Mobilier et matériel roulant.....	56.545,81	55.825,18	720,63
D. Location-financement et droits similaires.....	341,47	682,93	-341,46
E. Autres immobilisations corporelles.....	8.988.967,58	9.117.740,58	-128.773,00
F. Immobilisations en cours et acomptes versés.....	15.263.040,31	10.436.349,58	4.826.690,73
	44.420.918,83	39.923.432,22	4.497.486,61
V. Immobilisations financières			
A. Entreprises mises en équivalence			
1. Participations.....			
2. Créances.....			
B. Autres entreprises			
1. Participations, actions et parts.....	1.353,34	853,34	500,00
2. Créances.....	1.353,34	853,34	500,00
	44.503.970,20	40.049.010,91	4.454.959,29
TOTAL V.			
TOTAL ACTIFS IMMOBILISES			

Rapport 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES		Unités de EUR	
	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>			
VI. Créances à plus d'un an			
A. Créances commerciales.....	52.921,91	105.843,83	-52.921,92
B. Autres créances.....	52.921,91	105.843,83	-52.921,92
<b>TOTAL IV.</b>			
VII. Stocks et commandes en cours d'exécution			
A. Stocks			
1. Approvisionnements.....			
2. En-cours de fabrication.....			
3. Produits finis.....	19.310,71	19.310,71	
4. Marchandises.....			
5. Immeubles destinés à la vente.....			
6. Acomptes versés.....			
<b>TOTAL A.</b>	19.310,71	19.310,71	
B. Commandes en cours d'exécution.....			
<b>TOTAL VII.</b>	19.310,71	19.310,71	
VIII. Créances à un an au plus			
A. Créances commerciales.....	477.197,87	425.517,06	51.680,81
B. Autres créances.....	65.668,98	45.967,04	19.701,94
<b>TOTAL VIII.</b>	542.866,85	471.484,10	71.382,75
IX. Placements de trésorerie			
A. Actions propres.....			
B. Autres placements.....			
<b>TOTAL IX.</b>	128.892,50	287.760,46	-158.867,96
X. Valeurs disponibles.....	671.063,50	371.127,40	299.936,10
XI. Comptes de régularisation.....			
<b>TOTAL DES ACTIFS CIRCULANTS</b>	1.415.055,47	1.255.526,50	159.528,97
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	45.919.025,67	41.304.537,41	4.614.488,26

		Unités de EUR		
		30/06/2013	31/12/2012	Ecart
<b>P A S S I F</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
I.	Capital.....	13.955.744,00	13.955.744,00	
II.	Primes d'émission.....	3.777.396,00	3.777.396,00	
III.	Plus-values de réévaluation.....	5.000.000,00	5.000.000,00	
IV.	Réserves.....	-4.772.793,86	-4.976.900,30	204.106,44
V.	Ecart de consolidation.....			
VI.	Ecart de conversion.....			
VII.	Subsides en capital.....	2.959.562,98	3.006.827,32	-47.264,34
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES DU GROUPE.....</b>	<b>20.919.909,12</b>	<b>20.763.067,02</b>	<b>156.842,10</b>
VIII.	INTERETS DES TIERS.....	36,86	35,27	1,59
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE ET TIERS.....</b>	<b>20.919.945,98</b>	<b>20.763.102,29</b>	<b>156.843,69</b>
IX.	Provisions et impôts différés.....			
A.	Pensions et obligations similaires.....		26.951,52	-26.951,52
B.	Charges fiscales.....	24.231,90		
C.	Grosses réparations et gros entretiens.....			
D.	Autres risques et charges.....			
E.	Impôts différés.....			
	<b>TOTAL IX.....</b>	<b>24.231,90</b>	<b>26.951,52</b>	<b>-2.719,62</b>

		Unités de EUR		
		30/06/2013	31/12/2012	Ecart
<b>DETTES</b>				
X.	Dettes à plus d'un an			
A.	Dettes financières			
1.	Emprunts subordonnés.....			
2.	Emprunts obligataires non subordonnés.....			
3.	Dettes de location-financement et assimilées.....			
4.	Etablissements de crédit.....	20.500.570,83	16.480.815,34	4.019.755,49
5.	Autres emprunts.....			
	<b>TOTAL A.</b>	20.500.570,83	16.480.815,34	4.019.755,49
B.	Dettes commerciales			
1.	Fournisseurs.....			
2.	Effets à payer.....	77.538,25	77.538,25	
	<b>TOTAL B.</b>			
C.	Acomptes reçus sur commandes.....			
D.	Autres dettes.....	20.578.109,08	16.558.353,59	4.019.755,49
	<b>TOTAL X.</b>			
XI.	Dettes à un an au plus			
A.	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année.....	181.108,15	339.539,47	-158.431,32
B.	Dettes financières			
1.	Etablissements de crédit.....			
2.	Autres emprunts.....			
	<b>TOTAL B.</b>			
C.	Dettes commerciales			
1.	Fournisseurs.....	3.758.386,64	2.896.715,33	861.671,31
2.	Effets à payer.....			
	<b>TOTAL C.</b>	3.758.386,64	2.896.715,33	861.671,31

Rapport : I PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES	Unités de EUR			Ecart
	30/06/2013	31/12/2012		
D. Acomptes reçus sur commandes.....				
E. Dettes fiscales, salariales et sociales				
1. Impôts.....	142.171,83	21.014,90		121.156,93
2. Rémunérations et charges sociales.....	74.923,00	41.818,65		33.104,35
TOTAL E.	217.094,83	62.833,55		154.261,28
F. Autres dettes.....				
TOTAL XI	4.156.589,62	3.299.088,35		857.501,27
XII. Comptes de régularisation.....	240.149,09	657.041,66		-416.892,57
TOTAL DES DETTES	24.974.847,79	20.514.483,60		4.460.364,19
TOTAL DU P A S S I F	45.919.025,67	41.304.537,41		4.614.488,26

Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES	Unités de EUR		Ecart
	30/06/2013	31/12/2012	
<b>2. COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES</b>			
I. Ventes et prestations			
A. Chiffre d'affaires.....	2.110.711,78	4.171.635,68	-2.060.923,90
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -).....			
C. Production immobilisée.....	153.449,98	289.081,75	-135.631,77
D. Autres produits d'exploitation.....	2.264.161,76	4.460.717,43	-2.196.555,67
TOTAL I.....			
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>			
A. Approvisionnements et marchandises			
1. Achats.....	856.548,46	1.744.008,63	-887.460,17
2. Variation des stocks (augmentation-, réduction+)	179.527,64	274.522,22	-94.994,58
TOTAL A.....			
B. Services et biens divers.....			
C. Rémunérations, charges sociales et pensions.....			
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles.....	508.931,77	946.875,96	-437.944,19
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	12.339,78	-150.554,52	162.894,30
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	-2.719,62	-6.133,45	3.413,83
G. Autres charges d'exploitation.....	171.522,54	536.894,16	-365.371,62
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration.....			
TOTAL II.....	1.726.150,57	3.345.613,00	-1.619.462,43

Rapport n° 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES		Unités de EUR	
	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	538.011,19	1.115.104,43	-577.093,24
IV. Produits financiers			
A. Produits des immobilisations financières.....			
B. Produits des actifs circulants.....	259,87	5.988,38	-5.728,51
C. Autres produits financiers.....	47.307,97	95.002,53	-47.694,56
TOTAL IV.	47.567,84	100.990,91	-53.423,07
V. Charges financières			
A. Charges des dettes.....	400.389,11	1.191.392,29	-791.003,18
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub II.E. (dotations +, reprises -)			
C. Autres charges financières.....	2.845,84	13.418,53	-10.572,69
D. Amortissements des écarts de consolidation.....			
TOTAL V.	403.234,95	1.204.810,82	-801.575,87
VI. Bénéfice courant (Perte courante) avant impôts des entreprises consolidées	182.344,08	11.284,52	171.059,56
VII. Produits exceptionnels			
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles.....			
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisa- tions financières.....			
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels.....			
D. Plus-values sur réalisations d'actifs immobilisés..			
E. Autres produits exceptionnels.....	21.763,96		21.763,96

## Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES

Unités de EUR

	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
TOTAL VII.	21.763,96		21.763,96
VIII. Charges exceptionnelles			
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			
B. Réductions de valeur sur immobil. financières			
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels			
D. Moins-values sur réalisations d'actifs immobilisés.			
E. Autres charges exceptionnelles.....		25.473,89	-25.473,89
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-).....			
G. Amortissement except. sur écarts de consolidation..			
TOTAL VIII.		25.473,89	-25.473,89
IX. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts, des entreprises consolidées.....	204.108,04	-14.189,37	218.297,41
X. Impôts sur le résultat			
A. Impôts.....			
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales.....			
XI. Bénéfice (Perte) des entreprises consolidées.....	204.108,04	-14.189,37	218.297,41
XII. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
A. Résultats en bénéfice .....			
B. Résultats en perte .....		84.263,96	-84.263,96
XIII. Bénéfice consolidé (Perte consolidée).....	204.108,04	-98.453,33	302.561,37
XIV. Part des tiers dans le résultat.....	1,60	2,99	-1,39
XV. Part du groupe dans le résultat.....	204.106,44	-98.456,32	302.562,76



Rapport : 1 PRESENTATION OFFICIELLE DES COMPTES CONSOLIDES		Unités de EUR	
	30/06/2013	31/12/2012	Ecart
COMPTES D'ENGAGEMENTS HORS BILAN			
Garanties réelles constituées par des tiers pour compte de l'entreprise.....			
Garanties personnelles constituées pour compte de tiers.....			
Garanties réelles constituées sur avoirs propres	23.727.320,00	16.157.320,00	7.570.000,00
Garanties reçues.....	738.658,59	738.658,59	
Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise.....			
Engagements d'acquisition et de cession d'immobilisations..			
Marchés à terme.....			
Biens et valeurs détenus par l'entreprise.....			
Droits et engagements divers.....			
TOTAL COMPTES D'ORDRE DEBITEURS	24.465.978,59	16.895.978,59	7.570.000,00
CONTREPARTIE DES ENGAGEMENTS			
CONTROLE ELIMINATION RECIPROQUES ET ARRONDIS	24.465.978,59	16.895.978,59	7.570.000,00
ARRONDIS			
TOTAL COMPTES D'ORDRE CREDITEURS	24.465.978,59	16.895.978,59	7.570.000,00

**LA SOCIETE**

**SOCIETE CIVILE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT**

Galerie du Roi 5  
1000 Bruxelles  
Belgique

**COMMISSAIRE DE LA SOCIETE**

SC SCRL BDO Réviseurs d'Entreprises  
DaVincilaan 9 (boîte 6)  
1935 Zaventem  
Belgique

**CONSEIL JURIDIQUE DE LA SOCIETE**

**SIMONT BRAUN**

Avenue Louise 149 (bte 20)  
1050 Bruxelles  
Belgique

**BANQUE-GUICHET**

**Banque Degroof**

Rue de l'Industrie 44  
1000 Bruxelles  
Belgique