

Finances

Des prestations solides confirment
notre progression durable

A. RAPPORT DE GESTION - EUROSTATION

1. Bilan après répartition

ACTIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
ACTIFS IMMOBILISÉS	20/28	20.397.507,96	20.681.692,23
I. Frais d'établissement (annexe I)	20		
II. Immobilisations incorporelles (ann. II)	21	13.303.262,47	16.528.081,80
III. Immobilisations corporelles (ann. III)	22/27	1.987.263,19	1.522.282,69
A. Terrains et constructions	22		
B. Installations, machines et outillage	23	52.179,18	69.449,20
C. Mobilier et matériel roulant	24	414.187,12	394.059,41
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26	1.520.896,89	1.058.774,08
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. IV et V)	28	5.106.982,30	2.631.327,74
A. Entreprises liées	280/1	5.076.449,46	2.601.199,46
1. Participations	280	5.076.449,46	2.601.199,46
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3		
1. Participations	282		
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8	30.532,84	30.128,28
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	30.532,84	30.128,28

ACTIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	154.999.052,56	133.630.983,95
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	3.656.475,48	2.472.004,74
A. Stocks	30/36	1.970.320,61	1.826.130,45
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. MARCHANDISES	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35	1.970.320,61	1.826.130,45
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37	1.686.154,87	645.874,29
VII. Créances à un an au plus	40/41	113.224.547,50	124.802.578,99
A. Créances commerciales	40	25.795.430,99	32.706.051,61
B. Autres créances	41	87.429.116,51	92.096.527,38
VIII. Placements de trésorerie (ann. V et VI)	50/53	37.620.000,00	5.650.000,00
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53	37.620.000,00	5.650.000,00
IX. Valeurs disponibles	54/58	140.330,99	392.086,58
X. Comptes de régularisation (ann. VII)	490/1	357.698,59	314.313,64
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	175.396.560,52	154.312.676,18

PASSIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
CAPITAUX PROPRES	10/15	90.178.775,72	88.937.874,21
I. Capital (ann. VIII)	10	74.500.000,00	74.500.000,00
A. Capital souscrit	100	74.500.000,00	74.500.000,00
B. Capital non appelé (-)	101		
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	7.450.000,00	7.450.000,00
A. Réserve légale	130	7.450.000,00	7.450.000,00
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133		
V. Bénéfice reporté	14	8.228.775,72	6.987.874,21
Perte reportée (-)	14		
VI. Subsidés en capital	15		
VII. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	14.266.402,03	13.382.038,05
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	14.266.402,03	13.382.038,05
1. Pensions et obligations similaires	160		4.297,52
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162	1.395.730,52	1.086.730,52
4. Autres risques et charges (ann. IX)	163/5	12.870.671,51	12.291.010,01
B. Impôts différés	168		

PASSIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
DETTES	17/49	70.951.382,77	51.992.763,92
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. X)	17	247,89	247,89
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	247,89	247,89
IX. Dettes à un an au plus (ann. XI)	42/48	61.160.537,00	39.578.353,96
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		
B. Dettes financières	43		6.250.000,00
1. Etablissements de crédit	430/8		
2. Autres emprunts	439		6.250.000,00
C. Dettes commerciales	44	7.050.822,74	6.010.357,12
1. Fournisseurs	440/4	7.050.822,74	6.010.357,12
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46	33.427.773,53	12.915.632,55
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	5.285.497,17	3.241.905,98
1. Impôts	450/3	4.550.363,77	2.511.329,45
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	735.133,40	730.576,53
F. Autres dettes	47/48	15.396.443,56	11.160.458,31
X. Comptes de régularisation (ann. XI)	492/3	9.790.597,88	12.414.162,07
TOTAL DU PASSIF	10/49	175.396.560,52	154.312.676,18

2. Compte de résultats

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
I. Ventes et prestations	70/74	30.148.353,16	27.348.851,68
A. Chiffre d'affaires (annexe XII, A)	70	28.803.852,40	42.270.027,77
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -)	71	1.130.376,17	(15.141.963,20)
C. Production immobilisée	72	1.887,58	25.886,57
D. Autres produits d'exploitation (ann. XII, B)	74	212.237,01	194.900,54
II. Coût des ventes et des prestations (-)	60/64	29.083.183,38	25.106.600,81
A. Approvisionnements et marchandises	60	9.023.505,87	4.357.338,13
1. Achats	600/8	9.023.505,87	4.357.338,13
2. Variation des stocks (augmentation - , réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	9.606.382,72	8.111.820,60
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XII C2)	62	7.178.486,16	6.779.252,71
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	2.425.621,72	2.284.296,09
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations +, reprises -) (ann. XII, D)	631/4	(45.776,61)	168.229,15
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -) (ann. XII, C3 et E)	635/7	807.963,86	3.200.556,02
G. Autres charges d'exploitation (ann. XII, F)	640/8	86.999,66	205.108,11
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de Restructuration (-)	649		

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
III. Bénéfice d'exploitation (+)	9901	1.065.169,78	2.242.250,87
Perte d'exploitation (-)	9901		
IV. Produits financiers	75	4.209.668,96	2.934.539,37
A. Produits des immobilisations financières	750		
B. Produits des actifs circulants	751	4.209.383,46	2.933.567,79
C. Autres produits financiers (ann. XIII, A)	752/9	285,50	971,58
V. Charges financières (-)	65	65.317,14	959.190,79
A. Charges des dettes (ann. XIII, B et C)	650	60.018,92	935.447,64
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II. E.(dotations +, reprises-) (ann. XIII, D)	651		
C. Autres charges financières (ann. XIII, E)	652/9	5.298,22	23.743,15
VI. Bénéfice courant avant impôts (+)	9902	5.209.521,60	4.217.599,45
Perte courante avant impôts (-)	9902		
VII. Produits exceptionnels	76	13.498.486,18	5.845.234,19
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	13.150.459,20	
E. Autres produits exceptionnels (ann. XIV, A)	764/9	348.026,98	5.845.234,19

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
VIII. Charges exceptionnelles (-)	66	2.437.040,34	6.583.007,54
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	1.234.918,81	
B. Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels (dotations +, utilisations -)	662	76.400,12	
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	663		
E. Autres charges exceptionnelles (ann. XIV, B)	664/8	1.125.721,41	6.583.007,54
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	669		
IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	9903	16.270.967,44	3.479.826,10
Perte de l'exercice avant impôts (-)	9903		
IXbis. A. Prélèvements sur les impôts différés (+)	780		
B. Transfert aux impôts différés (-)	680		
X. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	30.065,93	523.831,47
A. Impôts (ann. XV) (-)	670/3	30.065,93	652.856,27
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		129.024,80
XI. Bénéfice de l'exercice (+)	9904	16.240.901,51	2.955.994,63
Perte de l'exercice (-)	9904		
XII. Prélèvements sur les réserves immunisées (+)	789		
Transfert aux réserves immunisées (-)	689		
XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	9905	16.240.901,51	2.955.994,63
Perte de l'exercice à affecter (-)	9905		

3. Affectations et prélèvements

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
A. Bénéfice à affecter	9906	23.228.775,72	12.644.803,55
Perte à affecter (-)	9906		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	(9905)	16.240.901,51	2.955.994,63
Perte de l'exercice à affecter (-)	(9905)		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	14P	6.987.874,21	9.688.808,92
Perte reportée de l'exercice précédent (-)	14P		
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
1. Sur le capital et les primes d'émission	791		
2. Sur les réserves	792		
C. Affectations aux capitaux propres (-)	691/2		4.656.929,34
1. Au capital et aux primes d'émission	691		
2. A la réserve légale	6920		4.656.929,34
3. Aux autres réserves	6921		
D. Résultat à reporter			
1. Bénéfice à reporter (-)	14	8.228.775,72	6.987.874,21
2. Perte à reporter	14		
E. Intervention d'associés dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6	15.000.000,00	1.000.000,00
1. Rémunération du capital	694	15.000.000,00	1.000.000,00
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

4. Informations sur les participations

Participations et droits sociaux détenus dans d'autres entreprises

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10 % au moins du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	DROITS SOCIAUX DÉTENUS			DONNÉES EXTRAITES DES DERNIERS COMPTES ANNUELS DISPONIBLES			
	DIRECTEMENT		PAR LES FILIALES	COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU	CODE DEVISE	CAPITAUX PROPRES	RÉSULTAT NET
	NOMBRE	%	%				
SA EURO IMMO STAR Rue Brogniez 54 1070 Bruxelles, BELGIQUE BE 0451.777.894 Les parts nominative sans valeur nominale	9.998	99,98	0,00	31/12/2006	€	4.470.962	1.010.102
SA INSTRUCTION Rue Brogniez 54 1070 Bruxelles, BELGIQUE BE 0480.161381 Les parts nominative sans valeur nominale	9.900	99	1,00	31/12/2006	€	-557.733	-928.638
SA IMMO INSTRUCTION Rue Brogniez 54 1070 Bruxelles, BELGIQUE BE 0480.161183 Les parts nominative sans valeur nominale	9.900	99	1,00	31/12/2006	€	763.223	783.790

5. Bilan social

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise : 218.00

I. Etat des personnes occupées

A. Travailleurs inscrits au registre du personnel

1. AU COURS DE L'EXERCICE ET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	CODES	1. TEMPS PLEIN (exercice)	2. TEMPS PARTIEL (exercice)	3. TOTAL (T) OU TOTAL EN ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN (ETP) (exercice)	4. TOTAL (T) OU TOTAL EN ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN (ETP) (exercice précédent)
Nombre moyen de travailleurs	100	75,1	18,1	88,0 (VTE)	83,7 (VTE)
Nombre effectif d'heures prestées	101	122.245	20.020	142.265 (T)	137.802 (T)
Frais de personnel	102	6.164.852,90	1.009.630,70	7.174.483,60 (T)	6.773.284,63 (T)
Montant des avantages accordés en sus du salaire	103	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	6.295,51 (T)	5.884,90 (T)

2. A LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	CODES	1. TEMPS PLEIN	2. TEMPS PARTIEL	3. TOTAL EN ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN
A. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel	105	79	19	92,5
B. Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	79	19	92,5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
C. Par sexe				
Hommes	120	52	7	56,6
Femmes	121	27	12	35,9
D. Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	79	19	92,5
Ouvriers	132			
Autres	133			

B. Personnel interimaire et personnes mises a la disposition de l'entreprise

AU COURS DE L'EXERCICE	CODES	1. PERSONNEL INTÉRIMAIRE	2. PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE
Nombre moyen de personnes occupées	150	1,9	8,0
Nombre effectif d'heures prestées	151	3.767	13.229
Frais pour l'entreprise	152	178.184,79	716.118,11

6. Résumé des règles d'évaluation

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

II. Actifs immobilisés

Frais d'établissement :

Les frais de fondation sont activés sur le bilan et sont appréciés contre la valeur d'acquisition diminuée avec les amortissements.

Immobilisations incorporelles :

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill n'est pas supérieure à 5 ans.

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Des règles d'évaluation

Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	MÉTHODE L (LINÉAIRE) D (DÉGRES-SIVE) A (AUTRES)	BASE NR (NON RÉÉVALUÉE) R(RÉ-ÉVALUÉE)	TAUX EN %	
			PRINCIPAL MIN-MAX	FRAIS ACCESSOIRES MIN-MAX
1. Frais d'établissement	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
2. Immobilisations incorporelles				
Recherche & Développement	L	NR	20,00 - 100,00	0,00 - 0,00
Goodwill	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
Concessions, Brevets...	L	NR	11,11 - 11,12	0,00 - 0,00
Licenses informatique	L	NR	33,33 - 33,34	0,00 - 0,00
3. Bâtiments*...				
4. Installations, machines et outillage*	L	NR	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
5. Matériel roulant*				
6. Matériel de bureau et mobilier*				
Mobilier	L	NR	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
Matériel d'informatique	L	NR	33,33 - 33,34	0,00 - 0,00
Matériel d'exploitation	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
7. Autres immobilisations corporelles				
Matériel divers	L	NR	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
Aménagement des biens loués	L	NR	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00

* Y compris les actifs détenus en location-financement , ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

Immobilisations financières :

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

III. Actifs circulants

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Marchandises : Fifo
2. Immeubles destinés à la vente : Au prix de revient ou à la valeur de marché si celle-ci est inférieure

Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications inclut les frais indirects de production.
- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an n'inclut pas des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées au coût de revient.

IV. Passif

Dettes :

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

7. Rapport de gestion

Conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés et à nos statuts, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités de la société au cours de l'exercice écoulé, clôturé au 31 décembre 2007. Les comptes annuels en annexe ont été établis dans le respect de la législation applicable à notre société et vous sont présentés ci-joint.

1. Informations générales

Eurostation SA a été constituée le 5 février 1992 et a pour objet l'étude, le développement, la réalisation et la gestion de terminaux TGV et d'autres projets ferroviaires au sens le plus large, y compris tous les services apparentés.

2. Commentaires sur les comptes annuels

A. Compte de résultats

Les produits d'exploitation se composent comme suit :

- Matière d'études, les ventes et les produits des concessions et des autres activités de promotion.
- Une variation de stock de € 1.130.376,17 pour les dépenses déjà encourues pour les commandes en cours d'exécution et pour les biens immobiliers destinés à la vente et déduction faite de la partie du stock prise en chiffre d'affaires.
- Un montant de € 1.887,58 pour la production immobilisée dans le cadre du projet de la gare de Bruxelles-Midi.
- Un montant de € 212.237,01 pour divers produits d'exploitation.

Les charges d'exploitation se composent comme suit :

- Achats: € 9.023.505,87. Il s'agit principalement des achats effectués pour le gros-oeuvre du parking à Gand
- Services et biens divers: € 9.606.382,72. Il s'agit des dépenses réalisées par l'entreprise pour les divers frais de location, d'entretien et de réparation, pour les prestations de services des bureaux d'étude, les honoraires, les équipements d'utilité publique, les frais d'étude, la promotion et la publicité, le fonctionnement général et la rémunération des travailleurs intérimaires.
- Frais de personnel: € 7.178.486,16. Ceci inclut les rémunérations des membres du personnel, les cotisations patronales et les autres frais de personnel. Pour l'exercice 2007, l'effectif moyen du personnel d'Eurostation s'élève à 88 travailleurs (en équivalents temps plein). À la clôture de l'exercice, le nombre total de membres du personnel s'élève à 98.
- Amortissements, réductions de valeur et provisions: € 3.187.808,97. Ceci comprend les amortissements sur les immobilisations corporelles (€ 320.013,21) et sur les immobilisations incorporelles (€ 2.105.608,51), ainsi que les réductions de valeur et reprises de provisions de réductions de valeur sur les créances commerciales et les stocks plus les dotations et reprises de provisions pour un montant total net de € 762.187,25.
- Autres charges d'exploitation: € 86.999,66. Il s'agit notamment de divers impôts, taxes, précomptes immobiliers et TVA non récupérable.

Le résultat financier s'établit comme suit :

- Produits financiers: € 4.209.668,96. Ceci comprend principalement les revenus d'intérêts sur les prêts en cours.
- Charges financières : € 65.317,14. Ces charges se composent essentiellement des intérêts sur l'emprunt auprès de la SNCB-Holding.

Le résultat exceptionnel s'établit comme suit :

- Produits exceptionnels: € 13.498.486,18, composés principalement du résultat du décompte final de la vente des actions de Blérot SA et Immo Blérot SA.
- Charges exceptionnelles: € 2.437.040,34 constitués principalement d'amortissements exceptionnels et / ou de réductions de valeur exceptionnelles relatifs aux immobilisations incorporelles (€ 1.234.918,81), du règlement d'une redevance de concession du parking à Bruxelles Midi pour une année antérieure (€ 936.000), d'une provision pour le bloc 1 (€ 76.400,12), d'assurances (€ 166.521,99) et d'autres charges exceptionnelles (€ 23.199,42).

B. Bilan

1. Actif

- Les frais d'établissement étaient entièrement amortis fin 1996.
- Immobilisations incorporelles € 13.303.262,47 .
Elles se composent de charges partiellement ou entièrement amorties pour la recherche et le développement, les concessions, les licences, le goodwill, etc.
- Immobilisations corporelles: € 1.987.263,19. Elles se composent d'installations, machines et équipement (€ 52.179,18), mobilier (€ 258.949,90), matériel informatique (€ 154.360,06), matériel d'exploitation (€ 877,16), autres immobilisations corporelles (€ 998,12) et frais pour l'aménagement de bâtiments pris en location (€ 1.519.898,77).
- Immobilisations financières € 5.106.982,30 . Ceci inclut les participations dans la SA Euro Immo Star, la SA Instruction et la SA Immo Instruction ainsi que les cautions payées (€ 30.532,84).
- Les stocks et commandes en cours d'exécution à concurrence de € 3.656.475,48 comprennent essentiellement les dépenses déjà réalisées et/ou imputées pour les commandes en cours d'exécution et les biens immobiliers destinés à la vente.
- Créances à un an au plus: € 113.224.547,50. Il s'agit principalement des créances commerciales (€ 8.944.887,23) auxquelles s'ajoutent les factures encore à établir et les notes de crédit à recevoir (€ 16.838.454,95), de différents prêts (€ 87.397.304,27), de la TVA et des impôts à récupérer (€ 27.599,40) et des créances diverses (€ 16.301,65).
- Les comptes de régularisation (€ 357.698,59) comprennent les charges à reporter et les produits acquis, notamment le produit des placements auprès de la NMBS Holding.

2. Passif

- Capital: € 74.500.000,00 . Ceci inclut l'apport en nature de € 16,37 mio. , l'apport en numéraire de € 58 mio. et la conversion du capital en pour € 0,13 mio. .
- Réserve légale: € 7.450.000,00 .
- Le bénéfice reporté de 2006 s'élève à € 6.987.874,21 , le bénéfice à affecter de 2007 s'établit à € 16.240.901,51 dont il faut retirer € 15.000.000 à titre de rémunération du capital. Ceci donne un résultat reporté de € 8.228.775,72 .
- Les provisions pour risques et charges de € 14.266.402,03 comprennent les provisions pour travaux de réparation et de grand entretien et pour les autres risques et charges.
- Dettes à plus d'un an: € 247,89 .
- Dettes à un an au plus: € 61.160.537,00. Ce montant inclut les factures fournisseurs en cours, le dividende de l'exercice, les factures à recevoir et les notes de crédit à établir, les dettes salariales, sociales et fiscales, les acomptes reçus et les dettes diverses.
- Comptes de régularisation: € 9.790.597,88. Il s'agit des charges à imputer et des produits à reporter.

3. Evénements postérieurs à la clôture

Après la date du bilan et jusqu'à ce jour, il ne s'est produit aucun événement marquant ayant pu influencer considérablement la situation financière et les résultats, que ce soit dans un sens positif ou négatif.

Le Conseil d'Administration de S.A. Eurostation n'a pas connaissance de risques ou d'incertitudes qui pourraient porter préjudice à la société.

4. Art.523 du Code des sociétés: intérêts opposés administrateur-société

Au cours de l'exercice 2007, aucune opération n'a été réalisée et aucune décision n'a été prise telles que visées à l'article 523 du Code des sociétés.

5. Art.134 §2 du Code des sociétés: activités supplémentaires des commissaires

Au cours de l'exercice 2007, les activités supplémentaires suivantes ont été exécutées :

- ScPRL Van Impe, Mertens & Associates: rapport relatif à la convention entre Eurostation et la SNCB-Holding et diverses prestations financières pour un montant total de € 23.850.
- ScPRL Michel Delbrouck & C^o: rapport relatif à la convention entre Eurostation et la SNCB-Holding pour un montant total de € 4.850.

6. Perspectives

Eurostation prévoit de se consacrer principalement, à l'avenir, à ses activités de bureau d'études. Eurostation reste par ailleurs attentive et prête à répondre aux opportunités qui pourraient se présenter sur le marché dans le domaine de l'étude, de la gestion et du développement de projets immobiliers.

7. Recherche et développement

Eurostation a consacré un minimum d'efforts à la recherche et au développement en vue de projets éventuels qui pourraient, ultérieurement, donner lieu à des missions en tant que bureau d'études. Les dépenses en recherche et développement comprennent des frais de personnel, des frais généraux et des biens et services facturés par des tiers. Les dépenses sont directement reprises dans le compte de résultats de l'exercice dans lequel elles sont effectuées.

8. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration de la SA Eurostation demande à l'Assemblée générale des actionnaires d'approuver les comptes annuels au 31.12.2007, avec un total du bilan de € 175.396.560,52 et un bénéfice à affecter de € 16.240.901,51 . L'affectation du résultat proposée aboutit à un dividende de € 15.000.000 d' au titre de rémunération du capital.

9. Décharge

Conformément aux dispositions légales, nous demandons à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge aux Administrateurs et au Collège des commissaires de la société pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice 2007.

Fait à Bruxelles, le 6 mai 2008.

Le Conseil d'administration,



Herwig Persoons
Administrateur délégué

8. Rapport du Collège des Commissaires à l'Assemblée Générale

S.c.P.R.L. Van Impe, Mertens &
Associates Réviseurs d'entreprises
Représentée par les associés
Herman J. VAN IMPE
Réviseur d'entreprises
Joris MERTENS
Réviseur d'entreprises

S.c.P.R.L. Michel Delbrouck & C°
Réviseurs d'entreprises
Représentée par un associé
Michel DELBROUCK
Réviseur d'entreprises

COLLEGE DES COMMISSAIRES

EUROSTATION • Société Anonyme • Rue Brogniez 54 • 1070 BRUXELLES

Comptes annuels au 31.12.2007

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

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels clos le 31 décembre 2007, établis sur base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 175.396.560,52 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de € 16.240.901,51.

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

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

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société Les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2007 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions (et attestations) complémentaires

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

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


- le rapport de gestion comprend les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats qui vous est proposée, est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Bruxelles, le 23 mai 2008.

Le Collège des Commissaires
ScPRL Van Impe, Mertens & Associates
Réviseurs d'entreprises

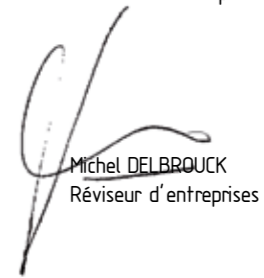


Herman J. VAN IMPE
Réviseur d'entreprises



Joris MERTENS
Réviseur d'entreprises

ScPRL Michel Delbrouck & C°
Réviseurs d'entreprises Représentée par



Michel DELBROUCK
Réviseur d'entreprises

A. RAPPORT DE GESTION - EURO IMMO STAR

1. Bilan après répartition

ACTIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
ACTIFS IMMOBILISÉS	20/28	7.417.714,56	7.815.783,38
I. Frais d'établissement (annexe I)	20		
II. Immobilisations incorporelles (ann. II)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. III)	22/27	3.296.696,66	3.719.765,48
A. Terrains et constructions	22	2.945.992,30	3.369.028,47
B. Installations, machines et outillage	23	218,33	250,98
C. Mobilier et matériel roulant	24		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26	350.486,03	350.486,03
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. IV et V)	28	4.121.017,90	4.096.017,90
A. Entreprises liées	280/1	26.240,00	1240,00
1. Participations	280	26.240,00	1240,00
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	4.091.507,04	4.091.507,04
1. Participations	282	4.091.507,04	4.091.507,04
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8	3.270,86	3270,86
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	3.270,86	3270,86

ACTIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	6.385.885,47	6.234.091,65
V. Créances à plus d'un an	29	2.630.423,96	
A. Créances commerciales	290	2.630.423,96	
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3	192.390,60	153.072,93
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	192.390,60	153.072,93
VII. Créances à un an au plus	40/41	2.813.536,59	5.427.421,43
A. Créances commerciales	40	2.756.753,86	5.359.157,34
B. Autres créances	41	56.782,73	68.264,09
VIII. Placements de trésorerie (ann. V et VI)	50/53		
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	169.678,30	100.820,45
X. Comptes de régularisation (ann. VII)	490/1	579.856,02	552.776,84
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	13.803.600,03	14.049.875,03

PASSIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
CAPITAUX PROPRES	10/15	4.545.065,80	4.470.962,31
I. Capital (ann. VIII)	10	2.500.000,00	2.500.000,00
A. Capital souscrit	100	2.500.000,00	2.500.000,00
B. Capital non appelé (-)	101		
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	250.000,00	250.000,00
A. Réserve légale	130	250.000,00	250.000,00
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133		
V. Bénéfice reporté	14	1.795.065,80	1.720.962,31
Perte reportée (-)	14		
VI. Subsidés en capital	15		
VII. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	16	81.278,86	91.069,32
VII. A. Provisions pour risques et charges	160/5	81.278,86	91.069,32
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162	36.761,70	35.500,00
4. Autres risques et charges (ann. IX)	163/5	44.517,16	55.569,32
B. Impôts différés	168		

PASSIF	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
DETTES	17/49	9.177.255,37	9.487.843,40
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. X)	17	9.000,00	
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	9.000,00	
IX. Dettes à un an au plus (ann. X)	42/48	6.930.051,68	7.753.105,48
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	3.222.689,60	3.254.483,51
1. Fournisseurs	440/4	3.222.689,60	3.254.483,51
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46	202.551,31	369.624,09
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	152.755,16	764.888,33
1. Impôts	450/3	29.475,57	683.212,21
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	123.279,59	81.676,12
F. Autres dettes	47/48	3.352.055,61	3.364.109,55
X. Comptes de régularisation (ann. XI)	492/3	2.238.203,69	1.734.737,92
TOTAL DU PASSIF	10/49	13.803.600,03	14.049.875,03

2. Compte de résultats

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
I. Ventes et prestations	70/74	10.264.257,93	12.835.804,32
A. Chiffre d'affaires (annexe XII, A)	70	10.185.562,58	12.818.846,55
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, réduction -)	71	39.317,67	(23.759,82)
C. Production immobilisée	72		6.221,43
D. Autres produits d'exploitation (ann. XII, B)	74	39.377,68	34.496,16
II. Coût des ventes et des prestations (-)	60/64	10.248.426,07	11.252.292,14
A. Approvisionnements et marchandises	60	5.428.711,36	7.793.730,36
1. Achats	600/8	5.428.711,36	7.793.730,63
2. Variation des stocks (augmentation - , réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	3.215.095,59	2.507.987,13
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XII C2)	62	1.139.025,52	821.413,17
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	423.068,82	77.940,63
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations +, reprises -) (ann. XII, D)	631/4		
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -) (ann. XII, C3 et E)	635/7	(9.790,46)	34.343,21
G. Autres charges d'exploitation (ann. XII, F)	640/8	52.315,24	16.877,37
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de Restructuration (-)	649		

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
III. Bénéfice d'exploitation (+)	9901	15.831,86	1583.512,18
Perte d'exploitation (-)	9901		
IV. Produits financiers	75	87.353,17	4.140,81
A. Produits des immobilisations financières	750		
B. Produits des actifs circulants	751	87.342,94	4.136,95
C. Autres produits financiers (ann. XIII, A)	752/9	10,23	3,86
V. Charges financières (-)	65	116.092,24	4.1815,96
A. Charges des dettes (ann. XIII, B et C)	650	115.599,67	29.497,58
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II. E.(dotations +, reprises-) (ann. XIII, D)	651		
C. Autres charges financières (ann. XIII, E)	652/9	492,57	12.318,38
VI. Bénéfice courant avant impôts (+)	9902	(12.907,21)	1545.837,03
Perte courante avant impôts (-)	9902		
VII. Produits exceptionnels	76	116.748,42	36.317,82
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	58.877,87	36.317,82
E. Autres produits exceptionnels (ann. XIV, A)	764/9	57.870,55	

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
VIII. Charges exceptionnelles (-)	66		
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
B. Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels (dotations +, utilisations)	662		
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		
IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	9903	103.841,21	1582.154,85
Perte de l'exercice avant impôts (-)	9903		
IXbis. A. Prélèvements sur les impôts différés (+)	780		
B. Transfert aux impôts différés (-)	680		
X. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	29.737,72	572.053,21
A. Impôts (ann. XV) (-)	670/3	29.737,72	582.240,00
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		10.186,79
XI. Bénéfice de l'exercice (+)	9904		
Perte de l'exercice (-)	9904	74.103,49	1.010.101,64
XII. Prélèvements sur les réserves immunisées (+)	789		
Transfert aux réserves immunisées (-)	689		
XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	9905	74.103,49	1.010.101,64
Perte de l'exercice à affecter (-)	9905		

3. Affectations et prélèvements

	CODES	EXERCICE	EXERCICE PRÉCÉDENT
A. Bénéfice à affecter	9906	1.795.065,80	1.919.934,29
Perte à affecter (-)	9906		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	(9905)	74.103,49	1.010.101,64
Perte de l'exercice à affecter (-)	(9905)		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	14P	1.720.962,31	909.832,65
Perte reportée de l'exercice précédent (-)	14P		
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
1. Sur le capital et les primes d'émission	791		
2. Sur les réserves	792		
C. Affectations aux capitaux propres (-)	691/2		198.971,98
1. Au capital et aux primes d'émission	691		
2. A la réserve légale	6920		198.971,98
3. Aux autres réserves	6921		
D. Résultat à reporter			
1. Bénéfice à reporter (-)	14	1.795.065,80	1.720.962,31
2. Perte à reporter	14		
E. Intervention d'associés dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6		
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

4. Informations sur les participations

Participations et droits sociaux détenus dans d'autres entreprises

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10 % au moins du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	DROITS SOCIAUX DÉTENUS			DONNÉES EXTRAITES DES DERNIERS COMPTES ANNUELS DISPONIBLES			
	DIRECTEMENT		PAR LES FILIALES	COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU	CODE DEVISE	CAPITAUX PROPRES	RÉSULTAT NET
	NOMBRE	%	%				
ANNEIS SA Ten Stadhuize Grote Markt 1 2000 Antwerpen, BELGIQUE BE 0476.327.7054 Actions nominatives	31800	49,05	0,00	31/12/2006	€	8.096.758	0
INSTRUCTION SA Rue Brogniez 54 1070 Bruxelles, BELGIQUE BE 0480.161.381 Actions nominatives	100	1,00	0,00	31/12/2006	€	-557.733	-928.638
IMMO INSTRUCTION SA Rue Brogniez 54 1070 Bruxelles, BELGIQUE BE 0480.161.183 Actions nominatives	100	1,00	0,00	31/12/2006	€	763.223	783.790
HASSETL STATIONSOMGEVING SA Dokter Willemsstraat 34 3500 Hasselt, BELGIQUE BE 0862.570.223 Actions nominatives	200	50,00	0,00	31/12/2006	€	301.000	0

5. Bilan social

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise : 218.00

I. Etat des personnes occupées

A. Travailleurs inscrits au registre du personnel

1. AU COURS DE L'EXERCICE ET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	CODES	1. TEMPS PLEIN (exercice)	2. TEMPS PARTIEL (exercice)	3. TOTAL (T) OU TOTAL EN ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN (ETP) (exercice)	4. TOTAL (T) OU TOTAL EN ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN (ETP) (exercice précédent)
Nombre moyen de travailleurs	100	13,8	3,0	15,0 (ETP)	11,0 (ETP)
Nombre effectif d'heures prestées	101	21.789	2.011	23.800 (T)	18.307 (T)
Frais de personnel	102	1.042.796,60	96.228,92	1.139.025,52 (T)	821.413,17 (T)
Montant des avantages accordés en sus du salaire	103	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	1.405,39 (T)	621,47 (T)

2. A LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	CODES	1. TEMPS PLEIN	2. TEMPS PARTIEL	3. TOTAL EN ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN
A. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel	105	20	4	22,1
B. Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	20	4	22,1
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
C. Par sexe				
Hommes	120	12	2	12,5
Femmes	121	8	2	9,6
D. Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	20	4	22,1
Ouvriers	132			
Autres	133			

B. Personnel interimaire et personnes mises a la disposition de l'entreprise

AU COURS DE L'EXERCICE	CODES	1. PERSONNEL INTÉRIMAIRE	2. PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE
Nombre moyen de personnes occupées	150	0,4	
Nombre effectif d'heures prestées	151	699	
Frais pour l'entreprise	152	42.802,54	

6. Résumé des règles d'évaluation

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

II. Actifs immobilisés

Frais d'établissement :

Les frais de fondation sont activés sur le bilan et sont appréciés contre la valeur d'acquisition diminuée avec les amortissements.

Immobilisations incorporelles :

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill n'est pas supérieure à 5 ans.

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Des règles d'évaluation

Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	MÉTHODE L (LINÉAIRE) D (DÉGRES-SIVE) A (AUTRES)	BASE NR (NON RÉÉVALUÉE) R(RÉ-ÉVALUÉE)	TAUX EN %	
			PRINCIPAL MIN-MAX	FRAIS ACCESSOIRES MIN-MAX
1. Frais d'établissement	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
2. Immobilisations incorporelles	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
3. Bâtiments*...				
Immeubles et constructions	L	NR	3,33 - 10,00	0,00 - 0,00
Autres droits réels	L	NR	1,01 - 1,02	0,00 - 0,00
4. Installations, machines et outillage*	L	NR	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
5. Matériel roulant*				
6. Matériel de bureau et mobilier*				
Matériel d'informatique	L	NR	33,33 - 33,34	0,00 - 0,00
7. Autres immobilisations corporelles	L	NR	0,00 - 0,00	0,00 - 0,00

* Y compris les actifs détenus en location-financement , ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

Immobilisations financières :

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

III. Actifs circulants

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Marchandises : Fifo

2. Immeubles destinés à la vente : Au prix de revient ou à la valeur de marché si celle-ci est inférieure

Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications inclut les frais indirects de production.
- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an n'inclut pas des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées au coût de revient.

IV. Passif

Dettes :

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

7. Rapport de gestion

Conformément à la loi et aux statuts, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport de gestion pour l'exercice écoulé. Ce rapport est joint aux comptes annuels et est à soumettre pour approbation à l'Assemblée Générale.

1. Informations générales

La société Euro Immo Star SA a été constituée le 24 décembre 1993. La société a pour objet social toutes opérations mobilières et immobilières ainsi que toutes opérations financières y relatives.

2. Commentaires sur les comptes annuels

A. Compte de résultats

1. Résultat d'exploitation (€ 15.831,86)

Euro Immo Star SA a réalisé des produits d'exploitation de € 10.264.257,93 qui sont principalement un chiffre d'affaires comprenant la coordination de projets immobiliers en Belgique et à l'étranger, la gestion des zones commerciales et la location de bureaux et magasins.

Les charges d'exploitation sont:

- Achats: € 5.428.711,36
- Des livraisons de biens et services divers: € 3.215.095,59 : diverses locations, des frais d'entretien, des honoraires et prestation de tiers (réviseurs, architectes, notaires, etc) et prestations administratives, financières, comptables et juridiques ainsi que des frais de promotion de publication et d'assurances ;
- Des frais de personnel: € 1.139.025,52 ;
- Des amortissements: € 77.521,20 sur les immobilisations corporelles, une réduction de valeur sur le tréfonds (€ 34.554,62) ainsi que diverses dotations et reprises de provisions (€ -9.790,46) ;
- Autres frais d'exploitation: € 52.315,24.

2. Résultat financier (€ -28.739,07)

Le résultat financier reprend les intérêts perçus sur le compte courant ainsi que les intérêts reçus de la Régie des Bâtiments concernant les travaux au restaurant-mezzanine diminués des intérêts sur l'emprunt et des frais financiers.

3. Résultat exceptionnel (€ 116.748,42)

Il s'agit de la plus-value sur la finalisation de la vente des actions Blérot et Immo Blérot d'une part et de la refacturation des charges locatives 2006 à la Régie des Bâtiments restaurant BMR.01 d'autre part.

B. Bilan

1. Actif (€ 13.803.600,03)

Les actifs immobilisés (€ 7.417.714,56) sont composés de :

- Immobilisations corporelles, reprenant un terrain (€ 986.463,18), un immeuble (€ 1.712.930,08 amortis sur 30 ans), des droits réels (€ 246.599,03) des installations (€ 218,34 amorties sur 10 ans), et d'autres immobilisations corporelles (€ 350.486,03). Le matériel informatique a été complètement amorti.
- Les immobilisations incorporelles ont été complètement amorties.
- Les immobilisations financières € 4.121.017,90, étant 31.800 participations (49%) détenues dans la société ANNEIS NV sise Grote Markt, 1 à Anvers pour un montant de € 3.941.507,04 , 100 participations (1%) dans la société Instruction SA sise rue Brogniez, 54 à Bruxelles pour un montant de € 25.620,00 , 100 participations (1%) dans la société Immo Instruction SA sise rue Brogniez, 54 à Bruxelles pour un montant de € 620,00 , 200 participations (50%) détenues dans la société Hasselt Stationsomgeving sise Ridderstraat, 48 à Hasselt pour un montant de € 150.000,00 et des garanties versées (€ 3.270,86)

Les actifs circulants (€6.385.885,47) sont composés de :

- Créances à plus d'un an (€ 2.630.423,96) étant la partie long terme de la créance de la régie des bâtiments.
- Stocks et commandes en cours (€ 192.390,60), contenant les achats, les études et les frais réalisés pour les projets de promotion et de coordination Leuven Noord, Brugge et Antwerpen Nieuw Noord ,
- Créances à un an au plus (€ 2.813.536,59) reprenant principalement les créances commerciales, la TVA à récupérer et des créances diverses.
- Valeurs disponibles (€ 169.678,30) comprenant le compte bancaire et les caisses ,
- Comptes de régularisation (€ 579.856,02) qui reprennent les charges à reporter et les produits acquis.

2. Passifs (€ 13.803.600,03)

Les fonds propres sont de € 4.545.065,80 et comprennent un capital de € 2.500.000,00 , un résultat reporté de € 1.795.065,80 et une réserve légale de € 250.000,00 .

Les dettes à plus d'un an s'élèvent à € 9.000,00 .

Les dettes à moins d'un an s'élèvent à € 6.930.051,68 et comprennent :

- Les dettes commerciales (€ 3.222.689,60).
- Les dettes fiscales, salariales et sociales (€ 152.755,16) ,
- Des acomptes reçus sur commandes (€ 202.551,31) ,
- D'autres dettes (€ 309.949,58) ,
- Un emprunt (€ 3.042.106,03).

Les comptes de régularisations (€ 2.238.203,69) reprenant les charges à reconnaître et des produits à reporter.

3. Evénements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2007, aucun événement important n'a pas influencé considérablement le cours de la société.

Le Conseil d'Administration n'a pas connaissance de risques ou d'incertitudes qui pourraient porter préjudice à la société.

4. Perspectives

Les activités d'Euro Immo Star SA consisteront en la recherche, le développement et la gestion de projets immobiliers.

5. Frais de recherches et de développement

Euro Immo Star SA a activé en 1995 des frais de recherche et de développement pour un projet immobilier. En 1999, les frais d'immobilisations incorporelles étaient complètement amortis.

6. Intérêts opposés (art.523 : code des sociétés)

Durant l'exercice social clôture au 31 décembre 2007, aucune transaction ou décision dont il est question dans l'article 523 du Code des sociétés ne s'est présentée.

7. Art.134 §2 du Code des sociétés: mission particulières accomplies par le Commissaire

Missions particulières accomplies durant l'exercice 2007 :

- ScPRL Van Impe, Mertens & Associates: avis fiscal pour un montant de € 150,00 .

8. Affectation des résultats de l'exercice

Les comptes annuels font apparaître un total de bilan de € 13.803.600,03 et un bénéfice à affecter de € 74.103,49 .

Etant donné que la réserve légale a atteint le maximum autorisé (10% du capital), nous vous proposons de reporter le bénéfice, tel qu'il apparaît dans les comptes annuels.

9. Décharge

Conformément aux dispositions légales, nous demandons à l'Assemblée générale des actionnaires de donner décharge aux Administrateurs et au Collège des commissaires de la société, en ce qui concerne l'exécution de leur mission pour l'exercice écoulé.

Le mandat des Commissaires ScPRL Van Impe, Mertens & Associates et ScPRL Delbrouck & Co est arrivé à l'échéance le 20/03/2006.

Le Conseil d'Administration a renouvelé les mandats pour une nouvelle période de 3 ans prenant fin à l'assemblée générale de 2009.

Fait à Bruxelles, le 17 mars 2008.

Le Conseil d'administration,



Herwig Persoons
Administrateur délégué

8. Rapport du Collège des Commissaires à l'Assemblée Générale du 7 avril 2008

S.c.P.R.L. Van Impe, Mertens &
Associates Réviseurs d'entreprises
Représentée par les associés
Herman J. VAN IMPE
Réviseur d'entreprises
Joris MERTENS
Réviseur d'entreprises

S.c.P.R.L. Michel Delbrouck & C°
Réviseurs d'entreprises
Représentée par un associé
Michel DELBROUCK
Réviseur d'entreprises

COLLEGE DES COMMISSAIRES

EURO IMMO STAR • Société Anonyme • Rue Brogniez 54 • 1070 BRUSSEL

Comptes annuels au 31.12.2007

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

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels clos le 31 décembre 2007, établis sur base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 13.803.600,03 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de € 74.103,49.

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

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

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société Les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2007 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions (et attestations) complémentaires

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

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

- le rapport de gestion comprend les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats qui vous est proposée, est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Bruxelles, le 18 mars 2008.

Le Collège des Commissaires
ScPRL Van Impe, Mertens & Associates
Réviseurs d'entreprises représentée par



Herman J. VAN IMPE
Réviseur d'entreprises



Joris MERTENS
Réviseur d'entreprises

ScPRL Michel Delbrouck & C°
Réviseurs d'entreprises représentée par



Michel DELBROUCK
Réviseur d'entreprises



Eurostation

Eurostation sa
Rue Brogniez 54
1070 Bruxelles
Tel. 02 529 09 11
Fax 02 520 99 61

Eurostation Antwerpen Zuid sa
Museumstraat 11/111
2000 Anvers
Tel. 03 241 00 00
Fax.03 248 18 61

Eurostation Gent sa
Raketstraat 1A
9000 Gand
Tel. 09 321 73 60
Fax 09 321 73 61

eurostation@eurostation.be

www.eurostation.be



Euro Immo Star

Euro Immo Star sa
Rue Brogniez 54
1070 Bruxelles
Tel. 02 529 97 58
Fax.02 529 97 21

www.euroimmostar.be

euroimmostar@euroimmostar.be

Colophon

Photographie: Eurostation, Euro Immo Star, NMBS-Holding, Infrabel, LUON / Mario Sohie, Katrijn Van Giel

Création: LUON / Imprimerie: DV3