

MONTEA SCA



MONTEA

Sicafi de droit belge

9320 Erembodegem, Ninovesteenweg 198

**OFFRE EN VENTE DE 996.726 ACTIONS EXISTANTES POUR
UN MONTANT MAXIMUM DE EUR 32 MILLIONS**

L'Offre est ouverte du 2 au 12 octobre 2006 inclus, mais peut être clôturée par anticipation. L'Offre restera ouverte pendant au moins six jours ouvrables.

L'Offre est constituée d'une offre publique en Belgique et d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en Belgique et dans certains pays faisant partie de l'union européenne.

La fourchette de prix indicatifs dans le cadre du bookbuilding sera publiée dans la presse le samedi 30 septembre 2006 et constituera un addendum au présent Prospectus

Le Lead Manager dispose d'une option de surallocation, exerçable à partir de la date de cotation jusqu'au 30e jour qui suit, de maximum 70.969 Actions Existantes supplémentaires, à la seule fin de couvrir des éventuelles surallocations.

APPROBATION PAR LA COMMISSION BANCAIRE, FINANCIERE ET DES ASSURANCES

Conformément à l'article 23 de 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 et à l'article 29 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, modifié par l'Arrêté Royal du 10 juin 2001 et l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, la Commission bancaire, financière et des Assurances a approuvé ce Prospectus le 26 septembre 2006. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité ou de la qualité de l'opération, ni de la situation de celui qui la réalise.

AVERTISSEMENT

L'attention particulière des investisseurs est attirée au fait que les titres offertes impliquent tout risque inhérent au secteur immobilier, et en particulier au marché immobilier logistique et semi-industriel. Les facteurs de risque sont décrits après la table des matières du Prospectus.

**Demande d'admission sur Eurolist by Euronext Brussels de toutes les 2.855.607 Actions
Existantes**

Arranger, Lead Manager et Bookrunner
ING Belgique

Conseillers de la société

NautaDutilh
Conseiller juridique

VGD
Accountants et conseiller fiscal

Le 27 septembre 2006

Table des matières

FACTEURS DE RISQUES	7
Facteurs de Risques liés à l’Offre	7
Facteurs de Risques liés au secteur de l’immobilier	8
DÉFINITION DES PRINCIPAUX TERMES DU PROSPECTUS	10
RESUME	13
Résumé des activités	13
Raisons de l’Offre et affectation des produits.....	13
Gouvernance d’entreprise	13
Dilution	14
Transaction avec des parties liées.....	14
Informations complémentaires	14
Calendrier prévu (sous réserve de clôture anticipée).....	15
Informations financières sélectionnées.....	15
1. INFORMATIONS GENERALES ET INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS ET DU CONTROLE DES COMPTES ANNUELS	18
1.1. Responsabilité du contenu du Prospectus	18
1.2. Responsabilité du contrôle des comptes annuels.....	18
1.3. Approbation du Prospectus.....	19
1.4. Publications légales	19
1.5. Informations disponibles	19
1.5.1. Prospectus	19
1.5.2. Documents sociaux et autres informations.....	19
1.6. Restrictions quant à la responsabilité et aux communications générales	20
1.7. Restrictions relatives à l’Offre et à la distribution du Prospectus	20
1.8. Informations prévisionnelles	21
1.9. Informations relatives au marché, aux parts de marchés, aux classements et autres informations	21
1.10. Arrondis des informations financières et statistiques	22
2. INFORMATIONS GENERALES RELATIVES A L’OFFRE ET A L’ADMISSION DES ACTIONS SUR EURONEXT	23
2.1. Informations relatives à l’Offre.....	23
2.1.1. Objet de l’Offre/Contexte de l’Offre	23
2.1.2. Intérêt des personnes physiques et morales impliquées dans l’Offre.....	23
2.1.3. Nombre et Forme des Actions Offertes	23
2.1.4. Droit belge et tribunaux compétents.....	24
2.2. Modalités de l’Offre : procédure, conditions et calendrier prévu	24
2.2.1. Informations générales relatives à l’Offre	24
2.2.2. Justification du Prix d’acquisition	25
2.2.2.1. Le rendement offert.....	25
2.2.2.2. La Valeur Nette d’Inventaire par Action	26
2.2.3. Période d’acquisition.....	27
2.2.4. Procédure d’acquisition.....	27
2.2.5. Allocation des Actions	28
2.2.6. Publication des résultats de l’Offre.....	28
2.2.7. Paiement, règlement et livraison des Actions	28
2.2.8. Garantie de bonne fin	29
2.3. Option de Surallocation et stabilisation	29
2.4. Intentions des Actionnaires	30
2.4.1. Actionnaires Actuels	30
2.4.2. Intentions des Actionnaires Existants après l’Offre.....	30
2.5. Engagement à ne pas vendre ("Lock Up").....	30
2.6. Dilution	30
2.7. Admission à la cote et première cotation	31
2.8. Frais de l’Offre et rémunération des intermédiaires	31
2.9. Service financier	31
2.10. Liquidity Provider (fournisseur de liquidités)	31
3. INFORMATIONS RELATIVES À LA SICAF IMMOBILIÈRE	32

3.1.	Informations générales concernant Montea et son capital social.....	32
3.1.1.	Généralités.....	32
3.1.2.	Objet social.....	32
3.2.	Historique et développement de la Sicaf immobilière.....	34
3.2.1.	Situation avant la création de la Sicaf immobilière.....	34
3.2.2.	Constitution de la Sicaf immobilière Montea SCA.....	35
3.2.2.1.	Réorganisation interne des sociétés immobilières de la famille Pierre De Pauw..	35
3.2.2.2.	Adhésion d'autres parties à la Sicaf immobilière.....	36
3.3.	Description des activités.....	36
3.3.1.	Description générale du marché de l'immobilier.....	36
3.3.2.	Activités de la Sicaf immobilière.....	36
3.3.3.	Concurrence.....	37
3.4.	Portefeuille immobilier.....	38
3.4.1.	Aperçu des immeubles en portefeuille de Montea au début de l'Offre.....	38
3.4.2.	Résumé par immeuble.....	40
3.4.3.	Investissements envisagés.....	52
3.4.4.	Développement.....	53
3.5.	Politique d'investissement.....	53
3.6.	Structure de l'organisation.....	54
3.6.1.	Gérant.....	54
3.6.2.	Société filiale.....	56
3.7.	Capital social et actions.....	56
3.7.1.	Capital social et actions.....	56
3.7.2.	Droits et avantages liés aux Actions.....	56
3.7.3.	Forme des actions.....	56
3.7.4.	Achat et vente d'Actions propres.....	57
3.7.5.	Capital autorisé.....	57
3.7.6.	Évolution du capital.....	57
3.8.	Instruments financiers en circulation.....	58
3.9.	Actionnaires.....	59
3.9.1.	Actionnaires avant la clôture de l'Offre et la cotation.....	59
3.9.2.	Actionnaires après réalisation de l'Offre et cotation, sans exercice de l'Option de Surallocation.....	59
3.9.3.	Actionnaires après la clôture de l'Offre et la cotation après exercice de l'Option de Surallocation.....	59
3.10.	Procédures judiciaires et arbitrages.....	59
3.11.	Notification relative aux participations importantes.....	59
3.12.	Offre publique d'achat.....	60
3.13.	Offre de Reprise.....	61
4.	RESULTATS D'EXPLOITATION, SITUATION FINANCIERE ET INFORMATIONS FINANCIERES.....	62
4.1.	Résultats d'exploitation.....	62
4.2.	Liquidités et ressources en capital.....	62
4.2.1.	Renseignements relatifs aux ressources en capital et à la structure de financement de la Sicaf immobilière.....	62
4.2.2.	Commentaire sur la provenance et les montants des flux de trésorerie de l'institution émettrice et description de ces flux de trésorerie.....	62
4.2.3.	Données relatives aux éventuelles limitations à l'utilisation des ressources en capital qui auront ou pourront avoir directement ou indirectement des conséquences majeures sur les activités de la Sicaf immobilière.....	62
4.2.4.	Données à propos des moyens de financement qui, selon toute attente, seront nécessaires pour réaliser les futurs investissements.....	62
4.3.	Informations financières.....	63
4.4.	Segmentation.....	77
4.5.	Rapports du réviseur d'entreprises.....	78
4.5.1.	Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen des états financiers de Parou NV relatifs aux exercices 2003, 2004 et 2005 (établis selon le Belgian GAAP).....	78
4.5.2.	Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen des états financiers de Parou NV relatifs à l'exercice 2005 (établis selon l'IFRS).....	79
4.5.3.	Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen des états financiers prévisionnels de Montea relatifs à la période du 1 ^{er} janvier au 30 septembre 2006 (établis selon l'IFRS).....	80

5.	ADMINISTRATEURS, DIRECTION DE L'ENTREPRISE, TRAVAILLEURS ET GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	81
5.1.	Généralités	81
5.2.	Structure d'administration	81
5.2.1.	Vue d'ensemble	81
5.2.2.	Forme juridique	82
5.2.3.	Transparence de la structure de la S.C.A.....	82
5.2.4.	Intérêt exclusif des actionnaires.....	82
5.2.5.	Les promoteurs de la Sicaf immobilière.....	82
5.3.	Gestion	83
5.3.1.	Gérant statutaire	83
5.3.2.	Conseil d'administration et comité d'investissement du gérant statutaire	84
5.3.3.	Gestion journalière du gérant statutaire.....	88
5.3.4.	Equipe d'appui à la gestion de la Sicaf immobilière.....	89
5.3.5.	Ethique et confidentialité des informations.....	89
5.4.	Politique de rémunération.....	90
5.4.1.	Gérant statutaire	90
5.4.2.	Administrateurs	90
5.4.3.	Responsables de la gestion journalière.....	91
5.5.	Contrôle.....	91
5.5.1.	Interne	91
5.5.2.	Externe	91
5.6.	Promoteur immobilier.....	93
5.6.1.	Mission	93
5.6.2.	Modification du contrôle.....	93
5.7.	Règles de comportement en matière de conflits d'intérêts	93
5.8.	Règles de comportement relatives à d'autres missions de gestion	93
5.9.	Règles de comportement relatives aux transactions financières	94
5.10.	Actionariat.....	95
5.10.1.	Structure.....	95
5.10.2.	Assemblées des actionnaires.....	95
6.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES ET OPERATIONS AVEC DES PARTIES LIEES	96
6.1.	Principaux Actionnaires	96
6.2.	Opérations avec des parties liées.....	96
6.3.	Intérêts d'experts et de conseillers	96
7.	PERSPECTIVES ET TENDANCES	97
7.1.	Le marché de l'immobilier logistique et semi-industriel : actualité et tendances.....	97
7.1.1.	La Belgique au centre du noyau du Nord-ouest de l'Europe.....	97
7.1.2.	Le tissu économique flamand	97
7.1.3.	Segmentation entre immobilier logistique et immobilier semi-industriel.....	98
7.1.4.	Le marché de l'investissement en Belgique.....	99
7.1.5.	Le marché de l'immobilier logistique en France	101
7.2.	Plan financier de Montea SCA.....	101
7.2.1.	Hypothèses de travail	101
7.2.1.1.	Hypothèses relatives aux facteurs sur lesquels la Sicaf ne peut exercer aucune influence	101
7.2.1.2.	Hypothèses relatives aux facteurs que la Sicaf immobilière peut influencer	101
7.2.2.	Compte de résultats	106
7.2.3.	Bilan.....	108
7.2.4.	Etat de l'évolution de la situation financière.....	108
7.3.	Rapport du réviseur d'entreprises	109
8.	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.....	110
8.1.	Acte constitutif et statuts	110
8.2.	Droits liés aux actions.....	110
8.3.	Cessibilité des actions.....	113
8.4.	Prescription des dividendes	113
8.5.	Remplacement des actions en cas de perte ou de vol	114
8.6.	Fiscalité belge	114
8.7.	Evaluation	116
8.8.	Experts.....	117
8.9.	Documents disponibles à des fins de consultation	117
9.	Annexes	118
9.1.	Annexe 1 : Principes de rapportage financier en IFRS	118

9.2.	Annexe 2 : Comptes financiers de Parou NV en Belgian GAAP pour les exercices 2003, 2004 et 2005.....	123
9.2.1.	Comptes annuels de Parou NV pour l'exercice 2003	123
9.2.2.	Comptes annuels de Parou NV pour l'exercice 2004	140
9.2.3.	Comptes annuels de Parou NV pour l'exercice 2005	157
9.3.	Annexe 3 : Les statuts de Montea SCA (en date du 29 septembre 2006).....	174
9.4.	Annexe 4 : Formulaire d'achat.....	187

FACTEURS DE RISQUES

Facteurs de Risques liés à l'Offre

Absence d'un marché public liquide

Avant l'Offre, il n'existait pas de marché public pour les Actions de la Sicaf immobilière et un marché public actif et liquide pour les Actions pourrait ne pas se développer ou ne pas être soutenu après l'Offre. Le Prix d'acquisition sera déterminé par le Lead Manager en accord avec la Sicaf immobilière sur la base d'une procédure de constitution d'un livre d'ordres ("*bookbuilding*") à laquelle seuls les investisseurs institutionnels peuvent participer. Le Prix d'acquisition peut ne pas être indicatif des prix futurs du marché, qui pourraient tomber en dessous du Prix d'Acquisition.

Utilisation du produit de l'Offre

Le produit de la présente Offre ira intégralement au patrimoine des Actionnaires Vendeurs. Aucun fonds supplémentaire n'est levé pour financer l'expansion de la Sicaf immobilière, étant donné l'entrée dans le capital de Affine le 29 septembre 2006, qui a pour conséquence que le taux d'endettement de la Sicaf immobilière offre suffisamment de perspectives de croissance.

Le cours des Actions pourrait fortement baisser, même si l'entreprise fournit de bonnes prestations, si les Actionnaires de la Sicaf immobilière venaient à vendre des Actions.

Si des Actionnaires vendent un nombre significatif d'Actions de la Sicaf immobilière, il est possible que le cours des Actions diminue. Ces ventes pourraient également rendre plus difficile à l'avenir pour la Sicaf immobilière l'émission ou la vente d'Actions ou d'instruments de capitaux propres à un moment et à un prix qui, de l'avis de la Sicaf immobilière, sont appropriés. Voir également la section 5 du chapitre 2 "Engagement à ne pas vendre".

La structure spécifique de société en commandite par actions peut rendre difficile pour un investisseur tout changement au niveau de l'administration de la Sicaf immobilière ou de son acquisition.

Les statuts octroient au conseil d'administration de Montea Management, en qualité de gérant (associé gérant) de la Sicaf immobilière, le droit d'augmenter le capital de la Sicaf immobilière en une ou plusieurs fois à partir de la date à laquelle la CBFA informe la Sicaf immobilière d'une offre publique d'acquisition des Actions.

Si une personne physique ou morale a l'intention d'acquérir le contrôle collectif ou exclusif sur la Sicaf immobilière par le biais d'une ou de plusieurs transactions sur les titres émis par la Sicaf immobilière, l'acquéreur doit en avertir la CBFA, et si lors de la prise de contrôle l'acquéreur paie un prix qui comprend une prime de contrôle, l'acquéreur doit offrir à tous les autres Actionnaires la possibilité de vendre leurs Actions au prix le plus élevé payé par l'acquéreur pour l'achat d'Actions pendant les douze mois qui précèdent l'acquisition du contrôle de la Sicaf immobilière. L'acquéreur doit offrir cette possibilité aux autres Actionnaires dans les 30 jours qui suivent la prise de contrôle, soit (i) sous forme d'une offre publique d'acquisition, soit (ii) dans le cadre d'un engagement de maintien de cours.

La treizième Directive européenne 2004/25/CE du 21 avril 2004 concernant l'offre publique d'acquisition stipule que si une personne acquiert un certain pourcentage – à déterminer par chacun des Etats membres de l'UE – des droits de vote dans une société, lui donnant ainsi le contrôle de la société, quel que soit le prix payé et donc sans la nécessité d'une prime de contrôle, cette personne doit soumettre une offre à un prix correct, adressée à tous les détenteurs des titres dans cette société. Bien que cette Directive aurait dû être transposée en droit belge le 20 mai 2006, elle ne l'a pas encore été. Une transposition est toutefois attendue d'ici peu. Par conséquent, le pourcentage à partir duquel une offre obligatoire sera exigée en Belgique n'est pas encore connu.

Toutes ces mesures et dispositions peuvent considérablement décourager une offre d'acquisition par une tierce partie.

La Sicaf immobilière aura des coûts plus élevés en raison du fait qu'elle est une entreprise cotée en bourse.

En tant que sicaf cotée en bourse, Montea devra faire face à d'importants frais juridiques, comptables et autres, tels que les frais d'un expert immobilier et ceux d'une banque dépositaire, qu'elle n'aurait pas eu à supporter si elle n'avait pas été cotée en bourse. La Sicaf immobilière a par exemple récemment engagé de nouveaux administrateurs, a rédigé une charte de gouvernance et a adopté des mesures complémentaires en vue de la mise en place de la gouvernance d'entreprise. En outre, la Sicaf immobilière devra consacrer des montants plus élevés aux relations qu'elle entretient avec les investisseurs et pour répondre aux exigences de communication incombant aux sociétés cotées en Belgique. La Sicaf immobilière sera tenue de payer les coûts de cotation et les coûts d'un fournisseur de liquidités.

Facteurs de Risques liés au secteur de l'immobilier

Risques liés au contexte économique

L'activité-clé de Montea subit l'influence des cycles économiques étant donné que ceux-ci ont un impact indirect sur les investissements et les locations du secteur privé dans le secteur des immeubles logistiques et semi-industriels. L'impact de ces cycles sur les résultats et la valorisation de Montea sont toutefois atténués par la durée des baux.

Risques locatifs

La Sicaf immobilière gère activement son répertoire de clients afin de réduire au maximum l'inoccupation et le roulement des locataires dans son portefeuille immobilier : l'équipe de gestion de Montea, qui travaille exclusivement chez et pour Montea, veille à résoudre rapidement les plaintes des locataires et entretient des contacts réguliers avec les locataires afin de connaître leurs desideratas et, le cas échéant, de les intégrer dans la politique locative de la Sicaf immobilière. Bien que cela soit essentiel à la protection des revenus locatifs, cela n'a qu'une influence limitée sur le prix auquel un immeuble inoccupé peut être mis en location, étant donné que ce prix dépend de la conjoncture économique.

La plupart des baux contiennent une clause selon laquelle le loyer est adapté chaque année sur la base de l'indice belge des prix à la consommation (l'"indice santé").

La solvabilité financière d'un nouveau client est contrôlée avant que celui-ci ne soit accepté. Un acompte ou une garantie bancaire, d'un montant de 3 à 6 mois de loyer, est généralement préalablement exigée des locataires. En principe, le loyer est payable par anticipation, par trimestre ou par an.

Risques liés aux activités d'investissement et au développement de projets

La stratégie de croissance de la Sicaf immobilière se porte garante d'une répartition optimale des risques et repose sur deux piliers : l'acquisition d'immeubles qui jouissent d'une situation optimale et qui sont facilement commercialisables, et l'acquisition d'immeubles qui sont loués à des locataires de premier plan, comme les multinationales. A l'intérieur de cette stratégie, Montea présente une activité limitée en tant que promoteur immobilier pour compte propre, ce qui lui permet d'optimiser les rendements visés sur investissements. Cette activité se limite à 10% de la valeur d'investissement du portefeuille, afin de ne pas porter atteinte au profil de risque de l'entreprise. Par ailleurs, Montea cible deux segments au sein du secteur de l'entreposage, à savoir l'immobilier logistique (principalement l'entreposage et le transbordement de marchandises) et l'immobilier semi-industriel (immeubles plus petits généralement loués à des PME) et tente ainsi de répartir ses risques dans le secteur de l'entreposage.

Lors de l'acquisition d'un immeuble, la Sicaf immobilière effectue toujours un examen (due diligence) juridique, environnemental, comptable et fiscal, sur la base de procédures d'analyse standardisées et généralement avec le soutien de conseillers externes spécialisés.

Risques des coûts opérationnels

Les coûts opérationnels directs sont principalement influencés par deux facteurs :

- l'ancienneté et la qualité des immeubles déterminent les coûts d'entretien et de réparation, qui sont tous deux rigoureusement suivis et coordonnés, tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée ;

- le taux d'inoccupation et le roulement des locataires déterminent les coûts pour les superficies non louées, les prix de location, les coûts de remise en état, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. La gestion commerciale active du portefeuille a pour but de réduire au maximum ces coûts.

Les travaux de construction et les grandes rénovations sont également préparés et suivis en interne.

Risques de destruction des immeubles

Le risque que les immeubles soient détruits par un incendie ou par d'autres catastrophes est assuré, et ce généralement à la valeur à neuf.

Risques de financement – Risque de taux

La Sicaf immobilière entretient des relations saines et durables avec ses partenaires bancaires, qui forment un groupe diversifié, et dont font partie les institutions financières belges de premier plan. Cette diversification assure des conditions financières intéressantes, tout en protégeant la Sicaf immobilière du risque de manque de liquidités, qui est faible.

La Sicaf immobilière contracte de préférence des dettes financières à un taux d'intérêt fixe. Lorsqu'un taux d'intérêts variable est appliqué, cette exposition aux fluctuations des taux est limitée via la couverture d'une partie de ces taux d'intérêts.

Au 1^{er} octobre 2006, le taux d'endettement ne représente que 32% du total du bilan, ce qui limite également le risque de taux et donne l'opportunité à la Sicaf immobilière d'examiner de nouveaux projets qui pourraient être financés sans difficultés.

Risques de change

La Sicaf immobilière ne possède des immeubles qu'en Belgique et en France et tous les baux sont en euros. Il n'existe par conséquent aucun risque de change direct.

DÉFINITION DES PRINCIPAUX TERMES DU PROSPECTUS

Affine	Affine SA, ayant son siège 4, Square Edouard VII, 75009 Paris, sous le statut de "SIIC" (Société d'Investissement Immobilier Cotée), maison-mère de Banimmo.
Offre	L'Offre comprend une offre publique en Belgique et un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels en Belgique et dans certains pays de l'Union européenne. L'Offre n'est pas destinée à d'autres personnes, où qu'elles soient établies.
Actions Offertes	1.067.695 Actions Existantes, y compris les 70.969 Actions Supplémentaires.
Période d'acquisition	Du 2 octobre 2006 au 12 octobre 2006, avec possibilité de clôture anticipée, à partir du 9 octobre 2006 à 16 heures.
Prix d'acquisition et Allocation	Le Prix d'acquisition sera un prix unique par Action exprimé en euro, applicable à tous les investisseurs, particuliers ou institutionnels. La fourchette de prix dans laquelle le Prix d'acquisition sera fixé, sera publiée dans la presse financière le 30 septembre 2006. Cette publication doit être considérée comme un addendum au Prospectus. Le Lead Manager et la Sicaf immobilière détermineront le Prix d'acquisition à l'intérieur de la fourchette, sur la base d'une procédure de constitution d'un livre d'ordres ("bookbuilding"), à laquelle seuls les investisseurs institutionnels peuvent participer. Le Prix d'acquisition sera déterminé et l'attribution des Actions Offertes aura lieu au plus tard au 13 octobre 2006, après la clôture de la Période d'acquisition. Ces renseignements seront publiés dans la presse financière le 14 octobre 2006.
Utilisation du produit	Le produit net de l'Offre reviendra aux Actionnaires Vendeurs proportionnellement au nombre d'Actions qu'ils auront vendues.
Banimmo	Banimmo Real Estate NV, ayant son siège Hippokratelaan 16, 1932 Zaventem, filiale de GP Beta Holding et GP Beta II Holding, sociétés luxembourgeoises dont Affine détient (directement et indirectement) 69% des actions, et sa filiale Tervueren Invest NV.
Actions Existantes ou les Actions	L'ensemble des 2.855.607 actions émises de la Sicaf immobilière.
Actionnaires Existants	Les Actionnaires Vendeurs, Affine et Banimmo.
Paiement, règlement et livraison	Les investisseurs doivent entièrement payer les Actions en euros au moment de l'introduction de l'ordre d'acquisition. La date de livraison prévue des Actions Offertes est le 17 octobre 2006 au plus tard. Les Actions seront livrées par le biais du système d'inscription en comptes de Euroclear Belgium - CIK, le dépositaire central de titres en Belgique, conformément aux procédures habituelles en matière de règlement d'actions. Les Actions Offertes seront uniquement livrables sous forme d'inscription en compte. Tout Actionnaire réclamant expressément la livraison ultérieure par la Sicaf immobilière de titres matériels au porteur devra prendre à sa charge tous les frais indiqués à la section 2.1.3., dont les frais de livraison que l'intermédiaire financier réclamera. Voir également la section 2.2.7.
Actions Supplémentaires	Les 70.969 Actions Existantes qui font l'objet de l'Option de Surallocation.
Garant	ING
CBFA	Commission bancaire, financière et des assurances.

Codes	Code ISIN : BE0003853703 Code belge (Code SRW) : 3853-70 Symbole Euronext : MONT
Frais et rémunérations des intermédiaires	<p>Le <i>management fee</i> à charge des Actionnaires Vendeurs est de 0,3% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicaf immobilière. Ce <i>management fee</i> a déjà été pris en compte lors de la détermination de la valeur des capitaux propres de la Sicaf immobilière à créer au 1^{er} octobre 2006 et n'est par conséquent plus à charge de la Sicaf immobilière pour l'exercice allant du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2007.</p> <p>La commission pour la garantie de bon fin et le placement des Actions Offertes est de 2,85% du montant des Actions vendues. De cette commission 1,0% est à charge des Actionnaires Vendeurs en tant que <i>commission de garantie</i> et 1,85% est à charge des acquéreurs en tant que <i>commission de vente</i>.</p> <p>En outre, un montant à charge de la Sicaf immobilière évalué à EUR 300.000 couvre les coûts légaux, administratifs et d'autres coûts, la rémunération de la CBFA et d'Euronext Brussels, les coûts des publications légales et des autres conseillers ainsi que les frais de rédaction, d'impression et de traduction du Prospectus. Ces frais ont été apurés par une réduction de capital à hauteur du même montant.</p>
Lead Manager et Bookrunner	ING Belgique SA ("ING"), ayant son siège social avenue Marnix, 24, 1000 Bruxelles.
Accord de Lock-Up	Les Actionnaires Existants et la Sicaf immobilière ont conclu un accord de lock-up avec le Lead Manager prenant fin 180 jours après le premier jour de cotation des Actions. Aux termes de cet accord, aucun de ces Actionnaires ne peut vendre plus d'actions que ce qui est prévu dans l'Offre pendant la période de lock-up, sans autorisation préalable du Lead Manager. Pendant ces 180 jours, la Sicaf immobilière ne pourra émettre aucune action en numéraire. Cet accord est décrit plus en détails à la section 2.5.
Société de management ou Montea Management	Le gérant (associé gérant) de la Sicaf immobilière, à savoir Montea Management SA, ayant son siège à Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem.
Valeur Nette d'Inventaire par Action	EUR 26,86 (juste valeur) EUR 28,04 (valeur d'investissement) Ceci est décrit de manière approfondie au point 2.2.2.2.
Cotation	Une demande a été introduite pour la cotation sur Eurolist by Euronext Brussels de toutes les Actions Existantes. La première cotation des Actions débutera le jour de leur paiement et de leur livraison, à savoir trois jours de bourse après la clôture de l'Offre, et en principe le 17 octobre 2006 au plus tard. Avant la cotation des Actions, il n'y avait pas de marché public pour les Actions.
Option de Surallocation	<p>Le Lead Manager bénéficiera d'une Option de Surallocation, exerçable dès le premier jour de cotation des Actions et au plus tard le 30^e jour après, correspondant à un maximum de 70.969 Actions Existantes, ou 6,6% des Actions Offertes, dans le seul but de couvrir les éventuelles surallocations.</p> <p>Les Actions Supplémentaires couvrant l'Option de Surallocation seront des Actions Existantes qui seront prêtées au Lead Manager par les trois groupes d'actionnaires qui détiendront des Actions à la fin de l'Offre et proportionnellement à leur poids respectif dans l'actionnariat.</p>
Prospectus	Le présent document, établi en vue de l'Offre et de l'admission des Actions sur Euronext Brussels tel qu'approuvé par la CBFA en date du 26 septembre 2006.

Sicaf immobilière ou Montea	Montea SCA, sicaf immobilière de droit belge, ayant son siège social situé Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem, l'émetteur des Actions Offertes.
AR Sicafi	L'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'Arrêté Royal du 10 juin 2001 et l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.
Promoteur immobilier	La famille Pierre De Pauw (telle que décrite à la section 5.6 "Promoteur immobilier").
Actionnaires Vendeurs	La famille Pierre De Pauw, les actionnaires de Bolckmans Immobiliën Groep; les actionnaires de Groep De Smet. Pour plus de détails, voir section 3.9.
Réalisation de l'Offre, date de cotation des Actions	L'Offre sera réalisée au plus tard le 17 octobre 2006, date à laquelle les Actions Offertes seront livrées et payées. Cette date correspond au premier jour de cotation.

RESUME

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Il contient des informations sélectionnées concernant Montea et l'Offre. Il ne comprend pas toutes les informations qui peuvent être importantes pour les investisseurs. Le présent résumé doit être lu conjointement avec les informations plus détaillées et les états financiers consolidés de Montea, y compris les annexes s'y rapportant reprises ailleurs dans le Prospectus. Il doit également être lu conjointement avec les informations figurant dans la section "Facteurs de Risques". Ni la Société ni son conseil d'administration ne peuvent être tenus civilement responsables du contenu du résumé ni de sa traduction, à moins que son contenu ne soit trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres sections du Prospectus. Toute décision d'investir dans les Actions Offertes doit être basée sur un examen exhaustif par l'investisseur du Prospectus dans son intégralité.

Résumé des activités

L'activité principale de la Sicaf immobilière concerne la location et la gestion d'immeubles et surtout d'immeubles logistiques et semi-industriels, une activité que la famille Pierre De Pauw a débuté voici presque trente ans. À titre d'activité secondaire, la Sicaf immobilière intervient en tant que promoteur immobilier d'immeubles logistiques et semi-industriels en vue de les détenir par la suite en portefeuille.

Le portefeuille de la Sicaf immobilière se compose aujourd'hui de 20 immeubles provenant des différentes entreprises familiales de la famille Pierre De Pauw, mais également de trois autres parties qui exerçaient les mêmes activités et qui ont décidé d'apporter leurs immeubles afin que le portefeuille atteigne une masse critique suffisante.

D'importantes surfaces sont occupées par des locataires connus, tels que Hennes & Mauritz, Belgacom, Ontex, Barry Callebaut, Jan De Nul, Caterpillar, DHL, ... Les baux sont conclus pour des périodes diverses allant du court au long terme. Les Actionnaires Existants ont garanti le paiement des loyers pour une période de trois ans pour les immeubles inoccupés à l'ouverture de l'Offre ou qui seront inoccupés dans les 6 mois suivants.

Raisons de l'Offre et affectation des produits

Les personnes qui ont le contrôle de la société exerçant l'activité de placement immobilier avant la demande d'agrément en tant que sicaf immobilière se sont engagées à procéder, dans un délai d'un an après l'inscription dans la liste des sicaf immobilières, à une offre publique de vente d'au moins 30% des titres donnant droit de vote de la société à la date de l'Offre. Lesdites personnes s'engagent à réaliser l'offre publique de vente à un prix raisonnable.

Lors de la détermination du nombre d'Actions offertes en vente, il a été tenu compte de ces engagements, des desiderata des Actionnaires pour vendre une grande ou une petite partie de leurs Actions ainsi que de la constitution d'un free float suffisant afin d'encourager la liquidité de l'Action.

On a veillé à ce que la valeur des capitaux propres de la Sicaf immobilière laisse suffisamment de marge pour mener dans les années à venir une stratégie de développement et permettre des acquisitions en contractant des dettes supplémentaires.

Etant donné qu'aucune nouvelle Action ne sera créée, aucun produit ne sera affecté à la Sicaf immobilière.

Gouvernance d'entreprise

La Sicaf immobilière, qui a adopté la forme juridique d'une société en commandite par actions, est administrée par le gérant statutaire, Montea Management, qui agit en qualité d'associé gérant.

Au jour de la cotation des Actions, le conseil d'administration du gérant statutaire de la Sicaf immobilière se composera de huit membres :

- deux représentants du Promoteur immobilier, dont au moins un est administrateur exécutif;
- deux représentants de l'actionnaire de référence Banimmo-Affine;
- quatre administrateurs indépendants, parmi lesquels le président du conseil d'administration qui se verra attribuer un rôle actif. Le vote du président est prépondérant en cas de parité ou d'égalité des votes exprimés.

Le conseil d'administration délègue une partie de ses compétences à deux administrateurs exécutifs, qui doivent être des personnes physiques. Ces personnes sont (i) l'administrateur délégué ou le directeur général avec une délégation des pouvoirs de gestion journalière (CEO) et (ii) le directeur des opérations (COO) en charge des opérations, qui sont tous deux désignés par le conseil d'administration et qui font régulièrement rapport au conseil d'administration de l'exécution de leur mission.

Le commissaire de la Sicaf immobilière sera KPMG Réviseurs d'entreprises, SCRL civile établie à Bollebergen 2B, 9052 Gand et représentée par son représentant permanent, Monsieur Luc Van Couter, réviseur d'entreprises.

Les Actions seront cotées sur Eurolist by Euronext Brussels, qui est un marché réglementé. La Sicaf immobilière se conforme aux recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise publié le 9 décembre 2004 par la Commission de Corporate Governance ("le Code"). La Sicaf immobilière dispose d'une charte de gouvernance d'entreprise adaptée à la situation spécifique de la Sicaf immobilière, comme le prévoit le Code, et qui peut être consultée sur son site Internet www.montea.eu.

Dilution

La présente opération n'entraîne pas de dilution; ce titre est sans objet.

Transaction avec des parties liées

Le Lead Manager a signé différentes conventions en ce qui concerne l'Offre d'une part, entre autres, une convention visant la création de la Sicaf immobilière, une lettre d'engagement définitive (Engagement Letter), une convention de service financier et une convention de garantie de bon fin et de placement et, en ce qui concerne la Sicaf immobilière d'autre part, une convention de banque dépositaire et une convention d'accompagnement et d'assistance de la Sicaf immobilière dans le cadre de son développement, et ce en sa qualité de promoteur financier. En dehors de cet engagement et de ces conventions, le Lead Manager n'a aucune participation dans la Sicaf immobilière et n'entretient aucune autre relation avec la Sicaf immobilière, à l'exception de celles qui sont d'usage dans une relation bancaire.

Informations complémentaires

Capital

Après les augmentations de capital des 18 et 29 septembre et du 1^{er} octobre 2006 et la réduction de capital du 1^{er} octobre 2006, le capital de la Sicaf immobilière s'élèvera à EUR 62.379.773,07 et se composera de 2.855.607 Actions ordinaires nominatives, sans valeur nominale.

Les augmentations de capital des 18 et 29 septembre 2006 sont inconditionnelles.

Les augmentations de capital et la réduction de capital du 1^{er} octobre 2006, qui porteront le capital à EUR 62.379.773,07, auront lieu sous réserve du droit du Lead Manager de dénoncer la garantie de bonne fin en vertu des conditions énumérées au point 2.2.8.

Statuts

Les statuts de la Sicaf immobilière seront modifiés pour la dernière fois le 1^{er} octobre 2006 afin d'adapter les statuts à l'entrée des Actionnaires Existants dans le capital de la Sicaf immobilière et d'acter la prolongation du premier exercice de la Sicaf immobilière qui débutera le 1^{er} octobre 2006 et se terminera le 31 décembre 2007. Les statuts contiennent, entre autres, des dispositions spécifiques concernant la gestion de la Sicaf immobilière, le fonctionnement de l'assemblée générale des actionnaires (y compris des règles en ce qui concerne le droit d'assister aux assemblées générales des actionnaires et d'y voter) et la liquidation de la Sicaf immobilière. Quelques dispositions des statuts entreront en vigueur sous réserve de la réalisation de l'Offre.

Informations disponibles pour le public

Les documents qui seront publiés conformément aux exigences légales peuvent être consultés par les personnes intéressées au siège de la Sicaf immobilière et peuvent également être consultés sur les sites Internet www.montea.eu et www.ing.be.

Calendrier prévu (sous réserve de clôture anticipée)

30 septembre 2006	Publication de la fourchette de prix dans la presse financière
2 octobre 2006	Ouverture de la Période d'acquisition
12 octobre 2006	Clôture de la Période d'acquisition, sous réserve de clôture anticipée qui peut avoir lieu au plus tôt le 9 octobre 2006 à 16 heures.
13 octobre 2006	Détermination du Prix d'acquisition; allocation des Actions
14 octobre 2006	Publication du Prix d'acquisition et des résultats de l'Offre dans la presse financière
17 octobre 2006	Date de paiement, livraison des Actions ; première cotation sur Eurolist by Euronext Brussels

Informations financières sélectionnées

Données issues des états financiers disponibles (Belgian GAAP et normes IFRS) (consolidés ou non). Celles-ci ont été soumises au contrôle d'un réviseur d'entreprises dont les rapports sont repris aux points 4.5 et 7.3 du Prospectus.

I. Chiffres historiques 2003-2005

A. Comptes de résultats

Chiffres statutaires de Parou NV, en tant que véhicule de réception qui sera transformé à partir du 1^{er} octobre 2006 en Sicaf immobilière. (Belgian GAAP)

En EUR	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005 ⁽¹⁾
Bénéfice d'exploitation	1.142.173	929.457	708.814
Bénéfice ou perte d'exploitation, avant impôt	207.818	84.948	-441.819
Bénéfice ou perte de l'exercice, avant impôt	298.182	87.410	-441.561
Bénéfice ou perte de l'exercice	148.583	72.393	-415.852

(1) Résultats 2005 de Parou NV, y compris les éléments exceptionnels

B. Bilans

Chiffres statutaires de Parou NV (Belgian GAAP)

En EUR	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
Actif			
Actifs immobilisés	10.469.390	9.721.406	9.049.927
Actifs circulants	9.749.151	8.911.811	8.052.648
Passif			
Capitaux propres	568.105	609.160	193.308
Impôts différés	365.927	332.661	299.395
Engagements à long terme	16.895.948	14.997.449	9.286.549
Engagements à court terme	2.333.022	2.641.785	7.288.293
Comptes de régularisation	55.539	52.162	35.030
Total du bilan	20.218.541	18.633.217	17.102.575

II. 2006

Une information financière prévisionnelle *pro forma* au 30 septembre 2006 a été établie pour Montea NV. Il s'agit des données *pro forma* selon les normes IFRS du groupe Pierre De Pauw qui incluent les résultats de toutes les sociétés immobilières du groupe Pierre De Pauw, telles que décrites au point 3.2.2.1, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2006 au 30 septembre 2006 inclus (9 mois). Cette information financière prévisionnelle *pro forma* a été établie uniquement à des fins illustratives. Elle concerne dès lors une situation hypothétique et ne reflète donc pas la situation financière réelle ou les résultats réels de l'entreprise.

A. Comptes de résultats

Comptes de résultats des sociétés immobilières de la famille Pierre De Pauw (PDP) et Montea (normes IFRS)

En EUR	PDP ⁽¹⁾ 31/12/2005 (12 mois)	Montea (statutaires) ⁽²⁾ 30/09/2006 (9 mois)	Montea (<i>pro forma</i>) ⁽³⁾ 30/09/2006 (9 mois)
Revenus immobiliers	2.185.077	2.814.382	3.562.577
Frais immobiliers	-215.555	-325.816	-539.864
Résultat immobilier	1.969.522	2.488.566	3.022.714
EBITDA	1.466.175	770.352	1.142.770
EBIT	1.435.921	719.416	1.081.495
Résultat financier	-1.150.632	-1.116.862	-1.243.007
Résultat avec impôts	1.232.861	2.335.243	1.093.972
Résultat net	972.514	1.382.794	506.272

- (1) Compte de résultat non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS.
- (2) Compte de résultats non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS (dont la dénomination a été modifiée le 31 juillet 2006 en Montea NV, la future Sicaf immobilière); la réorganisation interne y est prise en compte avec rétroactivité comptable au 31 mars 2006. Cela implique que les charges et les produits des sociétés anonymes Ropa II, Tragel Investments, Immobiliën De Pauw et Grondenmaatschappij De Nete ont été repris dans ce compte de résultats à partir du 1^{er} avril 2006.
- (3) Compte de résultats *pro forma* du groupe Pierre De Pauw selon les normes IFRS, reprenant les résultats de toutes les sociétés immobilières appartenant au groupe Pierre De Pauw, telles que décrites au point 3.2.2.1, pour la période allant du 1^{er} janvier 2006 au 30 septembre 2006.

B. Bilans

Données bilantaires des sociétés immobilières de la famille Pierre De Pauw (PDP) et Montea (normes IFRS)

En EUR	PDP ⁽¹⁾ 31/12/2005	Montea (statutaires) ⁽²⁾ 30/09/2006
Actif		
Actifs immobilisés	29.215.753	55.943.922
Actifs circulants	370.160	11.270.290
Passif		
Capitaux propres	10.686.794	38.965.435
Obligations à long terme	11.575.796	18.909.853
Obligations à court terme	7.323.323	9.338.924
Total du bilan	29.585.913	67.214.213

- (1) Bilan non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS.

- (2) Bilan non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS (dont la dénomination a été modifiée le 31 juillet 2006 en Montea NV, la future Sicaf immobilière); la réorganisation interne y a été prise en compte avec rétroactivité comptable au 31 mars 2006.

III. Prévisions 2007-2009

Compte tenu du fait que le premier exercice aura une durée de 15 mois, la Sicaf immobilière a l'intention d'attribuer en juin 2007 déjà un dividende intermédiaire sur la base des chiffres des six premiers mois.

A. Comptes de résultats

En EUR	31/12/2007 (15 mois)	31/12/2008 (12 mois)	31/12/2009 (12 mois)
Revenus immobiliers	13.345.573	10.486.092	10.543.274
Frais immobiliers	-2.804.426	-2.181.348	-2.274.454
Résultat immobilier	10.541.147	8.304.744	8.268.820
EBITDA	9.040.593	7.209.303	7.141.443
EBIT	9.031.801	7.202.270	7.134.410
Résultat financier	-1.756.066	-1.290.734	-1.262.496
Résultat sur le portefeuille immobilier	-535.184	0	0
Résultat avec impôts	6.740.550	5.911.536	5.871.914
Résultat net	6.580.386	5.901.132	5.861.302

B. Bilans

En EUR	01/10/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Actif				
Actifs immobilisés	102.452.450	111.084.458	111.084.458	111.084.458
Actifs circulants	848.265	882.535	918.189	1.034.030
Placements/Liquidités	10.207.796	3.180.135	2.912.826	3.161.946
Passif				
Capitaux propres	76.692.611	80.703.416	82.405.986	82.557.244
Provisions	0	0	0	0
Dettes financières	35.315.612	32.815.612	30.815.612	30.815.612
Autres créances	1.500.287	1.628.100	1.693.875	1.907.579
Total du bilan	113.508.511	115.147.128	114.915.474	115.280.434

1. INFORMATIONS GENERALES ET INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE DU PROSPECTUS ET DU CONTROLE DES COMPTES ANNUELS

1.1. Responsabilité du contenu du Prospectus

La Sicaf immobilière, représentée par son gérant, assume la responsabilité du contenu du Prospectus. Les parties suivantes du Prospectus ont été rédigées sur la base d'informations transmises par les Actionnaires Existants dont chacun en assume la responsabilité pour sa part spécifique, sans solidarité entre eux : (i) la description des Actionnaires Existants et leur participation respective dans la Sicaf immobilière; (ii) les déclarations concernant les intentions des Actionnaires Vendeurs; (iii) la biographie des administrateurs actuels de la Sicaf immobilière qui ont été nommés par les Actionnaires Existants; (iv) la description de l'Option de Surallocation, accordée par les Actionnaires Existants au Lead Manager dans la convention de garantie de bonne fin et de placement et (v) la description des sociétés et biens immobiliers appartenant aux sociétés des Actionnaires Existants. La Sicaf immobilière déclare, que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le Prospectus sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée de manière substantielle. Les Actionnaires Existants déclarent pour leur part spécifique que, après avoir pris toutes les mesures raisonnables à cet effet, les informations contenues dans les parties du Prospectus dont ils sont responsables sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée de manière substantielle.

1.2. Responsabilité du contrôle des comptes annuels

Comptes de Montea

Le commissaire de la Sicaf immobilière sera KPMG Réviseurs d'entreprises ("KPMG"), SCRL civile établie à Bollebergen 2B, 9052 Gand et représentée par son représentant permanent, Monsieur Luc Van Couter, réviseur d'entreprises et agréé en tant que réviseur d'entreprises par la CBFA. En date du 1^{er} octobre 2006, l'assemblée générale extraordinaire de Montea désignera KPMG comme Commissaire de la Sicaf immobilière pour un mandat qui se terminera immédiatement après la clôture de l'assemblée générale des Actionnaires à tenir en 2010, qui délibérera et décidera des comptes annuels de l'exercice au 31 décembre 2009.

Le bilan d'ouverture de la Sicaf immobilière au 1^{er} octobre 2006 a été établi à l'aide des bilans *pro forma* arrêtés au 1^{er} octobre 2006 des sociétés qui sont à la base de la création de la Sicaf immobilière. Chacun de ces bilans a été établi sur la base d'un bilan au 31 mars 2006 conformément aux principes comptables généralement admis en Belgique (Belgian GAAP) avec projection de la période allant du 1^{er} avril 2006 au 30 septembre 2006. La projection de la valeur du patrimoine propre de chaque société au 30 septembre 2006 a été établie sous la responsabilité de l'organe d'administration des sociétés concernées et a fait l'objet d'un contrôle effectué par le réviseur d'entreprises. Toute discordance entre la valeur projetée et la juste valeur des fonds propres fait l'objet d'une garantie de la part de l'Actionnaire Existant concerné. Pour la consolidation de ces bilans, les normes comptables IFRS ont été appliquées, en vertu desquelles les coûts d'établissement liés à la création de Montea ont été portés en déduction des fonds propres, pour ainsi parvenir au bilan d'ouverture au 1^{er} octobre 2006. Ce bilan d'ouverture a fait l'objet d'un contrôle par le réviseur d'entreprises qui a remis un rapport sans réserve. Ce rapport est repris à la section 7.3 ci-après.

Les rapports spéciaux relatifs aux fusions et aux apports en nature peuvent être obtenus au siège social de la Sicaf immobilière. Ces rapports spéciaux seront également joints à l'acte notarié qui sera passé le 1^{er} octobre 2006 et déposés au greffe des tribunaux de commerce respectifs.

Comptes prévisionnels

En application du Règlement Européen CE 809/2004 du 29 avril 2004 mettant en œuvre la directive 2003/71 CE en ce qui concerne l'information contenue dans les prospectus, le conseil d'administration de Montea a mandaté KPMG, établi à Bollebergen 2B, 9052 Gand, et représenté par Monsieur Luc Van Couter, réviseur d'entreprises, pour établir un rapport sur les comptes consolidés prévisionnels 2006-2007, 2008 et 2009 de Montea. Ce rapport est repris à la section 7.3.

1.3. Approbation du Prospectus

Le 26 septembre 2006, la CBFA a approuvé la version néerlandaise du Prospectus pour les besoins de l'offre publique en Belgique et de l'admission des Actions à la cotation sur Eurolist by Euronext Brussels conformément à l'article 23 de la loi du 16 juin 2006 sur les offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre, des Actions faisant l'objet de l'Offre ainsi que de la demande de cotation des Actions ni aucune appréciation de la situation de celui qui la réalise.

L'Offre et le Prospectus n'ont pas été soumis pour approbation à une quelconque autorité de contrôle ou gouvernementale en dehors de la Belgique.

1.4. Publications légales

Le Prospectus sera publié conformément à l'article 21 de la loi du 16 juin 2006 citée au point 1.3.

Toutes les publications relatives à l'Offre seront effectuées dans la presse financière belge, conformément à l'article 58§1 de la loi du 16 juin 2006 précitée.

1.5. Informations disponibles

1.5.1. Prospectus

Les versions néerlandaise et française du Prospectus seront mises gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Sicaf immobilière, Ninovesteenweg 198, 9320 Erebodegem et aux guichets d'ING Belgique. Elles peuvent également être obtenues sur simple demande auprès du Contact Center de ING en appelant au numéro de téléphone 02/464.60.02. Ce Prospectus est également disponible à certaines conditions sur Internet, sur les sites Internet suivants : www.montea.eu, www.ing.be et www.euronext.com.

Le Prospectus a été rédigé en langue néerlandaise et en langue française. La Sicaf immobilière est responsable de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus. En cas de discordance entre les deux versions, seule la version néerlandaise fera foi.

La mise à disposition du Prospectus sur l'Internet ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat des Actions 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 distribution. Les autres informations disponibles sur le site Internet de la Sicaf immobilière ou sur d'autres sites Internet ne font pas partie du Prospectus.

1.5.2. Documents sociaux et autres informations

La Sicaf immobilière doit déposer ses statuts (et toutes modifications à ses statuts) et tout autre acte devant être publiés aux annexes du Moniteur Belge auprès du greffe du Tribunal de Commerce de Dendermonde, où ils sont à la disposition du public. Une copie des statuts coordonnés sera aussi disponible sur le site Internet de la Sicaf immobilière.

Conformément au droit belge, la Sicaf immobilière doit préparer des comptes annuels statutaires et consolidés audités. Les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports du gérant et du commissaire y afférents seront déposés à la Banque Nationale de Belgique, où ils sont à la disposition du public. De plus, en tant que société cotée, la Sicaf immobilière publiera des aperçus financiers annuels et semestriels sous la forme de communiqués de presse. Ces derniers ainsi que le rapport annuel seront également disponibles sur la partie réservée à l'information financière du site Internet de la Sicaf immobilière.

La Sicaf immobilière devra également publier toute information de nature à influencer le cours de bourse et certaines autres informations pour le grand public. En conformité avec la législation applicable, de telles informations seront mises à disposition par l'intermédiaire de la presse financière belge, le site Internet de la Sicaf immobilière, les canaux de communication d'Euronext Brussels ou une combinaison de ces media.

1.6. Restrictions quant à la responsabilité et aux communications générales

Absence de déclarations

Aucun opérateur, aucun vendeur et aucune autre personne n'a été autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre et à la cotation des Actions qui ne seraient pas contenues dans ce Prospectus et, si ces informations ont été données ou ces déclarations ont été faites, elles ne peuvent être considérées comme ayant été autorisées ou reconnues par la Sicaf immobilière ou par le Lead Manager.

Les déclarations faites dans le Prospectus ne sont valables qu'à la date indiquée sur la page de couverture du Prospectus. La livraison du Prospectus ou la réalisation de l'Offre et de l'admission ne signifient, en aucun cas, qu'il n'y a pas eu de changement dans les activités ou la situation financière de la Sicaf immobilière depuis la date du Prospectus, ou que des informations essentielles contenues dans le Prospectus sont encore tout à fait exactes après la date du Prospectus. Comme le prescrit la législation belge, tout nouveau fait significatif se produisant entre la date de publication de ce Prospectus et la réalisation de l'Offre et pouvant influencer le jugement des investisseurs en ce qui concerne les Actions Offertes doit être communiqué par le biais d'un supplément au présent Prospectus. Ce supplément éventuel fera l'objet de l'approbation de la CBFA de la même manière que le Prospectus et sera rendu public de la façon indiquée par la CBFA.

Décision d'investir ou non

Les investisseurs doivent fonder leur décision d'investir dans les Actions Offertes dans le présent Prospectus sur leur propre examen de la Sicaf immobilière et des conditions de l'Offre, en ce compris son opportunité et les risques que celle-ci implique, tels que décrits dans le présent Prospectus. Les éventuels résumés ou descriptions des dispositions légales, des structures de droit des sociétés ou des relations contractuelles figurant dans le Prospectus sont fournis à titre informatif uniquement et ne doivent en aucun cas être considérés comme des conseils légaux ou fiscaux quant à l'interprétation ou au caractère contraignant de ces dispositions ou relations. En cas de doute sur le contenu ou la signification d'informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs potentiels doivent consulter une personne autorisée ou une personne spécialisée dans le conseil en acquisition d'instruments financiers. Les Actions n'ont pas été recommandées par une quelconque autorité de contrôle ou réglementaire ni par aucune autre instance en Belgique ou ailleurs.

1.7. Restrictions relatives à l'Offre et à la distribution du Prospectus

La législation de certaines juridictions étrangères peut imposer des restrictions à l'Offre et à la distribution du Prospectus. La Sicaf immobilière ne garantit pas que ce Prospectus peut être légalement distribué dans des juridictions situées en dehors du territoire belge ou que les Actions peuvent être valablement offertes dans des juridictions situées en dehors du territoire belge, conformément aux exigences d'enregistrement ou autres en vigueur à cet endroit ou sur la base d'une éventuelle exemption de ces exigences. La Sicaf immobilière n'assume aucune responsabilité pour une telle distribution ou une telle Offre. En conséquence, les Actions ne peuvent être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le Prospectus ni aucune publicité ou autres documents relatifs à l'Offre ne peuvent être distribués ou publiés dans une juridiction autre que la Belgique, sauf dans des circonstances dans lesquelles les droits et réglementations applicables sont respectés. Ce Prospectus ne constitue pas une offre en vente ou une sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription, des Actions Montea vis-à-vis de toute personne dans tout Etat dans lequel il est illégal de faire une telle offre ou sollicitation à une telle personne. Les personnes qui seront en possession du Prospectus ou d'Actions doivent s'informer et respecter de telles restrictions.

En particulier, mais sans préjudice des généralités qui précèdent, les restrictions suivantes s'appliquent :

- a) Les Actions n'ont pas été et ne feront pas l'objet d'un enregistrement sous le régime du *Securities Act* des Etats-Unis d'Amérique. Sous réserve de certaines exceptions, les Actions ne peuvent être ni offertes ni vendues ou livrées aux Etats-Unis d'Amérique, ou à des personnes américaines ou encore pour le compte ou le bénéfice de ces personnes, à l'exception de certaines transactions exemptées des exigences du *Securities Act* en matière d'enregistrement. Les termes employés dans ce paragraphe ont la signification qui leur est donnée par la *Regulation S*. Les Actions n'ont pas été approuvées ou n'ont pas fait l'objet d'un refus d'approbation par la *Securities and Exchange Commission* américaine, par toute autre commission semblable au niveau des Etats ou par toute autre autorité de contrôle américaine. Aucune des autorités susmentionnées n'a approuvé ou souscrit aux qualités des Actions faisant l'objet de l'Offre ou à

l'exactitude ou au caractère adéquat du Prospectus. Toute déclaration contraire constitue une infraction pénale aux Etats-Unis.

- b) Ni Montea ni le Lead Manager n'ont autorisé une offre des Actions au public au Royaume-Uni au sens du *Financial Services and Markets Act 2000* ("FSMA"), qui aurait pour effet qu'un prospectus approuvé conformément à l'article 85 du FSMA devrait être disponible. Les Actions Offertes ne seront pas offertes ou vendues à des personnes au Royaume-Uni, à l'exception des personnes définies conformément à la section 86(1) du FSMA comme étant des "*qualified investors*", ou bien le seront dans des circonstances qui n'aboutissent pas et n'aboutiront pas en une offre au public au Royaume-Uni pour laquelle il serait requis qu'un prospectus approuvé soit disponible conformément à la section 85 du FSMA. Le Lead Manager ne peut communiquer, directement ou indirectement des invitations ou incitations d'investir (au sens de la section 21 du FSMA) relatives à l'émission ou à la vente d'Actions que dans des circonstances où la Section 21(1) du FSMA ne s'appliquerait pas. Le Lead Manager doit se conformer à toutes les règles applicables du FSMA relatives à toutes ses activités concernant les Actions au Royaume-Uni, depuis ce pays ou impliquant ce pays d'une façon ou d'une autre.
- c) Ni ce Prospectus ni aucun autre document relatif à l'Offre n'ont été soumis en France à l'approbation de l'*Autorité des marchés financiers*. Les Actions n'ont pas été offertes ou vendues, et ne seront pas offertes ou vendues, directement ou indirectement, au public en France.

Il est de la responsabilité de toute personne ne résidant pas en Belgique désirant participer à cette Offre de s'assurer du respect de la législation applicable dans son pays de résidence, et du respect de toutes autres formalités, qui peuvent être obligatoires, en ce compris le paiement de tous frais et taxes.

1.8. Informations prévisionnelles

Ce Prospectus contient des déclarations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par les personnes chargées de la gestion de la Sicaf immobilière relatives aux performances futures attendues de Montea et du marché sur lequel Montea est active. Certaines de ces déclarations, prévisions et estimations peuvent être reconnues par l'usage de mots suivants, sans que cette liste ne soit exhaustive, "croire", "anticiper", "attendre", "envisager", "avoir l'intention", "planifier", "chercher", "estimer", "pouvoir" et "continuer à", ainsi que des expressions similaires ou utilisant des verbes au futur. Elles comprennent toutes des éléments qui ne sont pas des faits historiques. 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'ils ont été faits, mais qui pourront ne pas s'avérer corrects. Les événements réels sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs que Montea ne contrôle pas. En conséquence, la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de Montea, ou des résultats du marché peut s'avérer être substantiellement différente des résultats, des performances ou des réalisations futurs 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 à la section "Facteurs de Risques". Etant donné ces incertitudes, aucune déclaration ne peut être faite et aucune garantie ne peut être donnée quant à la précision ou l'exactitude de telles prévisions et estimations. De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date du Prospectus. La Sicaf immobilière n'assume aucune obligation quant à la mise à jour de telles prévisions ou estimations afin de refléter tout changement dans les attentes de Montea à cet égard, ou tout changement d'événements, de conditions ou de circonstances sur lesquels se basent de telles prévisions ou estimations, sauf dans la mesure où cela est prévu par la législation belge.

La Sicaf immobilière a rédigé des bilans et des comptes de résultats prévisionnels pour les trois prochains exercices, qui sont repris à la section 7.2, avec pour unique but de donner une image des revenus et des dépenses estimés de la Sicaf immobilière calculés à l'aide des hypothèses reprises à la section 7.2. Le réviseur d'entreprises déclare que ces prévisions ont été dûment préparées sur la base des principes énoncés ci-avant et que les règles comptables utilisées pour établir les prévisions correspondent aux règles que la Sicaf immobilière utilise pour ses rapports financiers. Son rapport est repris à la section 7.3.

1.9. Informations relatives au marché, aux parts de marchés, aux classements et autres informations

Sauf indication contraire reprise dans le Prospectus, les informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements et toutes autres informations contenues dans le Prospectus se basent sur des publications relatives au marché, sur des rapports établis par le réviseur d'entreprises de la Sicaf

immobilière, par les experts immobiliers, sur des conseils de conseillers financiers et juridiques de la Sicaf immobilière ou sur les propres estimations des personnes chargées de la gestion de la Sicaf immobilière, que celles-ci estiment raisonnables. Les informations fournies par les personnes susmentionnées ont été correctement reflétées dans le Prospectus et, dans la mesure où la Société savait ou aurait pu le déterminer sur la base d'informations publiées, aucune information n'a été omise qui serait de nature à rendre ces informations dans le Prospectus imprécises ou trompeuses. La Sicaf immobilière, le Lead Manager et leurs conseillers respectifs n'ont pas vérifié de façon indépendante ces informations. De plus, les informations relatives au marché sont sujettes à des changements et ne peuvent être systématiquement vérifiées avec certitude à cause de la disponibilité et de la fiabilité limitées des données brutes. En conséquence, les investisseurs potentiels devraient être conscients du fait que la Sicaf immobilière ne peut garantir que les informations relatives au marché et aux parts de marché, aux classements ou à toutes autres informations similaires contenues dans ce Prospectus, et que les estimations et anticipations basées sur de telles informations soient fiables.

1.10. Arrondis des informations financières et statistiques

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

2. INFORMATIONS GENERALES RELATIVES A L'OFFRE ET A L'ADMISSION DES ACTIONS SUR EURONEXT

2.1. Informations relatives à l'Offre

2.1.1. Objet de l'Offre/Contexte de l'Offre

Dans le cadre de ses investissements immobiliers, la famille Pierre De Pauw souhaitait créer une sicaf immobilière spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel et principalement axée sur ce secteur spécifique. Outre la détention, la gestion et la mise en location de ce type de biens immobiliers, la Sicaf immobilière développera pour son propre compte des projets logistiques et semi-industriels pour ensuite les garder en portefeuille. L'objectif poursuivi est de faire évoluer la Sicaf immobilière au fur et à mesure que des opportunités de marché se présentent. Le développement peut avoir lieu aussi bien par le recours au financement que par des augmentations du capital. Au niveau du bilan, une capacité supplémentaire d'investissement suffisante est prévue pour ce développement.

Les investissements sont principalement situés en Belgique. À court terme, des investissements dans des pays limitrophes pourraient également être réalisés si une opportunité se présente. À l'heure actuelle, la Sicaf immobilière étudie la possibilité d'investissements supplémentaires en France et plus précisément un accord d'achat a été signé avec Affine pour l'acquisition d'un immeuble en France (Savigny-le-Temple). A plus ou moins court terme, il est donc possible que la France devienne, à côté de la Belgique, le deuxième marché de Montea.

Les produits de l'Offre reviennent aux Actionnaires Vendeurs.

Le fait de détenir un bien immobilier par le biais d'une Sicaf immobilière crée une valeur pour l'actionnaire particulier, étant donné le statut fiscal avantageux d'une Sicaf immobilière. Devenir actionnaire dans une Sicaf immobilière offre également la possibilité de bénéficier d'une meilleure stabilité des revenus qui sont générés par un plus grand parc immobilier. De ce fait, les brusques fluctuations du taux d'occupation, et donc des revenus, sont limitées. Par ailleurs, Montea offre aux parties qui lui confient leur patrimoine la possibilité d'échanger les actions dans leur société de patrimoine contre des Actions plus liquides d'une Sicaf immobilière.

2.1.2. Intérêt des personnes physiques et morales impliquées dans l'Offre

Le Lead Manager a signé différentes conventions en ce qui concerne l'Offre et la cotation des Actions d'une part, entre autres, une convention visant la création de la Sicaf immobilière, une lettre d'engagement définitive (Engagement Letter), une convention de service financier et une convention de garantie de bon fin et de placement, et en ce qui concerne la Sicaf immobilière d'autre part, une convention de banque dépositaire et une convention d'accompagnement et d'assistance de la Sicaf immobilière dans le cadre de son développement, et ce en sa qualité de promoteur financier. Toutes ces conventions sont mentionnées dans le Prospectus et ont été conclues conformément aux pratiques du marché et à la législation relative aux Sicaf. En dehors de cet engagement et de ces conventions, le Lead Manager n'a aucune participation dans la Sicaf immobilière et n'entretient aucune autre relation avec la Sicaf immobilière, à l'exception de celles qui sont d'usage dans une relation bancaire.

2.1.3. Nombre et Forme des Actions Offertes

L'Offre concerne 996.726 Actions Existantes provenant des Actionnaires Vendeurs. De plus, différents Actionnaires Existants ont accordé au Lead Manager le droit de vendre au maximum 70.969 Actions Supplémentaires dans le cadre de l'exercice de l'Option de Surallocation(voir la section 2.3).

Les 996.726 Actions Existantes et les Actions Supplémentaires constituent ensemble les Actions Offertes.

Toutes les Actions Offertes bénéficient des mêmes droits et avantages et seront offertes comme parties d'une offre unique et selon les mêmes modalités.

Le Lead Manager bénéficiera de l'Option de Surallocation, exerçable pendant 30 jours à partir du premier jour de cotation, dans le seul but de permettre la couverture des surallocations éventuelles.

Toutes les Actions sont émises en euros.

Les Actions Offertes sont des Actions nominatives ou au porteur; si le gérant statutaire de la Sicaf immobilière désigne préalablement un teneur de compte agréé, les Actions existeront sous la forme de titres dématérialisés.

Les Actions qui font l'objet du Lock-up continuent à exister, au moins jusqu'à l'échéance de cette période, sous la forme d'Actions nominatives.

Toutes les Actions Offertes auront les mêmes droits que les autres Actions de la Sicaf immobilière. Pour une description complémentaire du capital de la Sicaf immobilière et des droits afférents aux Actions, se référer à la section 3.7.2 "Droits et avantages liées aux Actions" et au chapitre 3.1 "Informations générales relatives à la Sicaf immobilière et à son capital social".

Les Actions Offertes seront représentées par un ou plusieurs certificats globaux qui auront été déposés auprès d'Euroclear Belgium - CIK qui en assurera la garde pour le compte des bénéficiaires.

Les transactions sur les Actions de la Sicaf immobilière se feront par un transfert de compte à compte uniquement.

Si ultérieurement, un Actionnaire, dans la mesure où la législation l'autorise, venait à demander la livraison physique des Actions au porteur, il devrait prendre à sa charge les frais d'impression que la Sicaf immobilière serait amenée à engager et qu'elle lui communiquerait. À ces coûts, l'Actionnaire devra également ajouter les frais perçus par son intermédiaire financier, qui sont actuellement chez ING de EUR 30,25 TVA comprise, par retrait. Un retrait d'Actions d'un compte-titres est soumis à la perception d'une taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur équivalente à 0,6% du prix de marché la veille du retrait comme indiqué à la section 2.2.7.

Dans le cadre de la dématérialisation prochaine des titres au porteur, il est par ailleurs précisé que les titres au porteur enregistrés en compte-titres seront convertis d'office en titres dématérialisés à dater du 1^{er} janvier 2008, comme le prévoit l'article 8 des statuts de la Sicaf immobilière.

Pour les Actionnaires optant pour des Actions nominatives, les Actions seront inscrites dans le registre des Actionnaires de la Sicaf immobilière. Les titulaires d'Actions nominatives peuvent à tout moment demander que leurs Actions nominatives soient converties en Actions au porteur et vice versa. Tout coût lié à la conversion des Actions nominatives en titres au porteur sera supporté par l'Actionnaire.

Toutes les Actions Offertes seront entièrement libérées au moment de leur livraison et sont librement transférables.

2.1.4. Droit belge et tribunaux compétents

L'Offre est exclusivement soumise au droit belge. Les tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents pour tout litige éventuel relatif à l'Offre.

2.2. Modalités de l'Offre : procédure, conditions et calendrier prévu

2.2.1. Informations générales relatives à l'Offre

Les Actionnaires Vendeurs ont décidé de vendre 996.726 Actions Existantes. La convention de garantie de bonne fin et de placement, conclue entre le Lead Manager, les Actionnaires Vendeurs et la Sicaf Immobilière prévoit certaines conditions liées à la garantie de bonne fin. Celles-ci sont décrites au point 2.2.8. Si la convention de garantie de bonne fin devait être définitivement résiliée, l'Offre Publique serait annulée de plein droit.

L'Offre porte sur 996.726 Actions Existantes provenant des Actionnaires Vendeurs. De plus, différents Actionnaires Existants ont accordé au Lead Manager le droit de vendre au maximum 70.969 Actions Supplémentaires dans le cadre de l'exercice de l'Option de Surallocation et proportionnellement à leur poids respectif dans l'actionnariat (voir section 2.3.). Les Actions Supplémentaires sont toutes des Actions Existantes.

Les 996.726 Actions Existantes et les Actions Supplémentaires constituent ensemble les Actions Offertes.

L'Offre est subdivisée en deux tranches :

- Deux tiers des Actions Offertes (sans les Actions qui font l'objet de l'Option de Surallocation accordée au Lead Manager) sont réservés à l'allocation à des investisseurs institutionnels, avec possibilité de clawback;
- Le solde des Actions (y compris les Actions qui, dans le cadre de l'Option de Surallocation, ont été attribuées au Lead Manager) est réservé à l'allocation à des investisseurs particuliers, avec possibilité de clawback.

Dans le cadre de l'Offre, un investisseur particulier signifie : toute personne physique ou morale résidant ou ayant son siège en Belgique et qui souscrit à des Actions pour un montant inférieur à EUR 50.000.

2.2.2. Justification du Prix d'acquisition

Le Prix d'acquisition sera un prix unique exprimé en euros, applicable à tous les investisseurs, tant particuliers qu'institutionnels.

Le Prix d'acquisition sera déterminé dans une fourchette de prix. Le Lead Manager déterminera le Prix d'acquisition en accord avec la Sicaf immobilière sur la base d'une procédure de constitution d'un livre d'ordres ("*bookbuilding*") durant la Période d'acquisition, à laquelle seuls les investisseurs institutionnels peuvent participer, et compte tenu également de divers éléments pertinents, qualitatifs et quantitatifs, y compris, de façon non exhaustive, le nombre d'Actions demandées, la taille des ordres reçus, la qualité des investisseurs passant de tels ordres et les prix auxquels les ordres sont introduits, de même que les conditions du marché à ce moment-là, le rendement offert et la Valeur Nette d'Inventaire (VNI) par Action et ce, compte tenu des autres Sicaf immobilières et de leur rendement net et de la prime de ces Sicaf immobilières vis-à-vis de leur propre valeur nette d'inventaire. Le Prix d'acquisition ne dépassera en aucun cas le haut de la fourchette.

La fourchette de prix applicable sera publiée dans la presse financière belge préalablement à l'ouverture de l'Offre, en principe le 30 septembre 2006. Cette publication doit être considérée comme un addendum au Prospectus.

Le Prix d'acquisition sera déterminé à l'intérieur de la fourchette dans les meilleurs délais après la clôture de la Période d'acquisition. Il sera publié dans la presse financière belge, en principe le 14 octobre 2006, soit le premier jour de parution des journaux suivant celui de sa détermination. L'Offre se clôturera le 12 octobre 2006 au plus tard.

Les investisseurs particuliers en Belgique ne peuvent pas participer à la construction du livre d'ordres. Ils introduisent leurs ordres au Prix d'acquisition et sont tenus d'acheter le nombre d'Actions mentionné sur leurs ordres au Prix d'acquisition, sous réserve de répartition.

2.2.2.1. Le rendement offert

Le *rendement offert* doit tenir compte du climat général au niveau des taux d'intérêt, et plus particulièrement de la situation et de l'évolution de l'indice de rendement des Sicaf immobilières de ING, la situation et l'évolution de l'OLO à dix ans et l'évolution générale d'Euronext Brussels mesurée par l'indice BEL 20.

Concrètement, on prend le rendement net de Montea pour l'exercice 2006-2007 tel que retenu dans le plan financier et on le compare avec le rendement net moyen de toutes les Sicaf immobilières et, en particulier, avec la seule Sicaf immobilière qui possède actuellement un portefeuille composé en grande partie d'immobilier logistique et semi-industriel. Le rendement net est obtenu en déduisant le précompte mobilier de 15% du rendement brut, à l'exception des sicaf immobilières qui investissent directement ou indirectement dans des biens immobiliers qui sont situés pour au moins 60% en Belgique et qui sont utilisés comme logement ou destinés au logement (les dividendes de ces sicaf immobilières ne sont pas soumis au précompte mobilier) (sur la base des prévisions disponibles ou des estimations de ING Corporate Finance).

Les rendements nets des différentes sicaf immobilières – prises individuellement et par secteur – sont repris ci-après sur la base des cours de clôture du 8 septembre 2006 :

Befimmo :	5,12%
Cofinimmo :	4,73%
Intervest Offices :	6,03%
Leasinvest Real Estate :	4,66%

Moyenne pondérée secteur bureaux : 4,99%

WDP :	4,72%	Secteur semi-industriel et logistique :	4,72%
Wereldhave Belgium :	5,28%		
Warehouses Estates Belgium :	5,26%		
Intervest Retail :	4,93%	Moyenne pondérée secteur mixte :	5,27%
Retail Estates :	4,64%		
Home Invest Belgium :	3,97%	Moyenne pondérée secteur retail :	4,80%
Serviceflats Invest :	4,17%		
		Moyenne pondérée secteur résidentiel :	4,08%
		Moyenne pondérée générale :	4,94%

En prenant pour base un premier *pay out ratio* de 95% du résultat net corrigé pour le premier exercice, soit un résultat net corrigé de EUR 7.124.362 sur 15 mois (ou EUR 5.699.490 sur une base annuelle ; voir section 7.2.2.), ce qui revient à un dividende brut de EUR 5.414.516 et un dividende net de EUR 4.602.338 sur une base annuelle, et sur la base des moyennes pondérées de 4,08% et 5,27%, cette méthode évalue la valeur de la Sicaf immobilière au 8 septembre 2006, entre EUR 87,3 millions et EUR 112,8 millions, soit entre **EUR 30,58** et **EUR 39,50** par Action.

2.2.2.2. La Valeur Nette d'Inventaire par Action

Suivant cette méthode d'évaluation, on prend la prime moyenne des sicaf immobilières (soit la différence entre le cours en bourse et la VNI par action), et cette prime sera ensuite appliquée à Montea.

Il convient toutefois de noter que la valeur future des Actions peut sensiblement différer de la valeur d'inventaire estimée.

Sur la base de la dernière valeur nette d'inventaire par action calculée en juste valeur – "*fair value*", les primes des différentes sicaf immobilières sur la base des cours de clôture du 8 septembre 2006 sont les suivantes :

Befimmo :	27,3%		
Cofinimmo :	26,1%		
Intervest Offices :	18,7%		
Leasinvest Real Estate :	18,3%	Moyenne pondérée secteur bureaux :	23,5%
WDP :	47,0%	Secteur semi-industriel et logistique :	47,0%
Wereldhave Belgium :	-0,2%		
Warehouses Estates Belgium :	25,2%	Moyenne pondérée secteur mixte :	4,2%
Intervest Retail :	16,1%		
Retail Estates :	11,0%	Moyenne pondérée secteur retail :	13,3%
Home Invest Belgium :	12,8%		
Serviceflats Invest :	66,5%	Moyenne pondérée secteur résidentielle :	38,2%
		Moyenne pondérée générale :	24,14%

Pour Montea, la Valeur Nette d'Inventaire par Action a été déterminée sur la base de la valeur des capitaux propres estimée au 30 septembre 2006. L'expert immobilier de Crombrugge & Partners a évalué la valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier sur la base de la valeur d'investissement à la date du 30 juin 2006 de tous les immeubles et a confirmé qu'entre le 30 juin 2006 et la date de l'approbation du Prospectus, aucun événement n'ayant eu un impact significatif sur cette valeur n'a eu lieu.

La valeur d'investissement a été adaptée comptablement pour tenir compte notamment de l'influence des droits d'enregistrement et de leur traitement, tels que décrits dans le communiqué de presse de BEAMA (www.beama.be/content/index.php) du 8 février 2006.

Cette Valeur Nette d'Inventaire de la Sicaf immobilière, calculée sur la base de l'estimation du patrimoine immobilier en "*juste valeur*" s'élève à EUR 76.692.611 et **EUR 26,86** par Action.

Sans tenir compte de l'influence des droits d'enregistrement, la Valeur Nette d'Inventaire de la Sicaf immobilière, calculée sur la base de l'estimation du patrimoine immobilier en « *valeur d'investissement* » s'élève à EUR 80.069.095 et **EUR 28,04** par Action.

Cette méthode valorise la Sicaf immobilière sur la base des moyennes pondérées calculées en juste valeur, à savoir une prime de 4,2% et de 47,0% au 8 septembre 2006 entre EUR 79,9 millions et EUR 112,7 millions, soit entre **EUR 27,99** et **EUR 39,47** par Action.

Le résultat des deux méthodes d'évaluation doit être placé dans la perspective des particularités de Montea, et plus précisément de son rythme de croissance, de son taux d'endettement et de son pay out ratio initial.

2.2.3. Période d'acquisition

L'Offre commencera le 2 octobre 2006 et se clôturera le 12 octobre 2006, sous réserve de clôture anticipée qui peut avoir lieu au plus tôt le 9 octobre 2006 à 16 heures.

La Période d'acquisition sera identique pour les investisseurs particuliers et institutionnels. Les candidats investisseurs peuvent introduire leurs ordres durant la Période d'acquisition.

2.2.4. Procédure d'acquisition

Généralités

Les ordres peuvent être déposés aux guichets du Lead Manager sans frais pour l'investisseur.

Les investisseurs souhaitant acquérir des Actions Offertes auprès d'intermédiaires financiers autres que le Lead Manager sont invités à s'informer sur les frais que ces intermédiaires pourraient leur réclamer.

Pour être valables et sous réserve d'une clôture anticipée, les ordres doivent être déposés au plus tard le 12 octobre 2006.

Investisseurs particuliers

Les investisseurs particuliers doivent indiquer dans leurs ordres le nombre d'Actions Offertes qu'ils s'engagent à acquérir.

Seul un ordre par investisseur particulier sera accepté. Si le Lead Manager constate, ou a des raisons de croire, qu'un investisseur particulier a déposé plusieurs ordres, il peut ne pas tenir compte de ces ordres.

Etant donné que l'Offre est susceptible d'être clôturée de manière anticipée à partir du 9 octobre 2006, les investisseurs particuliers sont invités à déposer leurs ordres dans les plus brefs délais aux guichets du Lead Manager pendant la Période d'acquisition, directement ou par l'intermédiaire de leur institution financière.

Investisseurs institutionnels

Les investisseurs institutionnels doivent indiquer dans leur demande le nombre d'Actions Offertes qu'ils s'engagent à acquérir.

Seuls les investisseurs institutionnels peuvent participer à la procédure de constitution du livre d'ordres ("*bookbuilding*") pendant la Période d'acquisition.

Etant donné que l'Offre est susceptible d'être clôturée de manière anticipée à partir du 9 octobre 2006, les investisseurs institutionnels sont invités à déposer leurs ordres dans les plus brefs délais auprès du Lead Manager pendant la Période d'acquisition.

Particularités relatives à la portée de l'ordre d'acquisition

Il n'y a aucune particularité concernant la portée minimum et/ou maximum des ordres d'acquisition.

Annulation de l'Offre et des ordres d'acquisition

Les ordres d'acquisition sont irrévocables. L'Offre sera toutefois annulée au cas où la convention de garantie de bonne fin et de placement venait à être dénoncée dans les circonstances prévues dans la convention (voir section 2.2.8). Dans ce cas, les ordres introduits par les investisseurs seront annulés automatiquement. Les montants déjà payés par les investisseurs leur seront remboursés dans les meilleurs délais, sans que cela puisse toutefois donner lieu à des intérêts sur ces montants ou à quelque forme de dommages et intérêts que ce soit.

Réduction du nombre d'Actions demandées et remboursement éventuel

Si le total des Actions demandées dépasse le nombre d'Actions Offertes, on procédera à une répartition. Les montants payés en trop seront remboursés aux investisseurs dans les meilleurs délais, sans que cela puisse toutefois donner lieu à des intérêts sur ces montants ou à quelque forme de dommages et intérêts que ce soit.

2.2.5. Allocation des Actions

Si le nombre d'Actions pour lequel des ordres ont été introduits valablement dépasse le nombre d'Actions Offertes, les Actions seront réparties entre les acquéreurs suivant une clé de répartition objective, en vue d'un développement harmonieux du marché.

Une répartition adéquate sera effectuée entre les investisseurs institutionnels et les investisseurs particuliers, en vue d'une large répartition dans le public. Il est prévu (sans pour autant que cela constitue un engagement de la part du Lead Manager ou de la Sicaf immobilière) que les Actions soient réparties entre les investisseurs particuliers et les investisseurs institutionnels selon une proportion de un tiers - deux tiers. Si dans l'une de ces tranches, la demande dépasse de manière significative le nombre d'Actions Offertes, le Lead Manager, en concertation avec la Sicaf immobilière, se réserve le droit de transférer une partie des Actions de cette tranche à l'autre tranche (clause de "clawback").

Pour les investisseurs particuliers, la priorité peut être accordée aux ordres introduits aux guichets du Lead Manager par rapport aux ordres introduits auprès d'autres institutions financières. En cas de réduction, les ordres introduits par des personnes qui ne sont pas des intermédiaires seront considérés comme une demande unique et distincte, sauf si l'ordre indique clairement qu'il regroupe les ordres d'acquisition des différentes personnes. Par ailleurs, les ordres dont la portée pourrait menacer la liquidité du marché secondaire seront éventuellement ignorés en tout ou partie.

Le nombre exact d'Actions Offertes attribuées respectivement aux investisseurs particuliers et aux investisseurs institutionnels sera déterminé de manière définitive à la fin de la Période d'acquisition par le Lead Manager en accord avec la Sicaf immobilière et dépendra de la demande respective des investisseurs, tant particuliers qu'institutionnels. La décision du Lead Manager ne pourra pas être contestée.

En ce qui concerne les investisseurs institutionnels, la priorité pourra être accordée aux ordres qui ont été introduits en premier lieu ou en fonction de leur qualité.

2.2.6. Publication des résultats de l'Offre

Les résultats de l'Offre seront publiés dans la presse financière belge au plus tard le 14 octobre 2006.

2.2.7. Paiement, règlement et livraison des Actions

Le Prix d'acquisition des Actions doit être intégralement payé en euros au moment de l'introduction l'ordre d'achat. L'acquisition d'Actions Existantes donne lieu à la perception d'une taxe sur les opérations de bourse au taux de 0,07% par transaction et par partie, avec un maximum de EUR 500 par bordereau, à moins qu'une exemption ne soit applicable (voir aussi la section 8.6). Il existe en outre une taxe sur la livraison matérielle des actions au porteur, équivalent à 0,6% du cours de bourse la veille du retrait du compte-titres.

Pour plus d'informations concernant les taxes applicables, se référer aux volets "Taxes sur les opérations de bourse" et "Taxe sur la livraison matérielle des titres au porteur" repris à la section 8.6.

La date de paiement, qui est également la date de livraison des Actions aux investisseurs, est fixée à trois jours ouvrables bancaires après la clôture de l'Offre, soit le 17 octobre 2006 au plus tard.

Toutes les Actions Offertes seront d'abord livrées par une inscription en compte auprès d'Euroclear Belgium - CIK, le dépositaire central de titres belge. La Sicaf immobilière se chargera de l'impression des titres matériels au porteur à la demande expresse des investisseurs.

Si l'actionnaire demande la livraison matérielle de ses Actions, il devra prendre à sa charge les frais d'impression ainsi que les frais bancaires liés à la remise des titres (voir section 2.1.3.).

2.2.8. Garantie de bonne fin

Conformément à la convention de garantie de bonne fin et de placement, à signer avant le début de l'Offre par le Lead Manager, les Actionnaires Vendeurs et la Sicaf immobilière, soit le 1er octobre 2006 (ci-après la "*Date de signature*"), le Lead Manager s'engage à acquérir à la Date de paiement les Actions Existantes vendues par les Actionnaires Vendeurs qui n'auraient pas été placées auprès des investisseurs à la clôture de l'Offre. Le prix auquel le Lead Manager achètera ces Actions sera égal au Prix d'acquisition. Ce prix est payable à la Date de paiement.

Le Lead Manager se réserve toutefois le droit (la "*condition suspensive*") de renoncer à l'engagement susmentionné, après concertation avec les Actionnaires Vendeurs et le dirigeant de la Sicaf immobilière, dans l'hypothèse où l'un des cas de force majeure suivants devait se produire après la signature de cette convention de garantie de bonne fin et de placement et au plus tard à dix-huit heures le dernier jour de l'Offre :

- a) l'indice BEL-20, qui est publié par le Comité de direction d'Euronext Brussels, a baissé d'au moins 10% par rapport à son plus haut niveau depuis la Date de signature;
- b) l'indice Sicafi, publié par ING Belgique, atteint un niveau inférieur d'au moins 10% par rapport à son plus haut niveau depuis la Date de signature;
- c) le rendement brut de l'obligation d'état OLO à 10 ans est supérieur à 4,25% à un quelconque moment;
- d) toute modification importante en Belgique ou à l'étranger dans la situation politique, militaire, économique, financière, fiscale, monétaire ou sociale susceptible, de l'avis du conseiller, de perturber le succès de l'Offre;
- e) tout événement important, et à une date inconnue à ce jour, entraînant un dommage à hauteur d'au moins 5% de la valeur du portefeuille immobilier consolidé de la Sicaf immobilière.

Si la convention de garantie de bonne fin devait être définitivement résiliée, l'Offre serait annulée de plein droit

En cas de clôture anticipée de l'Offre, il ne sera plus possible de renoncer à la garantie de bonne fin à la date qui suit ladite clôture anticipée.

2.3. Option de Surallocation et stabilisation

Dans le cadre de l'Offre, le Lead Manager peut, à compter de la date du premier jour de cotation jusqu'à 30 jours calendriers après, exercer l'Option de Surallocation ou effectuer des opérations stabilisant ou maintenant le cours des Actions à des niveaux supérieurs à ceux qui auraient autrement prévalu dans le marché. De telles transactions, le cas échéant, peuvent être effectuées sur Eurolist by Euronext, sur le marché de gré-à-gré ou autrement. Il n'y a aucune certitude qu'une telle stabilisation sera effectuée, et si tel est le cas, cette opération peut être interrompue à tout moment, et, en tous cas, sera interrompue 30 jours après le premier jour de cotation.

Les acquisitions d'Actions par le Lead Manager visant à stabiliser le cours peuvent avoir pour effet de porter le cours des Actions de la Sicaf immobilière à un niveau supérieur à ce qu'il aurait été en l'absence de ces acquisitions. Ni la Sicaf immobilière, ni le Lead Manager ne donne aucune assurance ou prévision que ce soit quant au sens ou à l'ampleur des effets que peuvent produire les opérations décrites ci-avant sur le cours des Actions.

L'Option de Surallocation portera sur un nombre d'Actions Existantes représentant 70.969 Actions Supplémentaires que les Actionnaires Vendeurs sont disposés à mettre sur le marché. Le nombre d'actions effectivement surallouées sera publié dans la presse financière belge avec les résultats de l'Offre.

Afin de couvrir toute surallocation précédant l'exercice de l'Option de Surallocation, il est prévu que le Lead Manager conclue un contrat de prêt d'Actions avec les Actionnaires Vendeurs avant le début de l'Offre.

2.4. Intentions des Actionnaires

2.4.1. Actionnaires Actuels

Les Actionnaires actuels se sont déclarés disposés à mettre en vente ensemble 996.726 Actions Existantes, ainsi que les 70.969 Actions Supplémentaires faisant l'objet de l'Option de Surallocation (voir le tableau à la section 3.9 "Actionnaires après réalisation de l'Offre et cotation, après exercice de l'Option de Surallocation dans sa totalité") dans le cadre de l'Offre.

Les Actionnaires Existants ont intérêt à ce que la transaction réussisse étant donné qu'au moins 30% du nombre des Actions de la Sicaf immobilière doivent être offerts au public à la suite d'une offre publique de vente, conformément à l'article 33§3 de l'Arrêté Royal concernant les Sicaf immobilières.

Au plus tard trois jours ouvrables bancaires après le trentième jour suivant la Date de paiement de l'Offre (la "Date d'exercice"), le Lead Manager rendra à chaque Actionnaire qui a prêté des Actions un nombre d'Actions Supplémentaires égal au nombre d'Actions Supplémentaires prêtées, moins le nombre d'Actions Supplémentaires qui a été utilisé par le Lead Manager lors de l'exercice de l'option de restitution sous la forme d'espèces.

Conformément à cette option, les Actionnaires Vendeurs autorisent le Lead Manager à rendre tout ou partie des Actions Supplémentaires prêtées en espèces plutôt qu'en Actions. Ce montant en espèces sera égal au Prix d'acquisition (après déduction des commissions) multiplié par le nombre d'Actions Supplémentaires pour lesquelles le Lead Manager aura décidé de faire usage de l'Option de Surallocation.

2.4.2. Intentions des Actionnaires Existants après l'Offre

En dehors des Actions Supplémentaires faisant l'objet de l'Option de Surallocation, les Actionnaires Existants de la Sicaf immobilière ont exprimé leur volonté de ne pas vendre d'Actions supplémentaires (voir à cet effet également la section 2.5 "Engagement à ne pas vendre ("Lock Up")" ci-après).

Les Actionnaires Existants, à l'exception de Bolckmans Groep, ont exprimé leur intention de rester Actionnaires de la Sicaf immobilière également après l'Offre (voir section 3.9 ci-après). La famille Pierre De Pauw et le groupe Banimmo-Affine ont par ailleurs exprimé leur intention de rester des Actionnaires importants après l'Offre.

2.5. Engagement à ne pas vendre ("Lock Up")

Le nombre d'Actions disponibles à la vente sur le marché à la suite de l'admission à la cote des Actions sera limité par différentes restrictions relatives au transfert des Actions, qui peuvent être résumées de la manière suivante :

Les Actionnaires Existants et la Sicaf immobilière, au moins pendant 180 jours civils à compter du premier jour de négociation des Actions, sauf accord écrit préalable du Lead Manager (qui ne sera pas refusé de manière déraisonnable) conviennent de ne pas vendre, émettre, tenter de vendre, ou solliciter des offres d'achat d'Actions, de warrants ou d'autres titres, accorder ou émettre des options, des titres convertibles ou d'autres droits de souscrire ou d'acheter des Actions ou conclure des contrats (y compris des opérations sur produits dérivés) ou prendre des engagements ayant des effets similaires. Cet engagement ne porte pas sur les Actions faisant l'objet de l'Option de Surallocation ni sur les Actions qui seront éventuellement émises dans le cadre d'acquisitions ultérieures.

Le Lead Manager accepte que tout transfert d'Actions ou de droits par un Actionnaire Existant à une société liée à cet Actionnaire Existant (telle que définie à l'article 11 du Code des Sociétés) puisse avoir lieu sans son approbation, moyennant notification écrite comprenant l'accord écrit de la société liée de se conformer au même engagement de "lock-up" jusqu'à l'expiration de la période de 180 jours précédemment mentionnée.

À titre de garantie de cet engagement à ne pas vendre, les Actionnaires Existants s'engagent à conserver leurs titres sous forme nominative jusqu'à l'échéance de la période précitée.

2.6. Dilution

Il n'y a pas de dilution dans la présente opération. Ce titre est donc sans objet.

2.7. Admission à la cote et première cotation

Une demande d'admission sur Eurolist by Euronext Brussels a été introduite pour l'ensemble des Actions de la Sicaf immobilière.

Les Actions seront admises à la cotation sous le numéro de fonds international ISIN BE0003853703 et sous le code belge (code SRW) 3853-70 à la date de livraison et de paiement des Actions et le 17 octobre 2006 au plus tard. Les Actions devraient être cotées sous le symbole MONT.

Il n'y avait pas de marché public pour les Actions Offertes avant l'admission à la cotation des Actions.

2.8. Frais de l'Offre et rémunération des intermédiaires

Les frais de l'Offre comprennent des coûts légaux, administratifs et d'autres coûts, la rémunération de la CBFA, les coûts des publications légales et de conseillers, les commissions de management, de vente et de garantie du Lead Manager et les frais de fonctionnement dus à Euronext Brussels du fait de l'introduction et de la cotation sur Euronext Brussels.

Parmi les coûts liés à l'Offre, on distingue également les parties suivantes.

Le *management fee* dû au Lead Manager est de 0,3% de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicaf immobilière. Ce *management fee* a déjà été déduit lors de la détermination de la valeur des capitaux propres de la Sicaf immobilière au 1^{er} octobre 2006 et n'est par conséquent plus à charge de la Sicaf immobilière pour l'exercice allant du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2007.

La commission de garantie de bonne fin et de placement due au Lead Manager pour la garantie de bonne fin et le placement des Actions est de 2,85% du Prix d'acquisition multiplié par le nombre d'Actions effectivement placées, à l'exclusion des Actions Supplémentaires (en ce compris tous les produits éventuels en ce qui concerne l'Option de Surallocation). La commission pour le placement d'Actions Supplémentaires s'élève à 1,85% du Prix d'acquisition, multiplié par le nombre d'Actions Supplémentaires effectivement placées, indépendamment du fait que celles-ci aient été ou non rachetées dans le cadre de l'Option de Surallocation.

La *commission de garantie de bonne fin* de 1% est supportée par les Actionnaires Vendeurs.

La *commission de vente* de 1,85% sera à charge des Acquéreurs et est incluse dans le Prix d'acquisition.

Les *autres coûts* peuvent être évalués à EUR 300.000 et seront également intégralement supportés par la Sicaf immobilière. La plus grande partie de ces frais a déjà été déduite des capitaux propres de la Sicaf immobilière au 1^{er} octobre 2006 et n'est par conséquent plus à charge de la Sicaf immobilière constituée pour l'exercice allant du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2007.

Sur la base de ce qui précède, les frais relatifs à l'Offre peuvent être estimés au total à EUR 1,4 million. La partie de ces frais qui sera à charge de la Sicaf immobilière pour le prochain exercice est toutefois minime.

2.9. Service financier

Le service financier relatif aux Actions sera fourni en Belgique par ING, en qualité de Lead Manager, sans frais pour les Actionnaires. Si la Sicaf immobilière venait à modifier sa politique en cette matière, elle l'annoncerait dans la presse financière belge.

2.10. Liquidity Provider (fournisseur de liquidités)

ING interviendra en qualité de Liquidity Provider des Actions de la Sicaf immobilière vendues et négociées sur Euronext Brussels. ING étendra son intervention à Euronext Paris sur une base "*best efforts*" dès que les Actions de la Sicaf immobilière seront négociables sur Euronext Paris.

3. INFORMATIONS RELATIVES À LA SICAF IMMOBILIÈRE

3.1. Informations générales concernant Montea et son capital social

3.1.1. Généralités

Montea a été constituée sous la dénomination Parou le 26 février 1977 en tant que société anonyme de droit belge pour une durée indéterminée. Ses statuts ont subi plusieurs modifications et pour la dernière fois le 31 juillet 2006, lorsqu'elle a notamment changé sa dénomination en Montea. Les statuts seront à nouveau modifiés le 1^{er} octobre 2006. À cette date, elle sera transformée en Société en Commandite par Actions (SCA). Le siège social de la Société se situe Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem, Belgique. La Sicaf immobilière est inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0417.186.211 (Dendermonde). La Sicaf immobilière est joignable par téléphone au numéro +32.53.82.62.62.

En vertu des décisions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires prévue le 1^{er} octobre 2006, Montea sera réorganisée et préparée à devenir une sicaf immobilière. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 1^{er} octobre 2006 concernant l'adhésion à Montea d'autres sociétés n'appartenant pas au groupe Pierre De Pauw sont soumises à la condition suspensive de réalisation de l'Offre. Les décisions envisagées portent notamment sur la constitution d'une sicaf immobilière qui adopte la forme juridique d'une société en commandite par actions.

Ce chapitre 3 décrit en détails l'objet social, le capital social et la structure juridico-commerciale de la Sicaf immobilière ainsi que les principaux droits de ses actionnaires de droit belge et les statuts de la Sicaf immobilière. Il est basé sur les statuts de la Sicaf immobilière tels qu'ils seront modifiés par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 1^{er} octobre 2006 et qui entreront en vigueur à partir de cette date.

La description ci-après n'est qu'un résumé et n'a pas pour objet de donner un aperçu complet des statuts ou des dispositions concernées de la législation belge. Elle ne peut pas non plus être considérée comme un avis juridique en la matière. La description ci-après présuppose que la condition suspensive est remplie.

3.1.2. Objet social

L'objet social de la Sicaf immobilière est décrit à l'article 4 de ses statuts et stipule ce qui suit :

« La société a pour objet exclusif le placement collectif de ressources de financement issues du public en biens immobiliers tel que défini à l'article 7 alinéa 1, 5° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

On entend par biens immobiliers :

- 1. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur biens immeubles;*
- 2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;*
- 3. les droits d'option sur biens immeubles;*
- 4. les droits de participation dans d'autres organismes de placements immobiliers qui sont inscrits à la liste visée à l'article 31 de la loi du vingt juillet deux mille quatre concernant certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, les certificats immobiliers tels que décrits à l'article 5, §4 de la loi du seize juin deux mille six sur l'offre publique d'instruments de placement et l'autorisation à négocier des instruments de placements sur un marché réglementé;*
- 5. les droits résultant de contrats par lesquels un ou plusieurs immeubles sont donnés en leasing immobilier à la société;*
- 6. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par les Arrêtés Royaux pris en exécution de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'investissements.*

Dans les limites de la politique de placement telle que décrite à l'article 5 des statuts et en conformité avec la législation applicable aux sicaf immobilières, la société peut s'occuper de :

- l'achat, la transformation, la construction, la fondation, la mise en location, la mise en sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, le placement sous le régime de la*

copropriété de biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, l'octroi de droits de bail, usufruit, emphytéose;

- *l'acquisition et le prêt de titres, sans préjudice de l'application de l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relative aux sicaf immobilières;*
- *la prise de biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières;*
- *à titre complémentaire, la mise en location-financement de biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières; et*
- *la société ne peut intervenir comme promoteur immobilier que de manière occasionnelle, ainsi que défini aux articles 2 et 48 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.*

La société peut également, en conformité avec la législation applicable à la sicaf immobilière :

- *à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités, conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières.*
La possession de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite de la politique de placement à court ou à moyen terme telle que décrite à l'article 5 des statuts.
Les titres doivent être cotés à une bourse des valeurs d'un État membre de l'Union européenne ou négociés sur un marché réglementé de l'Union européenne, régulier, agréé et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues en toutes devises sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou par tout instrument du marché monétaire susceptible de mobilisation aisée ;
- *constituer des hypothèques ou autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers en conformité avec l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières ;*
- *fournir des crédits et se porter caution en faveur d'une filiale de la société qui soit également un organisme de placement tel que visé à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières.*

La société peut acquérir, prendre ou donner en location, céder ou échanger tous biens meubles ou immeubles, matériaux et matériels, et en général accomplir toutes opérations commerciales ou financières qui se trouvent directement ou indirectement en relation avec son objet et l'exploitation de tous droits intellectuels et de propriétés commerciales qui y sont relatifs.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut des sicaf immobilières la société peut prendre part par le truchement d'apports en espèces ou en nature, de la fusion, de la scission partielle ou entière, de la souscription, de la participation, de l'intervention financière ou d'une autre manière, à toutes sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou est de nature à favoriser l'exercice de son objet.

L'approbation préalable de la Commission bancaire, financière et des assurances est requise pour une modification de l'objet de la société."

En outre, l'article 5 des statuts de la Sicaf immobilière stipule ce qui suit :

"Conformément à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, le placement collectif en biens immeubles par le moyen de capitaux apportés en faisant appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger aura lieu comme suit :

La société tend à composer un portefeuille de biens immobiliers diversifiés avec des placements dans des projets de niveau qualitatif élevé, sur la base des critères suivants :

- *en ordre principal : des bâtiments et/ou des terrains industriels et semi-industriels de niveau qualitatif élevé, destinés à la manufacture, aux activités d'industrie légère, à la distribution, au stockage et à d'autres fonctions logistiques, sis dans des endroits de premier choix en Belgique et dans les pays voisins;*
- *en ordre accessoire : des immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux de niveau qualitatif élevé dans toute la Belgique et dans les pays voisins;*
- *en dernier ordre : une bonne diversification des risques est poursuivie par la répartition géographique au travers de toute l'Europe avec l'accent mis sur la Belgique et les pays voisins et sur les zones de croissance qui peuvent en faire partie à l'avenir; la répartition de la production; la multiplicité des immeubles et des locataires.*

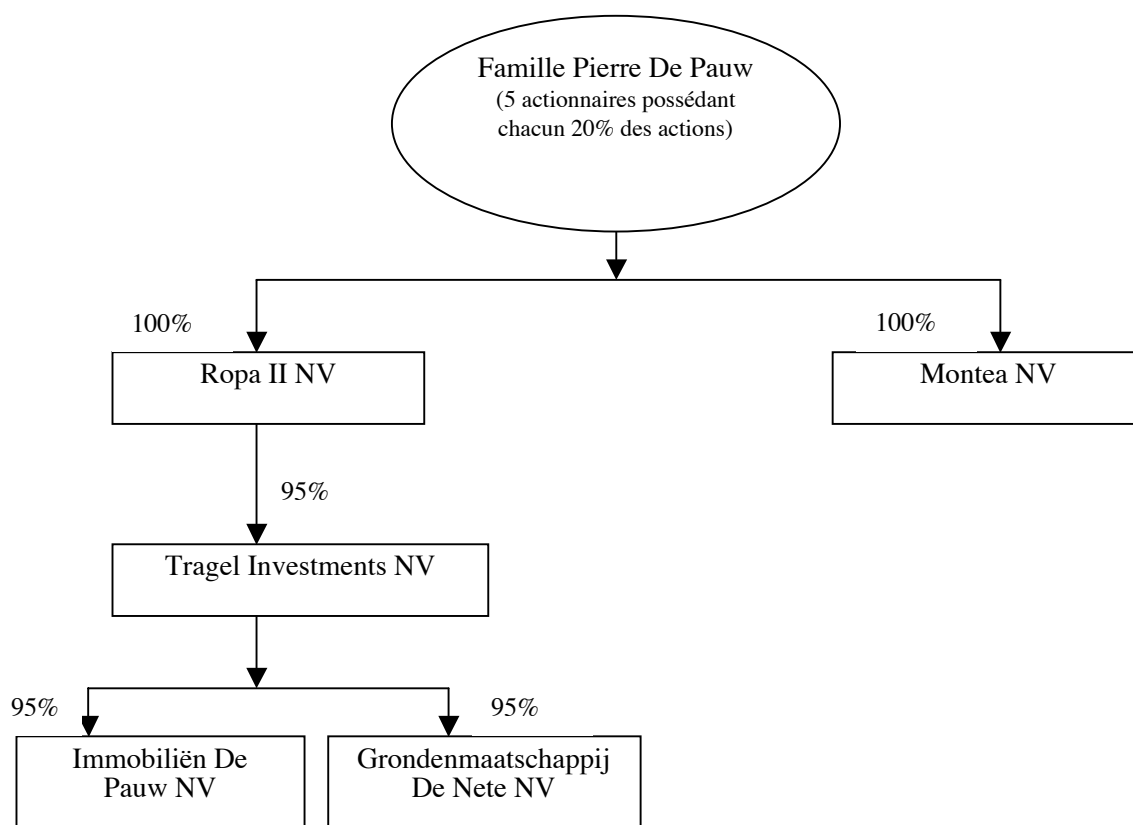
La société peut réaliser cet objet en menant une politique orientée sur l'achat et sur la vente, en procédant à des développements propres, à des rénovations et à des extensions, en concluant des mises en location à long et/ou à court terme avec des locataires supposés solvables ; elle peut assurer la gestion de ces immeubles elle-même ou par l'intermédiaire de tiers.

*Afin de financer cette politique, la société peut faire appel dans le sens le plus large possible, en restant au sein du cadre légal, à du financement externe, fournir ou non à cet effet les cautions, privilèges et sûretés nécessaires, procéder à l'émission de nouvelles actions, obligations ou autres titres de créances convertibles ou non, avec warrant, subordonnés, ou autrement.
Les placements en valeurs mobilières sont effectués conformément aux critères arrêtés aux articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif."*

3.2. Historique et développement de la Sicaf immobilière

3.2.1. Situation avant la création de la Sicaf immobilière

La structure des sociétés immobilières (logistiques et semi-industrielles) de la famille Pierre De Pauw telle qu'elle existait avant la création de la Sicaf immobilière et plus précisément jusqu'au 18 septembre 2006, peut être schématisée de la manière suivante :



La famille Pierre De Pauw, composée de Marie Christine De Pauw, Dirk De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw, possède 100% des sociétés Ropa II NV et Parou NV. Chacune de ces personnes détient 20% des actions.

Par ailleurs, la famille Pierre De Pauw détient des participations minoritaires directes dans toutes les filiales de Ropa II NV, alors que la société-mère ne possède pas l'intégralité des actions, de sorte que la famille Pierre De Pauw contrôle indirectement l'ensemble des actions de ces filiales.

Les sociétés concernées ont leur siège social à l'adresse suivante et sont inscrites sous le numéro suivant à la Banque-Carrefour des Entreprises :

- Montea NV : Ninovesteenweg 198 à 9320 Erembodegem - 0417.186.211;
- Ropa II NV : Groenstraat 67 à 1730 Asse - 0442.794.409;
- Tragel Investments NV : Ninovesteenweg 198 à 9320 Erembodegem - 0413.740.632;
- Immobiliën De Pauw NV : Groenstraat 67 à 1730 Asse - 0417.305.282;
- Grondenmaatschappij De Nete NV : Groenstraat 67 à 1730 Asse - 0400.725.212.

3.2.2. Constitution de la Sicaf immobilière Montea SCA.

3.2.2.1. Réorganisation interne des sociétés immobilières de la famille Pierre De Pauw

Le Promoteur immobilier souhaitait une structure juridico-commerciale uniforme pour l'ensemble du portefeuille immobilier logistique et semi-industriel appartenant directement ou indirectement à la famille Pierre De Pauw. Au départ, ce portefeuille était réparti sur différentes sociétés de la famille Pierre De Pauw. Par le biais d'un processus de fusions, de scissions partielles et d'apports, le Promoteur immobilier est ainsi arrivé à la société Montea NV, apte à devenir une sicaf immobilière. Montea NV sera transformée le 1^{er} octobre 2006 en une société en commandite par actions.

Cession des actions de Ropa II NV à Montea NV

Il a été opté de faire fonctionner Montea NV comme véhicule de réception et d'y intégrer Ropa II NV et ses filiales après scission partielle de Ropa II NV et sa filiale Immobiliën De Pauw NV par cession de quelques biens immobiliers qui seront apportés à une nouvelle société à créer "Immobiliën Pierre De Pauw".

Les actionnaires de la nouvelle société "Immobiliën Pierre De Pauw" sont les actionnaires des sociétés dont les immeubles ont été cédés, à savoir la famille Pierre De Pauw pour la partie des immeubles provenant de Ropa II NV et Trangel Investments NV pour les immeubles provenant de Immobiliën De Pauw NV. Trangel Investments NV vendra ensuite ses actions à la valeur de marché des immeubles sous-jacents à la famille Pierre De Pauw.

L'apport en nature de 2.206 actions de Ropa II NV se fait par l'émission de nouvelles actions Montea NV en faveur de chaque membre de la famille Pierre De Pauw en échange des actions Ropa II NV apportées, à l'exception de 5 actions non apportées, qui continuent à leur appartenir. Une société anonyme est en effet tenue légalement de disposer d'au minimum deux actionnaires si elle ne veut pas perdre l'avantage de la responsabilité limitée après l'écoulement d'un an (art. 646 Code des Sociétés). Le prix de ces nouvelles actions en contrepartie de l'apport de Ropa II NV se base sur la valeur de marché du portefeuille immobilier de cette dernière. Il s'agit des fonds propres au 31 mars 2006, en tenant compte de la plus-value latente sur l'immobilier et déduction faite des impôts différés et des participations. En ce qui concerne la valeur de l'immobilier, celle-ci a été déterminée sur la base de la valeur d'investissement telle que reprise dans le rapport d'évaluation de l'expert immobilier de Crombrughe & Partners sous valeur 31 mars 2006. Cette opération entraîne l'augmentation du capital entièrement libéré de Montea NV.

Scissions partielles

Etant donné qu'après ces étapes, il subsiste encore quelques immeubles dans le portefeuille des sociétés Montea NV et Grondenmaatschappij De Nete NV qui ne correspondent pas à la stratégie qui sera suivie par la Sicaf immobilière, les sociétés Montea NV et Grondenmaatschappij De Nete NV seront partiellement scindées afin d'éliminer du portefeuille les immeubles qui ne sont pas stratégiques pour la Sicaf immobilière.

Dans le cas présent, les immeubles concernés seront repris dans une nouvelle société à créer "Belvista". Les actionnaires de cette nouvelle société sont les actionnaires des sociétés dont les immeubles ont été cédés, à savoir la famille Pierre De Pauw pour la partie des immeubles provenant de Montea NV (anciennement Parou NV) et Trangel Investments NV pour les immeubles provenant de Grondenmaatschappij De Nete NV. Trangel Investments NV vendra ensuite ses actions à la famille Pierre De Pauw à la valeur de marché des immeubles sous-jacents.

Fusion

Dans une dernière phase, toutes les sociétés existantes, à savoir Ropa II NV et les filiales qui y sont liées, seront absorbées par Montea NV par le biais d'une fusion mère-fille.

L'ensemble du portefeuille immobilier, à l'exception des immeubles qui ne répondaient pas aux critères retenus, se trouve ainsi regroupé dans Montea NV, de sorte que cette société peut être convertie en sicaf immobilière sous la forme d'une société en commandite par actions.

Une décision positive en matière fiscale, ("ruling") a été obtenue le 11 juillet 2006 aux fins de ces transactions.

3.2.2.2. Adhésion d'autres parties à la Sicaf immobilière

Augmentation du capital

Le 29 septembre 2006, le capital de Montea NV sera augmenté d'un montant de EUR 8.632.008 par la souscription en numéraire de la société Affine en contrepartie de 304.480 nouvelles actions. Cette augmentation a lieu sans condition suspensive.

Les produits de cette augmentation de capital seront affectés au développement de la Sicaf immobilière. La famille Pierre De Pauw et Banimmo-Affine ont l'intention à long terme de rester des actionnaires stables de la Sicaf immobilière et souhaitent la faire se développer et croître, comme expliqué en détails dans la section 3.4.3 "Investissements envisagés".

Fusions – scissions partielles – apports en nature

Le 1^{er} octobre 2006, différentes autres parties adhéreront par le biais d'un acte notarié à la Sicaf immobilière, de la manière suivante :

- i. Fusion par reprise de De Smet Projects NV par Montea SCA;
- ii. Apport de toutes les actions sauf deux de De Smet Building BVBA dans Montea SCA;
- iii. Apport d'une part indivise de 3% d'un immeuble à Grobbendonk et d'un immeuble à Herentals par Tervueren Invest NV dans Montea SCA;
- iv. Scission partielle de Banimmo Real Estate NV par apport d'une part indivise de 97% du même immeuble à Grobbendonk et du même immeuble à Herentals dans Montea SCA de sorte que, suite aux étapes iii et iv, cette dernière détienne lesdits immeubles à 100%;
- v. Fusion par reprise de Konstruktie Werkhuizen Klein-Brabant (KKB) NV par Montea SCA;
- vi. Scission partielle de Immo Bolckmans NV par apport d'un certain nombre de biens immobiliers dans Montea SCA.

Ces trois sociétés ont leur siège social à l'adresse suivante et sont inscrites sous le numéro suivant à la Banque-Carrefour des Entreprises :

- | | |
|----------------------------|---|
| - De Smet Projects NV : | Industrielaan 33 à 9320 Erembodegem; 0432.860.838 |
| - De Smet Building BVBA : | Industrielaan 33 à 9320 Erembodegem; 0463.425.220 |
| - Tervueren Invest NV : | Hippokrateslaan 16 à 1932 Woluwé-Saint-Etienne;
0476.212.986 |
| - Banimmo Real Estate NV : | Hippokrateslaan 16 à 1932 Woluwé-Saint-Etienne;
0471.745.642 |
| - KKB NV : | Jagersdreef 1C à 2900 Schoten; 0415.549.879 |
| - Immo Bolckmans NV : | Jagersdreef 1C à 2900 Schoten; 0427.775.938 |

Ces transactions se font sous la condition suspensive de la non-réalisation des conditions dont question au point 2.2.8. La réalisation de cette condition suspensive sera actée devant notaire au plus tard le 17 octobre 2006.

Lors des transactions décrites aux points 3.2.2.1. et 3.2.2.2., les Actionnaires Existants ont signé une convention de garantie à première demande et des déclarations. Dans cette convention, les Actionnaires Existants établissent en faveur de Montea une garantie bancaire à première demande ou gagent une partie des actions Montea qu'ils reçoivent.

3.3. Description des activités

3.3.1. Description générale du marché de l'immobilier

Cet aspect sera traité en détails à la section 7.1 "Le marché de l'immobilier logistique et semi-industriel : actualités et tendances".

3.3.2. Activités de la Sicaf immobilière

Dans les limites de la politique d'investissement telle que décrite à la section 3.5. "Politique d'investissement" et en conformité avec la législation applicable aux sicaf immobilières, la Société peut s'occuper de :

- l'achat, la construction, la transformation, la fondation, la mise en location, la mise en sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, le placement sous le régime de la

copropriété de biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, l'octroi de droits de bail, usufruit, emphytéose;

- l'acquisition et le prêt de titres, sans préjudice de l'application de l'article 51 de l'Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières;
- la prise de biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières;
- à titre accessoire, la mise en location-financement de biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières; et
- la société ne peut intervenir comme promoteur immobilier que de manière occasionnelle, ainsi que défini aux articles 2 et 48 de l'Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières.

La société peut également, en conformité avec la législation applicable aux sicaf immobilières :

- à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités, conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières.
La possession de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite de la politique de placement à court ou à moyen terme telle que décrite à la section 3.5.
Les titres doivent être cotés à une bourse de valeurs d'un État membre de l'Union européenne ou négociés sur un marché réglementé de l'Union européenne, régulier, agréé et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues en toutes devises sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou par tout instrument du marché monétaire susceptible de mobilisation aisée;
- constituer des hypothèques ou autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers en conformité avec l'article 53 de l'Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières;
- fournir des crédits et se porter caution en faveur d'une filiale de la société tel que décrit à l'article 49 de l'AR Sicafi.

La société peut acquérir, prendre ou donner en location, céder ou échanger tous biens meubles ou immeubles, matériaux et matériels, et en général accomplir toutes opérations commerciales ou financières qui se trouvent directement ou indirectement en relation avec son objet et l'exploitation de tous droits intellectuels et de propriétés commerciales qui y sont relatifs.

3.3.3. Concurrence

Montea est une société active sur le marché des placements immobiliers et se concentre plus particulièrement sur le marché logistique et semi-industriel.

Ses principaux concurrents sur le marché logistique sont :

- les fonds logistiques d'investisseurs institutionnels, qui sont acquéreurs de grandes superficies logistiques louées à longue échéance;
- les promoteurs immobiliers tels que par exemple Eurinpro ou De Paepe, qui construisent des entrepôts logistiques pour ensuite les vendre à l'investisseur final, comme par exemple un fonds institutionnel logistique ou Montea;
- des promoteurs investisseurs mixtes dans le secteur des immeubles logistiques, comme par exemple WDP et Pro Logis.

Sur le marché semi-industriel, il n'y a en Belgique pratiquement aucun investisseur institutionnel actif. Le marché des investisseurs se compose principalement d'investisseurs particuliers. Des promoteurs sont actifs sur ce marché également; il s'agit souvent dans ce cas d'initiatives de promoteurs locaux.

3.4. Portefeuille immobilier

3.4.1. Aperçu des immeubles en portefeuille de Montea au début de l'Offre

VALEUR DE MARCHÉ 30/06/2006													
€	Site	Superficiés		Val. loc. du marché €/m²/an		Val. loc. estimée* (EUR/an)	Revenu loc. envisagé (EUR/an)	Inoccupation (en % de la VLE)	VALEUR D'INVESTISSEMENT 30/06/2006 (EUR)	VALEUR D'INVESTISSEMENT 31/03/2006 (EUR)	JUSTE VALEUR non arrondie (EUR)	Rendement sur loyer en cours et inoccupation	En % de la valeur d'investissement
		Bureaux	Entrepôts	Bureaux	Entrepôts								
	AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.255,0	17.180,0	85	25	623.155	574.913	0,01 %	7.091.000	7.000.000	6.918.049	8,11 %	6,78%
	ALOST (HIJ), TRAGEL 48-58	560,0	17.590,0	85	50	928.270	980.047	0,00 %	12.125.000	12.150.000	11.829.268	8,08 %	11,59%
	ALOST (KLM), TRAGEL 48-58	650,0	4.655,0	65	30	182.410	115.167	21,36 %	1.849.000	1.850.000	1.803.902	8,34 %	1,77%
1	SOUS-TOTAL ALOST	3.465	39.425			1.733.835	1.670.127		21.065.000	21.000.000	20.551.220	8,11 %	20,14%
2	AARTSELAAR, HELSTRAAT 47	690,0	6.325,0	70	30	251.700	103.544	62,24 %	2.720.000	2.725.000	2.653.659	9,57 %	2,60%
3	BERCHEM, VOSSSTRAAT 200	1.010,0	1.450,0	85	38	140.225	197.502	0,00 %	2.161.000	2.125.000	1.960.618	9,14 %	2,07%
4	BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440,0	13.055,0	90	35	594.775	635.553	0,00 %	7.132.000	6.900.000	6.958.049	8,91 %	6,82%
5	BUGGENHOUT, KALKESTRAAT 7	40,0	4.385,0	40	25	111.225	140.040	0,00 %	1.450.000	1.325.000	1.314.589	9,66 %	1,39%
6	DESTELBERGEN, DENDERMONDESTWEG 538	230,0	4.320,0	65	25	122.950	0	100,00 %	1.126.000	1.225.000	1.020.196	10,92 %	1,08%
7	GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	2.478,0	23.758,0	93	40	1.141.453	970.497	0,00 %	11.294.000	11.125.000	11.018.537	8,59 %	10,80%
8	GROBBENDONK, BOUWELVEN 16	1.360,0	7.140,0	60	35	319.950	342.024	0,00 %	4.002.000	4.025.000	3.904.390	8,55 %	3,83%
9	HAASRODE AMBACHTENLAAN 34	600,0	2.210,0	70	30	108.300	104.808	0,00 %	1.285.000	1.300.000	1.164.667	8,16 %	1,23%
10	HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970,0	12.620,0	95	40	637.950	644.687	0,00 %	8.714.000	8.550.000	8.501.463	7,40 %	8,33%
11	HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	440,0	745,0	88	40	66.600	201.016	0,00 %	2.001.000	2.000.000	1.815.239	10,05 %	1,91%
12	LAEKEN, AVENUE EMILE BOCKSTAEL 74	340,0	5.085,0	90	50	188.050	211.598	0,00 %	2.673.000	2.650.000	2.607.805	7,92 %	2,56%
13	MEER EUROPASTRAAT 28	1.235,0	8.995,0	82	25	321.475	425.236	0,00 %	5.274.000	4.550.000	5.099.649	7,10 %	5,04%
14	MOORSEL, WAVERSTRAAT 3	1.828,0	18.285,0	64	17	396.110	288.850	0,66 %	3.218.000	3.300.000	3.139.512	9,06 %	3,08%
15	NIVELLES, RUE DE L'INDUSTRIE	1.345,0	12.350,0	95	40	621.775	645.187	0,00 %	8.500.000	8.500.000	8.292.683	7,59 %	8,13%
16	PUURS RIJKSWEG 89	980,0	8.755,0	70	33	335.138	366.311	0,00 %	4.847.000	4.800.000	4.728.780	7,56 %	4,64%
17	PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255,0	11.910,0	100	43	631.675	658.432	0,00 %	10.175.000	10.125.000	9.926.829	6,47 %	9,73%
18	SCHOTEN, BRECHTSE BAAN	735,0	735,0	75	38	82.688	85.062	0,00 %	974.000	975.000	882.086	8,73 %	0,93%
19	SCHOTEN JAGERSDREEF 1	1.920,0	1.685,0	70	40	211.700	209.742	0,68 %	2.413.000	2.375.000	2.189.590	8,75 %	2,31%
20	VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060,0	970,0	75	63	322.125	241.898	27,89 %	3.548.000	3.500.000	3.461.463	9,35 %	3,39%
TOTAL:		26.241,0	184.203,0	76	33	8.339.698	8.142.115	4,95 %	104.572.000	103.075.000	101.191.025	8,13%	

Note: l'inoccupation est garantie par le précédent propriétaire et ce pour une période maximum de 3 ans

*Val. loc. estimée = VLE

Echéance des baux par année (en % de la valeur locative actuelle + VLE pour les immeubles inoccupés) :

Année	Echéance intermédiaire	Echéance finale
2006-2007	13%	6%
2008	13%	12%
2009	9%	8%
2010	16%	15%
2011	2%	2%
2012	12%	12%
2013	12%	19%
2014	4%	6%
>2014	20%	21%

Le portefeuille se compose à 100% d'immeubles semi-industriels et logistiques. 87,5% de la superficie louable est destinée à l'entreposage et 12,5% de la superficie concerne des bureaux attenants aux immeubles semi-industriels et logistiques.

Les activités qui sont autorisées dans les immeubles le sont normalement selon l'affectation de la zone où ces immeubles sont situés dans la mesure où il est satisfait aux conditions légales pour l'obtention des permis nécessaires. La plupart des immeubles sont situés dans une zone PME. Quelques autres immeubles sont toutefois situés dans une autre zone (zone de transport, zone d'habitation,...). Il a été confirmé que toutes les activités exercées par les locataires actuels sont conformes à la zone d'implantation de l'immeuble et que si ce n'était pas le cas, les régularisations requises ont été obtenues via un PSA (plan spécial d'aménagement) ou un PES (plan d'exécution spatial).

En ce qui concerne l'activité spécifique, on peut établir comme règle générale que les activités qui peuvent provoquer des nuisances à l'environnement ne sont autorisées que dans une zone industrielle, une zone PME ou une zone mixte, tandis que seules les activités sans nuisances à l'environnement peuvent être autorisées dans une zone d'habitation. Le locataire/exploitant est lui-même responsable de l'obtention des permis nécessaires et du respect de toutes les conditions d'exploitation applicables. Si des locataires voulaient exercer d'autres activités sur ces terrains pour lesquelles aucun permis n'est délivré à ce moment, ils devront faire le nécessaire pour obtenir les permis avant de s'engager dans ladite activité.

L'inoccupation représente 5% de la valeur locative estimée. Tous les Actionnaires Existants ont conclu, pour les immeubles inoccupés au 1^{er} octobre 2006 ou qui seront inoccupés dans les 6 mois suivants, une garantie de location jusqu'à la prochaine relocation, avec un maximum de trois ans.

Répartition géographique (en % de la valeur d'investissement)

Région	1 ^{er} octobre 2006	1 ^{er} octobre 2006 + acquisition Savigny-le-Temple
Région flamande	89,3%	82,0%
Bruxelles	2,6%	2,4%
Région wallonne	8,1%	7,5%
Belgique	100,0%	91,9%
France	0,0%	8,1%
Total	100,0%	100,0%

Les principaux actifs immobilisés matériels sont les immeubles dans le portefeuille immobilier, dont la valeur au 30 juin 2006 est estimée par l'expert immobilier à EUR 101.195.528 en valeur juste (d'après les normes IFRS). Tous les immeubles sont la propriété de la société, il n'y a aucun immeuble en location-financement. Les autres actifs immobilisés matériels sont de valeur marginale.

Coûts liés à la possession de biens immobiliers

Les charges qui reposent sur ces actifs sont liées aux coûts d'entretien et de rénovation. Ces coûts sont estimés par l'expert immobilier à 8% de la valeur locative estimée annuelle (VLE). Dans la réalité, ces coûts présenteront des variations en raison des coûts d'entretien imprévus, des coûts des rénovations qui doivent être faites à de la conclusion d'un nouveau bail ou d'un plan d'entretien proactif des immeubles qui sera établi par le COO. L'hypothèse des 8% de frais se base sur la connaissance et l'expérience du promoteur de la Sicaf immobilière et des sociétés qui se joignent au projet. Les coûts

des rénovations sont annualisés afin de donner une image prudente à travers le temps, même si, dans les faits, certains coûts seront contractés plus tard.

Coûts liés à l'acquisition de biens immobiliers

Il faut faire remarquer que l'acquisition de biens immobiliers s'accompagne des coûts habituels, tels que les commissions des intermédiaires immobiliers, des taxes, droits d'enregistrement, rémunérations des conseillers, frais d'expertise...

3.4.2. Résumé par immeuble

Alost – Tragel

Type : Entrepôts et bureaux
Adresse : Tragel 48-58, 9300 Alost
Numéro de cadastre : 5^e division section B numéros 534M2, 534P2, 534R2, 534Z, 525A, 534A2, 539T, 539B2, 538E, 536N, 536P
Superficie : Terrain : 70.645m²
Bureaux : 3.815m²
Entrepôts : 39.554m²
Parkings : +/- 122 voitures
Affectation : zone industrielle
Locataire : Barry Callebaut, VDAB, Jan De Nul, Immo Industry Group, DVDM, Rematrans
Revenu locatif : EUR 1.709.182 par an
Valeur locative estimée : EUR 1.733.835 par an
Durée du bail : 3/6/9, 6/9, 15 ans fixes, 6,5/7,5
Taux d'occupation : 100% (une partie des bureaux est pour le moment en rénovation et sera louée au VDAB)
Construction : le gros œuvre date de 1975-1980-1985-1989-1999-2000-2002, rénovation en 2006
Sol : Une actualisation de toutes les études de sol prospectives et descriptives disponibles a été effectuée en 2006 pour l'ensemble de ce bâtiment. On n'a nulle part constaté de pollution qui n'avait pas déjà été révélée par les études précédentes. Pour un certain nombre de pollutions, l'Ovam a imposé par le passé une obligation d'assainissement, mais Montea (ou son auteur) n'a toutefois été en aucun cas désigné comme assujetti à une obligation d'assainissement. Montea n'a donc aucune obligation vis-à-vis de la pollution constatée sur ce terrain. Suit ci-dessous un commentaire par parcelle cadastrale :

- Sur la parcelle 536N, l'exploitant précédent et vendeur a effectué un assainissement qui est pratiquement terminé. L'Ovam confirme dans son courrier du 6 juin 2006, portant la référence BB-W-DDA-2006508082, que l'assujetti à une obligation d'assainissement doit encore remplir un certain nombre d'obligations de suivi et que l'Ovam délivrera une attestation finale au terme de la période de suivi (sans suivi ultérieur). L'attestation du sol du 3 août 2006 concernant l'assainissement indique que l'Ovam a délivré l'attestation de conformité du projet d'assainissement du sol le 13 décembre 1999 et que l'exploitant s'est engagé vis-à-vis de l'Ovam à effectuer les travaux d'assainissement du sol. Étant donné que l'Ovam a confirmé qu'aucun suivi ultérieur n'est prévu, Montea ne court aucun risque vis-à-vis de cette pollution.
- Sur les parcelles 534Z et 534A2, une pollution historique pour laquelle des mesures d'assainissement sont nécessaires a été constatée. En vertu de la Décision de l'Ovam du 28 avril 2004, l'Ovam a décidé de procéder d'office à l'assainissement de cette pollution historique. Cette information a été officiellement confirmée dans la lettre de l'Ovam datée du 28.04.2004 portant la référence AD/JZ/SH/KT-2004/0596. L'attestation de sol du 7 juillet 2006 mentionne l'obligation de procéder à l'exécution d'une étude de sol descriptive. En application de la décision de l'Ovam du 28 avril 2004, cette obligation n'est pas à charge de Montea et Montea ne court aucun risque. Il peut tout au plus y avoir une éventuelle contrainte en raison de l'obligation d'accorder l'accès au terrain à l'Ovam ou à ses agents. Les locataires concernés ont été avisés de cette obligation.
- Sur les parcelles 534P2 et 534R2, une pollution historique a été constatée, sur base de laquelle la parcelle est reprise au registre des sols pollués,

mais la pollution n'est toutefois pas de nature à ce que des mesures d'assainissement soient nécessaires. Cette information est confirmée par les attestations de sol du 19 juillet 2006.

- Sur les parcelles 539 B2 et 534 M2, seuls des dépassements des valeurs de fond ont été constatées. Ces parcelles ne sont dès lors pas reprises dans le registre des sols pollués et aucune mesure n'est exigée. Cette information est confirmée par les attestations de sol respectivement du 3 août 2006 et du 19 juillet 2006.
- Sur les parcelles 536P, 539T, 538E et 525A, aucune activité à risque n'a jamais effectuée. Ces parcelles ne font donc pas l'objet d'une obligation d'étude de sol. Pour ces parcelles, l'Ovam a délivré une attestation de sol vierge respectivement le 10 juillet (parcelle 525A) et le 3 août (parcelles 536P, 539T, 538E.).

Aartselaar – Helstraat

Type : Entrepôts
Adresse : Helstraat 47-57, 2330 Aartselaar
Numéro de cadastre : 2^e division section A numéros 167M, 276K, 276B
Superficie : Terrain : 16.469m²
Bureaux : 690m²
Entrepôts : 6.325m²
Parkings : +/- 45 voitures
Affectation : zone pour entreprises artisanales et PME
Locataire : Allied Arthur Pierre, Automatic Systems, D. Aerts & Co
Revenu locatif + VLE : EUR 259.271 par an
Valeur locative estimée : EUR 251.700 par an
Durée du bail : 3/6/9
Taux d'occupation : 38%
Les loyers des superficies inoccupées sont garantis pendant 3 ans par l'ancien propriétaire.
Construction : le gros œuvre date de 1995, rénovation en 1999
Sol : Une étude historique a montré qu'aucune activité à risque n'a jamais été effectuée dans l'immeuble sis à Aartselaar. Pour cet immeuble, des attestations de sol vierges datées du 22 juin 2006 ont été délivrées.

Berchem – Vosstraat

Type : Entrepôts
Adresse : Vosstraat 200, 2600 Berchem
Numéro de cadastre : 22^e division section A numéro 309 S 3
Superficie : Terrain : 3.121m²
Bureaux : 1.010m²
Entrepôts : 1.450m²
Parkings : +/- 27 voitures
Affectation : zone d'habitation
Locataire : Stork Intermed
Revenu locatif : EUR 193.546 par an
Valeur locative estimée : EUR 140.225 par an
Durée du bail : 12 + 3, du 1er janvier 2001 au 31 décembre 2016
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1986, rénovation en 2001
Sol : L'étude historique indique qu'aucune activité à risque n'a jamais été effectuée dans l'immeuble sis à Berchem. L'attestation de sol vierge concernant cette parcelle a été délivrée par l'Ovam le 20 juin 2006.

Bornem – Industrieweg

Type : Entrepôts
Adresse : Industrieweg 2-4, 2880 Bornem
Numéro de cadastre : 1^{ère} division section C numéro 202F
Superficie : Terrain : 22.989m²
Bureaux : 1.440m²
Entrepôts : 13.055m²
Parkings : +/- 55 voitures
Affectation : zone industrielle
Locataire : Chep, Caterpillar Logistics
Revenu locatif : EUR 574.465 par an

Valeur locative estimée : EUR 592.525 par an
Durée du bail : 9, de 1999 au 31 décembre 2008
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1977
Sol : Plusieurs études de sol sont disponibles pour cet immeuble. Aucune étude de sol n'a révélé de pollution donnant lieu à des obligations d'assainissement. La parcelle 202F doit toutefois être reprise dans le registre des sols pollués, comme le confirme l'attestation de sol du 28 août 2006.

Bruxelles – Avenue Emile Bockstael

Type : Entrepôts
Adresse : Avenue Emile Bockstael 74-88, 1020 Bruxelles
Numéro de cadastre : 15^e division, section D numéro 30L5 et 42E 5
Superficie : Terrain : 3.104m²
Bureaux : 340m²
Entrepôts : 4.375m²
Mezzanine : 710m²
Parkings : +/- 5 voitures
Affectation : zone mixte
Locataire : Federa
Revenu locatif : EUR 211.598 par an
Valeur locative estimée : EUR 188.050 par an
Durée du bail : 9 ans, du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2014
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1945, rénovation en 2003
Sol : Cet immeuble est situé en Région bruxelloise. Conformément aux dispositions de l'Ordonnance de la Région bruxelloise, une étude de sol de reconnaissance a été effectuée et introduite auprès de l'IBGE. L'avis de l'IBGE concernant cette étude de sol indique qu'aucune mesure supplémentaire n'est nécessaire. Cette information a été confirmée dans la lettre de l'IBGE datée du 14 août 2006, portant la référence INSP/2006.0562.01-NNA/20060808, qui correspond à l'attestation de sol de la Région flamande.

Buggenhout – Kalkestraat

Type : Entrepôts
Adresse : Kalkestraat 7, 9255 Buggenhout
Numéro de cadastre : 1^{re} division section C numéro 3B12 et 3A12
Superficie : Terrain : 15.399m²
Bureaux : 40m²
Entrepôts : 4.385m²
Affectation : zone pour entreprises artisanales et PME
Locataire : Ontex
Revenu locatif : EUR 137.286 par an
Valeur locative estimée : EUR 111.225 par an
Durée du bail : 9 ans, du 1^{er} février 2002 au 31 janvier 2011
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1949, rénovation en 2005
Sol : Sur le terrain de Buggenhout, on a constaté une pollution mixte provenant de la parcelle attenante. Conformément aux dispositions du décret d'assainissement du sol, Montea n'a aucune obligation d'assainissement pour cette pollution. Cette information a été officiellement confirmée par l'Ovam dans son courrier du 14 novembre 2005, portant la référence BB-W-ASE-05/417106-9323. Les attestations de sol pour les parcelles 3B12 et 3A12 du 27 juillet 2006 indiquent qu'en 2003, un projet d'assainissement du sol a été introduit et qu'il a été déclaré conforme par l'Ovam le 16 mai 2003. Si l'exploitant et/ou le propriétaire de la parcelle attenante devaient manquer à effectuer cet assainissement, l'obligation d'assainissement ne pourrait pas être imposée à Montea en vertu des dispositions légales. Dans ce cas, l'Ovam peut décider de reprendre la parcelle attenante sur la liste des sols à assainir d'office.

Destelbergen – Dendermondsesteenweg

Type : Entrepôts
Adresse : Dendermondsesteenweg 538, 9070 Destelbergen
Numéro de cadastre : 1^{ère} division section B numéros 494S6 et 494W6
Superficie : Terrain : 9.250m²
Bureaux : 230m²
Entrepôts : 4.320m²
Parkings : +/- 5 voitures
Affectation : zone naturelle avec régularisation via PSA (plan spécial d'aménagement) pour des entreprises dont l'activité est non conforme à la zone
Valeur locative estimée : EUR 122.950 par an
Taux d'occupation : 0%
L'immeuble est à louer ou à vendre
Les loyers des superficies inoccupées sont garantis pendant 3 ans par l'ancien propriétaire.
Construction : le gros œuvre date de 1973
Sol : L'étude historique indique qu'aucune activité à risque n'a jamais été effectuée dans l'immeuble sis à Buggenhout. L'attestation de sol vierge concernant les parcelles 494S6 et 494W6 a été délivrée par l'Ovam le 23 juin 2006.

Grimbergen - Epegemsesteenweg

Type : Entrepôts
Adresse : Epegemsesteenweg 31-33, 1850 Grimbergen
Numéro de cadastre : 1^{ère} division section B numéro 108 F 3
Superficie : Terrain : 117.984m² dont 1.080 m² encore bâtissables
Bureaux : 2.478m²
Entrepôts : 17.849m²
Shipping : 4.577m²
Hangar C : 1.332m²
Parkings : +/- 75 voitures
Affectation : zone industrielle
Locataire : DHL Solutions
Revenu locatif : EUR 970.497 par an, non indexé
Valeur locative estimée : EUR 1.141.453 par an
Durée du bail : 18 ans fixes, du 15 février 1996 au 14 février 2014 inclus
Taux d'occupation : 100%
Propriété : Montea est propriétaire à 50% et le terrain est donné en concession par le port maritime de Bruxelles. La concession vient à échéance en 2017.
Construction : le gros œuvre date de 1978 (bureaux) et 1996 (magasins)
Sol : Sur cette parcelle, on a constaté une pollution historique pour laquelle des mesures d'assainissement sont nécessaires. La pollution provient de l'ancien exploitant "Cokeries du Brabant". L'ensemble des terrains des Ex-Cokeries du Brabant, dont fait partie la parcelle 108F, est désigné comme Site Décrétal, tel que visé à l'article 47ter du décret d'assainissement du sol. L'obligation d'assainissement vis-à-vis de cette pollution est à charge du propriétaire, à savoir la "Zeekanaal en Watergebonden Grondbeheer Vlaanderen nv" (S.A. du Canal maritime et de la Gestion foncière des Voies navigables pour la Flandre). Cette information a été reprise dans l'Accord de principe du 17 avril 2001, avec addendum daté du 22 décembre 2003, qui a été conclu entre l'Ovam, la société "Zeekanaal" et tous les exploitants in situ du Site des "Ex-Cokeries du Brabant". L'accord de principe et son addendum ont été ratifiés par la Région flamande et déterminent les obligations d'assainissement en raison de la pollution de ce site de la manière suivante :

- Zeekanaal (le propriétaire) est assujéti à l'obligation d'assainissement pour toute pollution causée par les Ex-Cokeries du Brabant.
- les différents exploitants sur le site sont assujéti à l'obligation d'assainissement pour la pollution qui est apparue après la cessation des activités des Ex-Cokeries du Brabant (aussi bien la pollution historique que récente).
- en ce qui concerne la "pollution mixte", Zeekanaal et le(s) exploitant(s) concerné(s) seront conjointement responsables de l'assainissement selon la clé de répartition fixée.

Sur la base des accords précités, Montea ne possède aucune obligation d'assainissement pour ce terrain.

Droit de préemption
ou de rachat :

En ce qui concerne ces immeubles, construits en vertu d'un accord de concession avec la SA du Canal et Installations maritimes de Bruxelles, les droits de concession ne peuvent être cédés à des tiers ni en tout, ni en partie, pour toute la durée de la concession et ses prolongations.

En cas de non respect de cette disposition, le concédant peut déclarer la concession comme nulle et non avenue et le terrain doit être libéré.

Au terme de la concession, le concédant a le droit soit de conserver les bâtiments moyennant paiement, soit de faire démolir les bâtiments sans aucun droit à une indemnisation en faveur du concessionnaire.

Le concédant a accordé son autorisation expresse à louer les bâtiments à la SA S.B.T., qui possède le droit de préemption sur les bâtiments, en vertu des dispositions de la loi sur le bail à ferme.

Grobbendonk - Bouwelven

Type : Entrepôts
Adresse : Bouwelven 16, 2880 Grobbendonk
Numéro de cadastre : 1^{ère} division section E numéro 139H
Superficie : Terrain : 12.509 m²
Bureaux : 1.360 m²
Entrepôts : 7.140 m²
Techniques : 90 m²
Parkings : +/- 46 voitures
Affectation : zone industrielle
Locataire : All System (Mevo Shopex)
Revenu locatif : EUR 342.024 par an
Valeur locative estimée : EUR 319.950 par an
Durée du bail : 6 ans, du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2010 inclus
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1992, 1996 et 2000
Sol :

Sur cette parcelle, on a constaté une pollution historique pour laquelle aucune mesure d'assainissement n'est nécessaire. La parcelle 139H doit toutefois être reprise dans le registre des sols pollués, comme le confirme l'attestation de sol du 27 juillet 2006.

Droit de préemption
ou de rachat :

La cession, mise en location ou l'octroi de tout droit d'usage concernant ce bien immobilier n'est possible qu'avec l'accord de l'"Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen" (Intercommunale de Développement de Campine) et moyennant paiement d'une indemnisation équivalente à 2% de l'ancien prix de vente (le prix auquel le terrain a été acheté à ladite Intercommunale) de EUR 158.165,49, avec un minimum de EUR 619,76 et un maximum de EUR 2.478,94 (par cession et par entreprise à laquelle le bien immobilier est cédé).

Si une autorisation a été obtenue pour la cession d'une partie ou de l'ensemble de ce bien immobilier, l'Intercommunale de Développement de Campine possède un droit de préemption aux mêmes prix et conditions que ceux ont été offerts par les tiers.

En cas d'infraction aux dispositions précitées, le contrevenant s'expose à une amende d'un montant de EUR 123,95 (indexés) par jour d'infraction.

Si, en raison de l'élargissement de la voie publique, l'Intercommunale précitée est obligée de racheter une partie du terrain, ce rachat se fera au prix moyen actuel (à savoir le prix d'achat initial, comme indiqué ci-dessus) du terrain, adapté à l'indice des prix à la consommation, avec toutefois un maximum absolu égal au prix de vente applicable auprès de l'Intercommunale susmentionnée pour des terrains similaires.

Au cas où l'acquéreur cesse son activité, ou en cas de non respect des dispositions contenues dans le titre de propriété, l'Intercommunale de Développement de Campine, ou l'Etat, aura le droit de racheter le terrain. Le rachat se fera au prix auquel le terrain a été acheté à ladite Intercommunale, à savoir EUR 158.165,49, indexés.

Pour le rachat des travaux d'infrastructures et des bâtiments, à l'exception du matériel et de l'outillage, c'est la valeur de vente qui s'applique. Si toutefois la valeur de vente est supérieure au prix de revient, tel qu'il a été enregistré dans la comptabilité, diminué des versements effectués aux impôts, le rachat se

fera à ce dernier prix. La valeur de vente et le prix de revient ainsi déterminé seront constatés par les services publics compétents.

L'AR Sicafi stipule néanmoins que chaque fois que la sicaf envisage l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier, elle doit au préalable faire évaluer ce bien immobilier par l'expert.

L'évaluation de l'expert a force contraignante pour la Sicaf immobilière lorsque la contrepartie est une des personnes visées à l'article 24§1, alinéa 2 de l'AR Sicafi, si une de ces personnes tire un quelconque avantage de l'opération.

Si une activité de commerce au détail est effectuée sans autorisation préalable de l'Intercommunale du Développement de Campine, le contrevenant s'expose à une amende consistant en :

- un montant à déterminer par le comité de direction de l'Intercommunale de Développement de Campine avec un maximum du prix de vente payé lors de l'achat à ladite Intercommunale, soit EUR 158.165,49.
- un/millième (1/1000) de ce prix de vente par jour à partir du début de l'activité de commerce de détail jusqu'au jour où il est mis fin à l'infraction.

Haasrode – Ambachtenlaan

Type : Entrepôts
Adresse : Ambachtenlaan 34, 3053 Haasrode
Numéro de cadastre : 14^e division section C numéro 18C2
Superficie : Terrain : 4.374m²
Bureaux : 600m²
Entrepôts : 2.210m²
Parkings : +/- 20 voitures
Affectation : zone pour entreprises artisanales et PME
Locataire : Transmet
Revenu locatif : EUR 103.320 par an
Valeur locative estimée : EUR 108.300 par an
Durée du bail : 17 ans, du 1^{er} janvier 1990 au 31 décembre 2007 inclus
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1989
Sol : Les études de sol effectuées indiquent uniquement un dépassement des valeurs de fond. Dès lors, aucune mesure d'assainissement n'est exigée et la parcelle 18C2 ne doit pas non plus être reprise dans le registre des sols pollués. Cette information a été confirmée dans l'attestation de sol du 11 août 2006.

Droit de préemption
ou de rachat :

Ce bien a une affectation industrielle ou artisanale en vertu de laquelle l'immeuble est destiné à l'implantation de la SPRL Transmet Distributie en Opslag BVBA, qui, en qualité d'utilisateur, doit exercer une activité correspondant à ses statuts.

Si, en raison de l'élargissement de la voie publique, la "GOM Vlaams-Brabant" (Société de Développement Régional du Brabant flamand) est obligée de racheter une partie du terrain, ce rachat se fera au prix moyen actuel du terrain, majoré des intérêts légaux.

La cession, mise en location ou l'octroi de tout droit d'usage concernant ce bien immobilier n'est possible qu'avec l'accord de la Société de Développement Régional du Brabant flamand.

La SPRL Transmet Distributie en Opslag BVBA peut se voir accorder n'importe quel droit d'usage.

Au cas où l'acquéreur cesse son activité, ou en cas de non respect des conditions d'utilisation, la Société de Développement Régional du Brabant flamand, ou la Région flamande, aura le droit de racheter le terrain. Le rachat se fera à l'ancien prix, à savoir EUR 18,10 par m², soit un total de EUR 79.152,90, diminué des frais de relevé d'un montant de EUR 626,20, indexés.

Pour le rachat des travaux d'infrastructures et des bâtiments, à l'exception du matériel et de l'outillage, c'est la valeur de vente qui s'applique. Si toutefois la valeur de vente est supérieure au prix de revient, tel qu'il a été enregistré dans la comptabilité, diminué des versements effectués aux impôts, le rachat se fera à ce dernier prix. La valeur de vente et le prix de revient ainsi déterminés seront constatés par les services publics compétents.

L'AR Sicafi stipule néanmoins que chaque fois que la Sicaf immobilière envisage l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier, elle doit au préalable faire évaluer ce bien immobilier par l'expert.

L'évaluation de l'expert a force contraignante pour la Sicaf immobilière lorsque la contrepartie est une des personnes visées à l'article 24§1, alinéa 2 de l'AR Sicafi, si une de ces personnes tire un quelconque avantage de l'opération.

Si une autorisation a été obtenue pour la cession d'une partie ou de l'ensemble de ce bien immobilier, la Société de Développement Régional du Brabant flamand possède un droit de préemption aux mêmes prix et conditions que ceux ont été offerts par les tiers.

Herentals – Toekomstlaan

Type : Entrepôts
Adresse : Toekomstlaan 33B, 2200 Herentals
Numéro de cadastre : 2e division section D numéro 227/F
Superficie : Terrain : 20.253 m²
Bureaux : 1.730 m²
Entrepôts : 8.580 m²
Shipping : 90 m²
Mezzanine : 1.800 m²
Archives : 240 m²
Affectation : zone industrielle
Locataire : Flamingo
Revenu locatif : EUR 644.687 par an
Valeur locative estimée : EUR 637.950 par an
Durée du bail : 10 ans, du 1^{er} septembre 2003 au 30 novembre 2012 inclus
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 2002 (extension en 2003)
Sol : Sur cette parcelle, on a constaté une pollution historique pour laquelle aucune mesure d'assainissement n'est nécessaire. La parcelle 227F est toutefois reprise au registre des sols pollués. Cette information est confirmée par l'attestation de sol du 27 juillet 2006.

Droit de préemption
ou de rachat :

La cession, mise en location ou l'octroi de tout droit d'usage concernant ce bien immobilier n'est possible qu'avec l'accord de l'Intercommunale du Développement de Campine et moyennant paiement d'une indemnisation équivalente à 2% de l'ancien prix de vente (le prix auquel le terrain a été acheté à ladite Intercommunale) de EUR 182.154,52, avec un minimum de EUR 619,73 et un maximum de EUR 2.478,94 (par cession et par entreprise à laquelle le bien immobilier est cédé).

Si une autorisation a été obtenue pour la cession d'une partie ou de l'ensemble de ce bien immobilier, l'Intercommunale du Développement de Campine possède un droit de préemption aux mêmes prix et conditions que ceux ont été offerts par les tiers.

En cas d'infraction aux dispositions précitées, le contrevenant s'expose à une amende d'un montant de EUR 123,95 (indexés) par jour d'infraction.

Si, en raison de l'élargissement de la voie publique, l'Intercommunale précitée est obligée de racheter une partie du terrain, ce rachat se fera au prix moyen actuel (à savoir le prix d'achat initial, comme indiqué ci-dessus) du terrain, adapté à l'indice des prix à la consommation, avec toutefois un maximum absolu égal au prix de vente applicable auprès de l'Intercommunale susmentionnée pour des terrains similaires.

Au cas où l'acquéreur cesse son activité, ou en cas de non respect des dispositions contenues dans le titre de propriété, l'Intercommunale de Développement de Campine, ou l'Etat, aura le droit de racheter le terrain. Le rachat se fera à l'ancien prix (le prix auquel le terrain a été acheté à ladite Intercommunale), à savoir EUR 182.154,52, indexés.

Pour le rachat des travaux d'infrastructures et des bâtiments, à l'exception du matériel et de l'outillage, c'est la valeur de vente qui s'applique. Si toutefois la valeur de vente est supérieure au prix de revient, tel qu'il a été enregistré dans la comptabilité, diminué des versements effectués aux impôts, le rachat se fera à ce dernier prix. La valeur de vente et le prix de revient ainsi déterminés seront constatés par les services publics compétents.

L'AR Sicafi stipule néanmoins que chaque fois que la sicaf envisage l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier, elle doit au préalable faire évaluer ce bien immobilier par l'expert.

L'évaluation de l'expert a force contraignante pour la Sicaf immobilière lorsque la contrepartie est une des personnes visées à l'article 24§1, alinéa 2 de l'AR Sicafi, si une de ces personnes tire un quelconque avantage de l'opération.

Si une activité de commerce au détail est effectuée sans autorisation préalable de l'Intercommunale du Développement de Campine, le contrevenant s'expose à une amende consistant en :

- un montant à déterminer par le comité de direction de l'Intercommunale de Développement de Campine avec un maximum du prix de vente payé lors de l'achat à ladite Intercommunale, soit EUR 182.154,52.
- un/millième (1/1000) de ce prix de vente par jour à partir du début de l'activité de commerce de détail jusqu'au jour où il est mis fin à l'infraction.

Hoboken – Smallandlaan

Type : Entrepôts
Adresse : Smallandlaan 7, 2660 Hoboken
Numéro de cadastre : 37° division section A numéros 498 X et 498 Y
Superficie : Terrain : 8.331m²
Bureaux : 440m²
Mezzanine : 85m²
Entrepôts : 660m²
Parkings : +/- 40 voitures

Affectation : zone pour entreprises artisanales et PME
Locataire : Aggreko
Revenu locatif : EUR 198.162 par an
Valeur locative estimée : EUR 66.600 par an
Durée du bail : 15 ans, du 1^{er} juin 2001 au 30 mai 2016 inclus
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 2001
Sol :

L'étude prospective et descriptive du sol de 2006 indique qu'on a constaté sur la parcelle 498Y une nouvelle pollution à l'huile minérale causée par le locataire actuel suite à une calamité. La pollution doit être assainie. L'exploitant est assujéti à l'obligation d'assainissement pour cette pollution et est prié par l'Ovam de procéder à l'établissement d'une étude de sol descriptive. L'information ci-dessus a été confirmée dans l'attestation de sol du 27 juillet 2006 et le courrier de l'Ovam daté du 27 juillet 2006, portant la référence BB-O-WVDD-06/410227-2306. Tout indique que l'exploitant respectera ses obligations d'assainissement. Si ce n'était pas le cas, les frais qui y sont éventuellement liés sont garantis par la partie apportante.

Droit de préemption
ou de rachat :

Ce bien immobilier est destiné à l'exploitation d'une industrie non polluante. La commune de Hoboken a le droit de préemption en cas de cession de ce bien, comme le prévoit la législation sur le bail à ferme. Cela implique que le notaire avise la commune de Hoboken du contenu de l'acte qui a été rédigé à la condition suspensive de non exécution du droit de préemption et dans laquelle l'identité de l'acquéreur est laissée ouverte. Cet avis vaut offre de vente. Si la commune de Hoboken accepte l'offre, elle doit en aviser le notaire endéans un mois après l'avis précité, auquel cas la vente entre les parties est conclue, dès que l'approbation de la commune de Hoboken a été portée à la connaissance du notaire. Si l'offre n'est pas acceptée dans ce délai, le propriétaire ne peut pas vendre le bien de gré à gré à un tiers pour un prix inférieur ou à des conditions plus avantageuses sans accord du preneur. Passé un an après l'offre sans que le bien ait été vendu de gré à gré, pas même aux conditions prévues au paragraphe précédent, sans qu'une offre soit faite à la commune de Hoboken. Le fonctionnaire instrumentant qui a passé un acte de vente de gré à gré à quelqu'un d'autre que le preneur doit informer la commune de Hoboken du prix et des conditions de cette vente endéans un mois après l'enregistrement.

Toute modification de l'affectation ne rentrant pas dans le cadre de l'autorisation octroyée doit faire l'objet d'une demande préalable au Collège des Bourgmestre et Echevins de Hoboken.

Il n'est pas autorisé de diviser ce terrain en deux ou plusieurs lots sans approbation écrite expresse de la commune.

Meer - Europastraat

Type : Entrepôts
Adresse : Europastraat 28, 2321 Meer (Hoogstraten)
Numéro de cadastre : 3^e division section F numéro 485C
Superficie : Terrain : 15.349m²
Bureaux : 775m²
Entrepôts : 8.770m²
Parkings : +/- 65 voitures
Affectation : zone de transport
Locataire : R&F Folding Boxes
Revenu locatif : EUR 425.236 par an
Valeur locative estimée : EUR 321.475 par an
Durée du bail : 12 ans, du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2016 inclus
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1990, l'extension des bureaux date de 2006
Sol : On a constaté sur ce terrain une pollution historique qui n'exige aucune mesure d'assainissement mais qui donne toutefois lieu à un enregistrement au registre des sols pollués. L'attestation de sol du 13 juillet 2006 confirme cette information.

Droit de préemption ou de rachat :

La cession, mise en location ou l'octroi de tout droit d'usage concernant ce bien immobilier n'est possible qu'avec l'accord de l'Intercommunale du Développement de Campine et moyennant paiement d'une indemnisation équivalente à 2% de l'ancien prix de vente (le prix auquel le terrain a été acheté à ladite Intercommunale), soit un montant de EUR 494.478,17 pour une superficie de 03ha. 06a. 88ca achetée à l'époque, avec un minimum de EUR 619,73 et un maximum de EUR 2.478,94 (par cession et par entreprise à laquelle le bien immobilier est cédé).

Si une autorisation a été obtenue pour la cession d'une partie ou de l'ensemble de ce bien immobilier, l'Intercommunale du Développement de Campine possède un droit de préemption aux mêmes prix et conditions que ceux ont été offerts par les tiers.

En cas d'infraction aux dispositions précitées, le contrevenant s'expose à une amende d'un montant de EUR 123,79 (indexés) par jour d'infraction.

Si, en raison de l'élargissement de la voie publique, l'Intercommunale précitée est obligée de racheter une partie du terrain, ce rachat se fera au prix moyen actuel (à savoir le prix d'achat initial, comme indiqué ci-dessus) du terrain, adapté à l'indice des prix à la consommation, avec toutefois un maximum absolu égal au prix de vente applicable auprès de l'Intercommunale susmentionnée pour des terrains similaires.

Au cas où l'acquéreur cesse son activité, ou en cas de non respect des dispositions contenues dans le titre de propriété, l'Intercommunale de Développement de Campine, ou l'Etat, aura le droit de racheter le terrain. Le rachat se fera à l'ancien prix (le prix auquel le terrain a été acheté à ladite Intercommunale) de EUR 494.478,17, pour une superficie de 03ha. 06a. 88ca. achetée à l'époque, indexés.

Pour le rachat des travaux d'infrastructures et des bâtiments, à l'exception du matériel et de l'outillage, c'est la valeur de vente qui s'applique. Si toutefois la valeur de vente est supérieure au prix de revient, tel qu'il a été enregistré dans la comptabilité, diminué des versements effectués aux impôts, le rachat se fera à ce dernier prix. La valeur de vente et le prix de revient ainsi déterminés seront constatés par les services publics compétents.

L'AR Sicafi stipule néanmoins que chaque fois que la Sicaf immobilière envisage l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier, elle doit au préalable faire évaluer ce bien immobilier par l'expert.

L'évaluation de l'expert a force contraignante pour la Sicaf immobilière lorsque la contrepartie est une des personnes visées à l'article 24§1, alinéa 2 de l'AR Sicafi, si une de ces personnes tire un quelconque avantage de l'opération.

Si une activité de commerce au détail est effectuée sans autorisation préalable de l'Intercommunale du Développement de Campine, le contrevenant s'expose à une amende consistant en :

- un montant à déterminer par le comité de direction de l'Intercommunale de Développement de Campine avec un maximum du prix de vente payé lors de l'achat à ladite Intercommunale, soit EUR 494.478,17, pour une superficie de 03ha. 06a. 88ca. achetée à l'époque.
- un/millième (1/1000) de ce prix de vente par jour à partir du début de l'activité de commerce de détail jusqu'au jour où il est mis fin à l'infraction.

Moorsel (Alost) – Waverstraat

Type : Entrepôts
Adresse : Waverstraat 3, 9310 Moorsel
Numéro de cadastre : 8^e division section C numéros 473F, 461/02, 404P et 417E
Superficie : Terrain : 62.163m²
Bureaux : 1.475m²
Archives : 353m²
Entrepôts : 17.245m²
Parkings : +/- 55 voitures

Affectation : zone industrielle
Locataires : Home Invest, Dynaco Europe, Riello, BSD, ERT, KPN Orange
Revenu locatif : EUR 148.736 + EUR 154.267 par an
Valeur locative estimée : EUR 204.300 + EUR 191.810 par an
Durée du bail : 3/6/9 ou 9 ans
Taux d'occupation : 99%

Les loyers des superficies inoccupées sont garantis pendant 3 ans par l'ancien propriétaire.

Construction : le gros œuvre date de 1960
Sol : Plusieurs études de sol sont disponibles pour la parcelle 404P. Elles indiquent qu'on a constaté une pollution historique pour laquelle aucune mesure d'assainissement n'est nécessaire. L'attestation de sol du 27 juillet 2006 confirme que la parcelle 404P a été enregistrée au registre des sols pollués et qu'il ne faut pas procéder à un assainissement. Sur les parcelles 0417E, 0473F et 0461/02, activité à risque n'a jamais été effectuée. Des attestations de sol vierges ont été délivrées pour ces parcelles le 21 juin 2006.

Droit de préemption ou de rachat : Lorsque la cession du terrain avec les travaux qui y ont été effectués et les bâtiments qui y ont été construits sera autorisée soit partiellement, soit entièrement, l'administration communale de Alost pourra acquérir le bien prioritairement sur tous les tiers aux mêmes prix et conditions que ceux offerts par les tiers.

Nivelles – Rue de la Technique

Type : Entrepôts
Adresse : Rue de la Technique 11, 1400 Nivelles
Numéro de cadastre : 7^e division section D numéro 46G
Superficie : Terrain : 39.361m², dont 11.000m² de possibilité d'extension
Bureaux : 1.345m²
Entrepôts : 12.350m²
Parkings : +/- 110 voitures

Affectation : zone industrielle
Locataire : DHL, qui sous-loue à Belgacom
Revenu locatif : EUR 645.187 par an
Valeur locative estimée : EUR 621.775 par an
Durée du bail : 10 ans, du 1^{er} octobre 2000 au 30 septembre 2010 inclus
Taux d'occupation : 100%

Construction : le gros œuvre date de 2000
Sol : Le bien est sis en Région wallonne, où il n'y a encore aucune législation en matière de sol. L'étude de sol historique a indiqué qu'aucune activité à risque n'a jamais été effectuée sur cette parcelle. Par conséquent, aucune étude de sol n'a été réalisée. Il n'y a pas d'autre formalité requise concernant le sol

Puurs – Rijksweg

Type :	Entrepôts
Adresse :	Rijksweg 89, 2870 Puurs
Numéro de cadastre :	2° division section C numéros 448R, 448S, 448M, 448P, 448T, 448V, 448K
Superficie :	Terrain : 32.562m ² , dont 12.000m ² de possibilité d'extension Bureaux : 980m ² Entrepôts : 8.755m ² Parkings : +/- 50 voitures
Affectation :	zone industrielle
Locataire :	Starco, De Vlieger, Sip Well
Revenu locatif :	EUR 362.518 par an
Valeur locative estimée :	EUR 335.138 par an
Durée du bail :	contrats de 3/6/9 ans
Taux d'occupation :	100%
Construction :	le gros œuvre date de 1984
Sol :	Sur ce terrain, sur la parcelle 448P, on a constaté une nouvelle pollution à l'huile minérale causée par le locataire actuel. La pollution doit être assainie. L'exploitant est assujéti à l'obligation d'assainissement pour cette pollution et est prié par l'Ovam de procéder à l'établissement d'une étude de sol descriptive. Cette information a été confirmée dans l'attestation de sol du 18 août 2006 et le courrier de l'Ovam daté du 20 juillet 2006, portant la référence BB-O-WVDD-06/410070-16400. Montea n'a pas d'obligation d'assainissement pour la pollution constatée. Tout indique que l'exploitant respectera ses obligations d'assainissement. Si ce n'était pas le cas, les frais qui y sont éventuellement liés sont garantis par la partie apportante. Sur les autres parcelles, on n'a constaté aucune pollution historique pour laquelle des mesures d'assainissement sont nécessaires. <ul style="list-style-type: none">- Les parcelles 448R et 448S ont été reprises au registre des sols pollués, sans pour autant que des mesures d'assainissement soient requises, comme le confirment les attestations de sol du 21 juillet 2007.- Les parcelles 448K et 448M ne sont pas reprises dans le registre des sols pollués, comme le confirment les attestations de sol respectivement du 21 juillet 2006 et du 28 août 2006.- Sur les parcelles 448T et 448V, l'exploitant n'a jamais effectué d'activité à risque. Des attestations de sol vierges ont été délivrées à cet effet le 13 juillet 2006.

Puurs - Schoonmansveld

Type :	Entrepôts
Adresse :	Schoonmansveld 18, 2870 Puurs
Numéro de cadastre :	2° division section C numéro 404M et 406G
Superficie :	Terrain : 39.457m ² , dont 13.252m ² de possibilité d'extension Bureaux : 1.255m ² Entrepôts : 11.910m ² Parkings : +/- 50 voitures
Affectation :	zone industrielle
Locataire :	Hennes & Mauritz Belgium
Revenu locatif :	EUR 658.432 par an
Valeur locative estimée :	EUR 631.675 par an
Durée du bail :	18 ans, du 1 ^{er} octobre 1998 au 30 septembre 2016. Le locataire a une option d'achat sur l'immeuble à la fin du contrat de location, au prix de EUR 3.470.519,35.
Taux d'occupation :	100%
Construction :	le gros œuvre date de 1998, annexe de 2003
Sol :	Sur ce terrain, on a constaté un léger dépassement des normes sur les parcelles 404G et 404M. Ces parcelles sont reprises au registre des sols pollués, sans pour autant que des mesures d'assainissement soient requises, comme le confirment les attestations de sol du 13 juillet 2006.
Droit de préemption ou de rachat :	Ce bien immobilier ne peut être affecté que pour l'entreposage et la distribution. Si cette activité ne devait plus être exercée, ou si les conditions d'utilisation du bien, ou de manière générale les obligations, telles que stipulées dans le titre de propriété (notamment en ce qui concerne l'utilisation du terrain, les eaux usées et la verdurisation) ne sont pas respectées, la Société régionale de

développement (ci-après "SDR") d'Anvers ou la Région flamande a le droit de racheter le terrain au prix de la première vente par la SDR d'Anvers, à savoir EUR 700.018,47 à la date du 19 mai 1998, indexés. Pour le rachat des travaux d'infrastructure, des bâtiments (à l'exception du matériel et de l'outillage) et la servitude d'accès et de passage (pour cette servitude de départ, un montant de EUR 80.660,19 avait été payé), c'est la valeur de vente qui s'applique. Si la valeur de vente est supérieure au prix de revient, tel qu'il a été enregistré dans la comptabilité, diminué des versements effectués aux impôts, le rachat se fera à ce dernier prix. La valeur de vente et le prix de revient ainsi déterminés seront constatés par les services publics compétents.

La vente, la mise en location ou l'établissement d'un autre droit ne peut avoir lieu qu'avec l'accord du SDR d'Anvers.

L'AR Sicafi stipule néanmoins que chaque fois que la Sicaf immobilière envisage l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier, elle doit au préalable faire évaluer ce bien immobilier par l'expert.

L'évaluation de l'expert a force contraignante pour la Sicaf immobilière lorsque la contrepartie est une des personnes visées à l'article 24§1, alinéa 2 de l'AR Sicafi, si une de ces personnes tire un quelconque avantage de l'opération.

Schoten – Brechtsebaan

Type : Unité PME
Adresse : Brechtsebaan 4, 2900 Schoten
Numéro de cadastre : 1^{ère} division section D numéro 216G
Superficie : Terrain : 3.253m²
Bureaux : 735m²
Entrepôts : 1.470m²
Parkings : +/- 32 voitures
Affectation : zone pour entreprises artisanales et PME
Locataire : Lego
Revenu locatif : EUR 83.947 par an
Valeur locative estimée : EUR 82.688 par an
Durée du bail : 3/6/9, du 1^{er} avril 2004 au 31 mars 2013 inclus
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1992
Sol : Une étude historique a montré qu'aucune activité à risque n'a jamais été effectuée sur ce terrain. L'attestation de sol vierge a été délivrée par l'Ovam le 11 juillet 2006.

Schoten – Jagersdreef

Type : Entrepôts et bureaux
Adresse : Jagersdreef 1, 2900 Schoten
Numéro de cadastre : 1^{ère} division section A numéro 1K107
Superficie : Terrain : 8.578m²
Bureaux : 1.920m²
Entrepôts : 1.685m²
Parkings : +/- 55 voitures
Affectation : zone industrielle
Locataires : Ta Control, Lennox, Bolckmans Immobiliën Groep, Infinity Records, ML Construct, Markem
Revenu locatif : EUR 208.848 par an
Valeur locative estimée : EUR 211.700 par an
Durée du bail : contrats de 3, 12, 16 et 17 ans fixes
Taux d'occupation : 100%
Construction : le gros œuvre date de 1997 et 1998
Sol : L'étude de sol effectuée indique uniquement un dépassement des valeurs de fond. Dès lors, aucune mesure d'assainissement n'est exigée et la parcelle ne doit pas non plus être reprise dans le registre des sols pollués. Cette information est confirmée par l'attestation de sol du 19 juillet 2006.

Vilvoorde - Schaarbeeklei

Type : Entrepôts et bureaux
Adresse : Schaarbeeklei 213, 1800 Vilvoorde
Numéro de cadastre : 4^e division section I numéro 86 C 3

Superficie : Terrain : 4.068m²
 Bureaux : 3.060m²
 Entrepôts : 970m²
 Parkings : +/- 80
 Affectation : zone de développement urbain
 Locataires : W.P. Fisc, Carlo Gavazzi, Heliview, Business Ericssons, Sortimo
 Revenu locatif + VLE de la superficie inoccupée : EUR 330.306 par an
 Valeur locative estimée : EUR 322.125 par an
 Durée du bail : 3/6/9, 12 + 3 ans pour Carlo Gavazzi et 9 ans pour Sortimo
 Taux d'occupation : 63%
 Les loyers des superficies inoccupées sont garantis pendant 3 ans par l'ancien propriétaire
 Construction : le gros œuvre date de 1976, rénovation en 1998 et en 2004
 Sol : Sur ce terrain, on a constaté une pollution historique pour laquelle des mesures d'assainissement sont nécessaires. La parcelle est toutefois reprise dans le registre des sols pollués, comme le confirme l'attestation de sol du 11 juillet 2006.

Savigny-le-Temple – France

Acquisition : Après l'entrée en bourse de Montea, avec entrée en vigueur économique au 1^{er} octobre 2006. Les accords avec Affine concernant l'acquisition de cet immeubles sont finalisés et il sera procédé à leur exécution.
 Type : Entrepôts et bureaux
 Adresse : Rue du Chrome, F 77 176 Savigny– le–Temple
 Numéro de cadastre : Division : ZE n° 266, 277 et 301
 Superficie : Terrain : 44.545m²
 Bureaux : 15.843m²
 Entrepôts : 620m²
 Locataire : ACR Logistics (Künhe & Nagel)
 Revenu locatif : EUR 751.306 par an
 Valeur locative estimée : EUR 756.335 par an
 Valeur de l'immeuble : EUR 8.640.000 frais acheteur
 Durée du bail : 3/6/9 ans, du 1^{er} décembre 2005 au 30 novembre 2014 inclus
 Taux d'occupation : 100%
 Construction : le gros œuvre date de 1991/1992
 Sol : La Promesse de Vente prévoit qu'une étude historique sera réalisée. Dans la mesure où cette étude historique indique que des activités à risque ont été effectuées sur le terrain, il faudra réaliser une étude de sol afin de constater une éventuelle pollution du sol et les obligations d'assainissement qui y sont liées. Pour autant que des obligations d'assainissement soient constatées dans le chef de Montea (ou aux risques de Montea), la société apportante doit donner des garanties de leur exécution.
 Droit de préemption ou de rachat : Ce bien immobilier sera acquis à condition qu'aucun droit légal de préemption ni aucun droit de préférence conventionnel ne soit exercé. Si c'était le cas, toutes les mesures nécessaires seront prises par le vendeur pour acquérir le bien libre de tout droit de préférence.

3.4.3. Investissements envisagés

La Sicaf immobilière investit environ EUR 1.000.000 dans l'immeuble situé à Alost, Tragel. Il s'agit principalement de transformations qui sont effectuées pour un locataire déjà existant, à savoir le VDAB. Les travaux sont actuellement en cours et un bail supplémentaire a déjà été conclu avec le VDAB. Ces travaux permettront de compenser d'ici début 2007 l'inoccupation relative sur le site d'Alost.

Des négociations concernant un investissement d'environ EUR 600.000 dans l'extension de l'immeuble sis à Meer, Europastraat, appartenant à la SA Immo Bolckmans, sur la base d'un nouveau bail de 10 ans fixes avec l'actuel locataire, ont récemment abouti.

La Sicaf immobilière a des accords avec Bolckmans Immobiliën Groep (qui se joint à la Sicaf immobilière) pour acquérir, par l'intermédiaire des sociétés Cosmos NV et Immo Bolckmans NV 7 immeubles d'une valeur d'investissement de +/- EUR 16.500.000, au moyen d'une fusion ou d'une scission partielle de ces sociétés sur la base de la valeur intrinsèque. L'exécution des accords dépend notamment du respect des conditions urbanistiques, ce qui n'est pas encore le cas pour le moment. Si

cette adhésion devient réalité, le capital de Montea se verra augmenté et Bolckmans Immobiliën Groep deviendra un des actionnaires de Montea. À ce jour, il n'existe encore aucune certitude quant au calendrier de cette éventuelle expansion.

Affine, un groupe français déjà coté à Euronext Paris avec le statut de SIIC, a pour stratégie d'investir dans des pays de la communauté européenne. Le groupe est présent en Allemagne, en Espagne et en Belgique par l'intermédiaire de Banimmco. Pour Affine et ses actionnaires, qui bénéficient déjà d'un statut juridique et fiscal avantageux d'une SIIC, il est important d'investir à l'étranger via des véhicules qui offrent environ les mêmes avantages financiers. L'investissement dans une sicaf immobilière de droit belge répond à cette politique.

La Sicaf immobilière dispose d'un accord-cadre avec Affine (le nouvel actionnaire de Banimmco – tierce partie se joignant à la Sicaf immobilière) concernant la possible acquisition d'immeubles en France.

Affine peut en effet proposer des investissements dans des immeubles en France au gérant de la Sicaf immobilière, même de son propre portefeuille ou de celui de sa filiale Concerto Développement spécialisée dans le développement de projets logistiques. Ces propositions seront faites à des conditions "at arm's length" et sans exclusivité et seront en tout cas évaluées par l'expert indépendant de la Sicaf immobilière en France, le Cabinet Malaquin. Afin d'étudier et d'éventuellement réaliser de telles acquisitions, Banimmco s'abstiendra, lorsque le gérant prendra une décision à ce sujet, afin d'éviter tout conflit d'intérêts éventuel. Un accord de vente a ainsi déjà été signé en ce qui concerne un immeuble situé à Savigny-le-Temple (France), qui est estimé à EUR 8.632.008; l'objectif est d'intégrer le plus rapidement possible cet immeuble dans le portefeuille d'une filiale française de la Sicaf immobilière à constituer après l'augmentation de capital en espèces qui aura lieu le 29 septembre 2006.

3.4.4. Développement

La Sicaf immobilière mène actuellement des pourparlers avec un certain nombre de parties concernant des acquisitions futures. La situation au moment de l'élaboration du Prospectus est toutefois telle qu'il n'est pas encore possible d'avoir un aperçu de la faisabilité de ces projets, ni du calendrier de ces acquisitions.

3.5. Politique d'investissement

Le placement collectif en biens immobiliers par le biais de capitaux apportés par l'appel public à l'épargne en Belgique ou à l'étranger s'effectuera dans le respect de l'AR Sicafi.

La Sicaf immobilière tend à composer un portefeuille de biens immobiliers diversifiés, avec des placements dans des projets de niveau qualitatif élevé, sur la base des critères suivants :

- en ordre principal : des bâtiments et/ou des terrains industriels et semi-industriels de niveau qualitatif élevé, destinés à la manufacture, à l'industrie légère, à la distribution, au stockage et à d'autres fonctions logistiques, sis dans des endroits de premier choix en Belgique et dans les pays voisins;
- en ordre accessoire : des immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux de niveau qualitatif élevé dans toute la Belgique et dans les pays voisins;
- en dernier ordre : une bonne diversification des risques est poursuivie par la répartition géographique au travers de toute l'Europe avec l'accent mis sur la Belgique et les pays voisins et sur les zones de croissance qui peuvent en faire partie à l'avenir; la répartition de la production; la multiplicité des immeubles et des locataires.

La société peut réaliser cet objet en menant une politique orientée sur l'achat et sur la vente, en procédant à des développements propres, à des rénovations et à des extensions, en concluant des mises en location à long et/ou à court terme avec des locataires supposés solvables; elle peut assurer la gestion de ces immeubles elle-même ou par l'intermédiaire de tiers.

Afin de financer cette politique, la société peut faire appel dans le sens le plus large possible, en restant au sein du cadre légal, à du financement externe, fournir à cet effet ou non les cautions, privilèges et sûretés nécessaires, procéder à l'émission de nouvelles actions, obligations ou autres titres de créances convertibles ou non, avec warrant, subordonnés, ou autrement.

Les placements en valeurs mobilières sont réalisés conformément aux critères fixés aux articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif.

3.6. Structure de l'organisation

3.6.1. Gérant

La Sicaf immobilière est dirigée par un gérant, ayant la qualité d'associé gestionnaire.

Il est désigné statutairement pour une première durée limitée de 10 années prenant cours le 1^{er} octobre 2006 : il s'agit de la société anonyme "Montea Management", constituée le 2 août 2006, dont le siège est établi à 9320 Erembodegem, Ninovesteenweg 198, ayant le numéro d'entreprise 0882.872.023. Le gérant sera désigné par l'assemblée générale extraordinaire de Montea SCA en date du 1^{er} octobre 2006, en présence d'un notaire et dans le respect des exigences inhérentes à la modification des statuts, et ce, dans le cadre de la conversion de Montea d'une société anonyme en une société en commandite par actions. Dans le cadre de l'exercice de sa mission de gérant au nom et pour compte de la Sicaf immobilière, le gérant est représenté par un représentant permanent, conformément à l'article 61 du Code des Sociétés.

Le gérant statutaire peut présenter sa démission à tout moment.

La mission du gérant ne peut être révoquée que par une décision judiciaire prise à la suite d'une action intentée à cet effet par l'assemblée générale sur la base de motifs légitimes. L'assemblée générale devra se prononcer à ce propos, le gérant statutaire ne pouvant pas prendre part au vote. Le gérant continue d'exercer sa fonction jusqu'à sa révocation par le biais d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

Le gérant statutaire doit être organisé de telle manière que, dans le cadre de son conseil d'administration, deux personnes physiques au moins exercent, de manière collégiale, la surveillance de son (ses) délégué(s) à la gestion journalière relativement aux actes intéressant la Sicaf immobilière. Les membres des organes d'administration et de la gestion journalière du gérant doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate requise, telles que déterminées par l'article 4, paragraphe 1^{er}, 4^o de l'AR Sicafi et ne peuvent pas relever des dispositions dont question à l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Le gérant est tenu, après son licenciement, de poursuivre l'exécution de sa mission jusqu'à ce qu'il puisse raisonnablement être pourvu à son remplacement. Dans ce cas, l'assemblée générale se réunira dans un délai d'un mois afin de procéder à la désignation définitive d'un nouveau gérant.

Le décès, la déclaration d'incapacité, la dissolution, la faillite, le licenciement, la révocation par décision judiciaire du gérant, quelle qu'en soit la raison, ou la vacance du mandat du gérant résultant de toute autre cause, n'entraînera pas la dissolution de la société ; il sera cependant remplacé par le successeur gérant, désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, pour autant que, le cas échéant, il accepte d'adhérer à la Sicaf immobilière en qualité d'associé gestionnaire.

Si un gérant est une personne morale, la fusion, scission, conversion ou toute autre forme de restructuration prévue par le droit des sociétés, par le biais de laquelle la personnalité juridique du gérant est maintenue en vertu du droit applicable, n'entraînera pas automatiquement le congédiement ou le remplacement du gérant.

En cas de perte, dans le chef des membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expérience adéquate requise par l'article 4, paragraphe 1^{er}, 4^o de l'AR Sicafi, le gérant ou le(s) commissaire(s) devra (devront) convoquer une assemblée générale, avec à l'ordre du jour l'éventuelle constatation de la perte de ces exigences et les mesures à prendre. Cette assemblée devra être tenue dans le mois ; si un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux exigences précitées, le gérant devra le(s) remplacer dans le mois. Passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que la Commission bancaire, financière et des assurances pourrait prendre en exécution de ses compétences.

En cas d'application des dispositions de l'article 39 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, par rapport à tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant statutaire, le gérant ou le(s) commissaire(s) devra (devront) convoquer une assemblée générale, avec à l'ordre du jour la constatation de l'applicabilité de l'article 39 précité de la Loi du 20 juillet 2004 et les décisions à prendre. Cette assemblée devra être tenue dans le mois ; si un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux exigences précitées, le

gérant devra le(s) remplacer dans le mois. Passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que la Commission bancaire, financière et des assurances pourrait prendre en exécution de ses compétences.

Le gérant a notamment pour objectif, en Belgique et à l'étranger, en son nom propre ou au nom de tiers, de poser, pour son propre compte ou pour le compte de tiers, des actes qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'objet social de la Sicaf immobilière.

La Société de gestion, en qualité de gérant de la Sicaf immobilière, agit dans l'intérêt exclusif de tous les actionnaires.

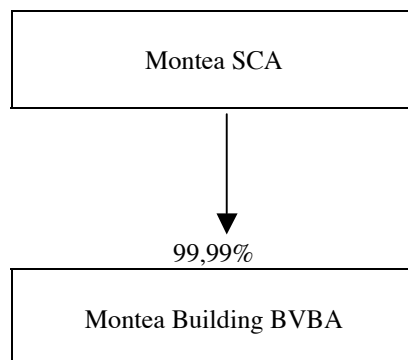
La mission du gérant, agissant pour le conseil d'administration, se compose des tâches suivantes :

- 1) la réalisation de tous les actes, considérés comme nécessaires ou utiles à la concrétisation de l'objet de la Sicaf immobilière, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale et la représentation de la Sicaf immobilière à l'occasion de ces actes;
- 2) la prise de décisions importantes, notamment en matière de stratégie, d'investissements et de désinvestissements, de qualité et d'occupation des bâtiments, de conditions financières, de financement à plus long terme; le vote du budget ; la prise de décisions relatives à toute initiative qui est présentée au conseil d'administration; la prise des mesures nécessaires pour permettre à des entreprises ayant un objet analogue à celui de la Sicaf immobilière d'adhérer à cette dernière par voie de fusion ou de toute autre manière;
- 3) l'établissement de structures et de procédures en vue d'assurer le bon fonctionnement et de garantir la confiance des actionnaires, notamment les mécanismes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts; la gestion de ces conflits d'intérêts;
- 4) l'arrêt des comptes annuels et l'établissement des comptes semestriels et trimestriels de la Sicaf immobilière ; l'approbation des propositions de fusion, les décisions relatives à l'utilisation du capital autorisé, ainsi que la convocation des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires;
- 5) l'établissement des communications aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, ainsi que le contrôle de leur exactitude, de leur précision et de leur transparence; il s'agit notamment des prospectus, rapports annuels, semestriels et trimestriels, ainsi que des communiqués de presse;
- 6) la désignation, au nom de la Sicaf immobilière, de l'expert immobilier conformément à l'article 7 de l'AR Sicafi et, le cas échéant, la communication à la Commission bancaire, financière et des assurances de toute modification apportée à la liste des experts visée à l'article 5, §1, 8° de l'AR précité;
- 7) informer immédiatement le dépositaire de chaque transaction de la Sicaf immobilière sur des biens immobiliers, conformément à l'article 13, §2 de l'AR Sicafi. Le cas échéant, proposer à la Commission bancaire, financière et des assurances toute modification du dépositaire de la Sicaf immobilière, conformément à l'article 12, §2 de l'AR Sicafi;
- 8) octroyer à chaque délégué de la Sicaf immobilière les procurations particulières nécessaires, limitées à certains actes ou à une série de dispositions déterminées au préalable, à l'exception de celles que la loi ou les statuts réservent expressément à l'assemblée générale;
- 9) déterminer la rémunération de ce(s) délégué(s), laquelle sera imputée sur les frais de gestion de la société, et le(s) révoquer si nécessaire;
- 10) augmenter le capital de la Sicaf immobilière dans les limites du capital autorisé, tel que décrit dans ses statuts;
- 11) signer tous les documents ou extraits, ainsi que les copies de ces documents, lesquels doivent être rédigés pour des motifs judiciaires ou autres;
- 12) en cas de dissolution de la Sicaf immobilière, prendre toutes les mesures de liquidation nécessaires, à défaut de désignation d'un (de) liquidateur(s) par l'assemblée générale de la Sicaf immobilière; et
- 13) en règle générale, poser tous les actes nécessaires en sa qualité de gestionnaire de la Sicaf immobilière.

Marie Christine De Pauw, Dirk De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw, composant la famille Pierre De Pauw, disposent chacun d'une quote-part de 20% dans Montea Management NV, le gérant statutaire de la Sicaf immobilière.

3.6.2. Société filiale

A partir du 1^{er} octobre 2006, la Sicaf immobilière détiendra à compter du 99.998 des 100.000 actions d'une filiale, De Smet Building BVBA, société de droit belge ayant le numéro d'entreprise 0463.425.220. Le jour de la passation de l'acte de ratification constatant la réalisation des conditions suspensives des transactions décrites au point 4.2.1.2, l'appellation De Smet Building BVBA sera modifiée en Montea Building BVBA et Montea Management sera désignée en qualité de gérant.



Montea Building BVBA possède un bien immobilier sis à Nivelles. Elle est également titulaire d'un droit de superficie sur la superstructure (superficie) d'un bien immobilier sis à Puurs, pour lequel la Sicaf immobilière est propriétaire du fonds. La Sicaf immobilière Montea a l'intention soit d'utiliser Montea Building BVBA, en tant que véhicule de réception d'autres portefeuilles, soit de la fusionner à moyen terme avec la Sicaf immobilière.

3.7. Capital social et actions

3.7.1. Capital social et actions

À la date de lancement de l'Offre, le capital social de la Sicaf immobilière s'élève, après exécution des transactions décrites dans la section 3.2.2., à EUR 62.379.773,07, représenté par 2.855.607 actions ordinaires nominatives, sans valeur nominale. Le capital est entièrement libéré.

3.7.2. Droits et avantages liés aux Actions

Ils seront abordés au Chapitre 8.2.

Le gérant souhaite cependant souligner, en ce qui concerne sa politique en matière de dividendes, qu'il s'est fixé comme objectif une croissance continue du dividende, égale au minimum à l'inflation annuelle et dans le respect des dispositions de l'AR Sicafi et de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006. Dans ce cadre, chaque année 80% au moins du cash flow disponible au cours de l'exercice concerné sera versé sous la forme de dividende, comme précisé à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, les comptes annuels et le bilan consolidé des sicaf immobilières et modifiant l'AR Sicafi.

3.7.3. Forme des actions

Les actions sont nominatives ou au porteur ou, en cas de désignation préalable par le gérant statutaire d'un titulaire de compte agréé, sous la forme de titres dématérialisés.

Le titulaire pourra solliciter à tout moment, à ses propres frais, la conversion de ses actions dématérialisées en actions nominatives, ainsi que la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées et, aussi longtemps que la législation le permet, en actions au porteur. Chaque titre au porteur pourra être échangé contre des titres nominatifs ou sous forme dématérialisée et vice versa, aux frais de l'actionnaire.

À partir du moment où, plus aucune action au porteur ne pourra être légalement émise, l'échange en actions au porteur ne pourra plus être demandé.

Le gérant peut décider à tout moment de scinder ou de regrouper des actions. Un registre des actions nominatives sera tenu au siège social de la Société, lequel pourra être consulté par tous les actionnaires. Ce registre pourra être tenu sous forme électronique. Des certificats d'inscription nominative pourront être délivrés aux actionnaires. Toute cession entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que toute conversion d'actions, y seront consignées.

Les actions au porteur peuvent être émises comme actions unitaires ou comme actions multiples. Chaque titulaire de titres unitaires pourra obtenir de la Sicaf immobilière l'échange de ses titres contre une ou plusieurs actions multiples au porteur représentant des titres unitaires et ce, à son choix. Chaque titulaire d'une action multiple pourra obtenir de la Sicaf immobilière l'échange de son titre en contrepartie du nombre d'actions unitaires qu'il représente. Cet échange s'effectuera aux frais du titulaire.

3.7.4. Achat et vente d'Actions propres

1. Conformément à l'article 9.1 de ses statuts, la Sicaf immobilière peut acquérir ses propres actions entièrement libérées en numéraires ou les mettre en gage, en application d'une décision prise par l'assemblée générale conformément aux dispositions du Code des Sociétés. Cette même assemblée pourra déterminer les conditions d'aliénation de ces actions.
2. Le gérant statutaire est autorisé, en application de l'article 9.2 des statuts, à acquérir des titres dont question au point 1 ci-dessus lorsque cette acquisition est nécessaire en vue de préserver la Sicaf immobilière de tout préjudice grave et imminent. Cette autorisation est valable durant trois années à compter de la date de publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} octobre 2006 et est renouvelable pour une période identique.
3. Les conditions d'aliénation des titres acquis par la Sicaf immobilière sont déterminées, selon le cas, conformément à l'article 622, paragraphe 2, du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

3.7.5. Capital autorisé

Le gérant est habilité à majorer le capital social aux dates et aux conditions qu'il déterminera, en une ou plusieurs fois, à concurrence de EUR 62 millions.

Cette habilitation est valable pour une durée de cinq années à compter de la date de publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} octobre 2006 et est renouvelable.

Cette (ces) augmentation(s) de capital peut (peuvent) être réalisée(s) par souscription en espèces, par apport en nature ou par conversion des réserves conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, par l'article 11 de l'AR Sicafi.

Le cas échéant, les primes d'émission, en cas d'augmentation de capital décidée par le gérant et après toute éventuelle imputation des coûts, devront être placées par le gérant sur un compte indisponible qui, tout comme le capital, constituera la garantie des tiers et qui ne pourra en aucun cas être réduit ni supprimé, si ce n'est moyennant une décision prise par l'assemblée générale dans le respect des conditions requises par l'article 612 du Code des Sociétés, sous réserve de la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

3.7.6. Évolution du capital

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du capital de Montea NV, qui sera convertie en Sicaf immobilière en date du 1^{er} octobre 2006.

Date de l'acte	Description de l'acte	Ancien capital	Nouveau capital	Nombre antérieur d'actions	Nouveau nombre d'actions
26/02/1977	constitution Parou		2.000.000,- BEF		200
20/12/1990	augmentation de capital	2.000.000,- BEF	2.870.000,- BEF	200	287
6/12/2005	conversion en euro	2.870.000,- BEF	71.145,44 EUR	287	
	diminution du capital	71.145,44 EUR	71.000,00 EUR	287	
31/07/2006	modification des statuts – division d'actions			287	287 x 1500 = 430.500
18/09/2006	première augmentation de capital	71.000,00 EUR	179.917,76 EUR		
	deuxième augmentation de capital	179.917,76 EUR	19.301.792,00 EUR	430.500	1.111.236
18/09/2006	scission partielle suite à constitution de nouvelle société	19.301.792,00 EUR	19.175.629,82 EUR		

18/09/2006	fusion par absorption de Ropa II	19.175.629,82 EUR	19.195.591,35 EUR	1.111.236	1.162.286
29/09/2006	augmentation de capital par apport en espèces (Affine)	19.195.591,35 EUR	27.827.599,35 EUR	1.162.286	1.466.766
1/10/2006	fusion (De Smet Projects)	27.827.599,35 EUR	27.976.335,46 EUR	1.466.766	1.589.033
1/10/2006	apport de 99.998 actions (De Smet Building)	27.976.335,46 EUR	34.491.229,50 EUR	1.589.033	1.818.835
1/10/2006	apport en nature d'un bien immobilier (Tervueren Invest)	34.491.229,50 EUR	34.872.709,50 EUR	1.818.835	1.832.291
1/10/2006	scission partielle avec apport en nature dans Montea (Banimm Real Estate)	34.872.709,50 EUR	44.139.440,66 EUR	1.832.291	2.267.371
1/10/2006	fusion (KKB)	44.139.440,66 EUR	47.201.414,04 EUR	2.267.371	2.435.254
1/10/2006	scission partielle avec apport en nature dans Montea (Immo Bolckmans)	47.201.414,04 EUR	53.483.767,81 EUR	2.435.254	2.855.607
1/10/2006	Augmentation de capital ⁽¹⁾	53.483.767,81 EUR	87.643.653,88 EUR	2.855.607	2.855.607
1/10/2006	réduction de capital ⁽²⁾	87.643.653,88 EUR	62.379.773,07 EUR	2.855.607	2.855.607

(1) L'augmentation de capital concerne l'incorporation de la plus-value de réévaluation (EUR 33.737.767,91) et des primes d'émission (EUR 422.118,15).

(2) La réduction de capital concerne l'apurement des pertes (EUR -25.263.880,80) afin que les bénéfices futurs réalisés puissent être pris en compte pour la distribution du dividende. La réduction de capital se décompose comme suit :

- pertes reportées de Montea NV : - EUR 23.299.631,93 dont:
exit-tax : EUR 5.609.126,00
boni de liquidation : EUR 802.728,37
- pertes reportées suite à la fusion avec KKB NV : - EUR 563.833,00
- pertes reportées suite à la fusion avec De Smet Projects NV : - EUR 517.004,00
- bénéfice reporté par reprise de la provision Immo Bolckmans NV suite au passage à IFRS : + EUR 30.000.
- pertes reportées par reprise de frais de constitution de la Sicaf immobilière (frais d'IPO), suite au passage à IFRS : - EUR 913.411,87.

3.8. Instruments financiers en circulation

La Sicaf immobilière n'a émis aucun warrant ni aucun autre instrument financier.

3.9. Actionnaires

3.9.1. Actionnaires avant la clôture de l'Offre et la cotation

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des actionnaires de la Sicaf immobilière avant la clôture de l'Offre et la cotation des Actions. Cet aperçu doit être lu en parallèle avec les notes de bas de page.

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage
Famille Pierre De Pauw*	1.162.286	40,70%
Affine et ses filiales	753.016	26,38%
Actionnaires du Groupe Bolckmans Immo	588.236	20,59%
Actionnaires du Groupe De Smet	352.069	12,33%
Total	2.855.607	100,00%

* Dont une Action a été cédée à Montea Management NV, le gérant statutaire

3.9.2. Actionnaires après réalisation de l'Offre et cotation, sans exercice de l'Option de Surallocation

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des actionnaires de la Sicaf immobilière après la clôture de l'Offre et la cotation des Actions de la Sicaf immobilière, s'il n'est pas fait usage de l'Option de Surallocation.

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage
Famille Pierre De Pauw*	929.831	32,56%
Affine et ses filiales	753.016	26,38%
Actionnaires du Groupe Bolckmans Immo	0	0,00%
Actionnaires du Groupe De Smet	176.034	6,16%
Public	996.726	34,90%
Total	2.855.607	100,00%

* Dont une Action a été cédée à Montea Management NV, le gérant statutaire

3.9.3. Actionnaires après la clôture de l'Offre et la cotation après exercice de l'Option de Surallocation

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des actionnaires de la Sicaf immobilière après la clôture de l'Offre et la cotation des Actions de la Sicaf immobilière, s'il est fait usage de l'Option de Surallocation dans sa totalité.

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage
Famille Pierre De Pauw*	906.586	31,75%
Affine et ses filiales	722.895	25,31%
Actionnaires du Groupe De Smet	158.431	5,55%
Actionnaires du Groupe Bolckmans Immo	0	0,00%
Public	1.067.695	37,39%
Total	2.855.607	100,00%

* Dont une Action a été cédée à Montea Management NV, le gérant statutaire

3.10. Procédures judiciaires et arbitrages

La Sicaf immobilière n'est pas impliquée dans une procédure arbitrale ou juridique, en cours ou imminente, sur le plan pénal, civil ou administratif.

Les éventuels litiges dans lesquels une société apporteuse a été impliquée avant de fusionner avec le véhicule de réception Montea NV dans le cadre de la constitution de la Sicaf immobilière, sont couverts par la déclaration de garantie dont question à la section 1.12 du "Contrat de garantie et déclarations" conclue entre l'Actionnaire Existant (les Actionnaires Existants), la société apporteuse et Montea.

3.11. Notification relative aux participations importantes

Le Code des Sociétés et la loi du 2 mars 1989 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées en bourse et réglementant les offres publiques d'acquisition (la "loi sur la transparence") stipulent que toute personne physique ou morale qui acquiert des titres représentatifs

ou non du capital (comme des warrants, options sur actions ou obligations automatiquement convertibles, le cas échéant), conférant le droit de vote, d'une société admise aux négociations sur un marché réglementé, doit déclarer à celle-ci et à la CBFA le nombre total d'instruments financiers qu'elle possède à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote afférents à ces instruments financiers atteignent une quotité de 5%, 10% ou 15% (ou de tout autre multiple de 5%) du total des droits de vote existant qui sont liés aux instruments financiers de la société au moment de l'acquisition. Si le nombre de titres conférant le droit de vote qu'il possède est égal ou supérieur à 20%, la notification devra s'effectuer conformément à l'article 8, §3, de l'Arrêté Royal du 10 mai 1989 relatif à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées en bourse et devra également comporter une description de la politique dans laquelle s'inscrit cette acquisition ou ce transfert, ainsi que l'indication du nombre de titres conférant le droit de vote ayant été acquis au cours de la période de 12 mois qui précède la notification, et le mode d'acquisition de ces titres.

Ces règles sont intégralement d'application à la Sicaf immobilière, étant cependant entendu que les statuts de la Sicaf immobilière déterminent, conformément à l'autorisation qui est donnée à l'article 5 de la loi sur la transparence, que l'obligation de procéder à une notification de transparence s'applique dès que le seuil de 3% est atteint.

L'obligation de déclaration s'applique en première instance aux personnes agissant individuellement. Elle concerne en outre les personnes liées entre elles et les personnes qui agissent de concert pour l'acquisition ou la cession d'actions ou d'autres titres auxquels sont attachés des droits de vote. Dans pareils cas, sont additionnés les titres auxquels sont attachés des droits de vote possédés, acquis ou cédés par ces personnes liées entre elles et ces personnes agissant de concert pour le calcul du nombre de titres octroyant des droits de vote dépassant ou relevant du seuil applicable. Les personnes qui acquièrent ou cèdent individuellement ou conjointement le contrôle légal ou de fait sur une personne qui possède 3% ou plus des droits de vote de la Sicaf immobilière, doivent également en informer la Sicaf immobilière et la CBFA.

Les formulaires afférents aux notifications précitées et aux autres commentaires sont disponibles sur le site Internet de la CBFA (www.cbfa.be). Lors de la réception d'une notification, la Sicaf immobilière dispose d'un délai d'un jour ouvrable pour publier ladite notification dans les communiqués officiels d'Euronext Brussels. La Sicaf immobilière devra en outre reprendre un aperçu de ses principaux actionnaires dans son rapport annuel, sur la base des notifications qu'elle a reçues.

À charge de la CBFA ou en cas de décision du Président du tribunal de commerce, les droits de vote liés à des titres assortis de tels droits de vote, dont la détention n'a pas été publiée dans le respect des dispositions précitées, peuvent être suspendus. En outre, le Président du tribunal de commerce pourra donner l'injonction de vendre les titres concernés à une tierce partie. En toute hypothèse, les actionnaires ne pourront pas exercer plus de droits de vote lors des assemblées générales des actionnaires que le nombre dont ils ont déclaré, en application des règles précitées, la possession vingt jours au moins avant la date de l'assemblée générale, conformément à l'article 545 du Code des Sociétés.

3.12. Offre publique d'achat

Toute offre publique d'achat sur des actions de la Sicaf immobilière et sur d'autres titres assortis du droit de vote (tels les éventuels warrants ou obligations convertibles) est soumise au contrôle de la CBFA. Une offre publique d'achat doit être faite sur tous les titres assortis du droit de vote de la Sicaf immobilière, ainsi que sur tous les autres titres donnant à leurs titulaires un droit de souscription, d'acquisition ou de conversion en titres assortis du droit de vote. Préalablement à une offre, tout offrant doit rédiger et publier un prospectus approuvé par la CBFA. Il devra également obtenir l'approbation des autorités compétentes dans le domaine de la concurrence, lorsque cette approbation est légalement prescrite pour la reprise de la Sicaf immobilière.

Si une personne physique ou une personne morale, seule ou de concert avec d'autres, souhaite acquérir le contrôle, via une ou plusieurs opérations, des titres de la Sicaf immobilière, elle devra en informer la CBFA au plus tard dans un délai de cinq jours ouvrables avant l'opération. En vertu de la réglementation applicable, stipulée dans l'Arrêté Royal du 8 novembre 1989 relatif aux offres publiques d'acquisition et aux modifications du contrôle des sociétés, lorsque le prix payé ou la contrepartie attribuée pour l'acquisition des titres envisagée est supérieur au prix du marché lors de ladite acquisition (c'est-à-dire une prime dite de contrôle), l'acquéreur doit offrir à tous les autres actionnaires la possibilité de céder tous les titres qu'ils possèdent contre paiement du même prix (si l'acquisition des titres a été effectuée en une fois) ou contre paiement d'un prix égal au prix le plus élevé qui a été donné par l'acquéreur pour les titres de la Sicaf immobilière au cours des douze mois

précédant l'obtention du contrôle (si la participation de contrôle résulte de plusieurs opérations ou transactions). L'acquéreur doit offrir cette possibilité aux autres titulaires de titres dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de l'acquisition du contrôle, soit sous la forme d'une offre publique d'acquisition soit, dans certaines circonstances, par un maintien des cours sur la place boursière où les actions de Montea seront cotées à ce moment.

La Directive européenne 2004/25/CE du 21 avril 2004 concernant les offres publiques d'acquisition stipule que si une personne acquiert un certain pourcentage du capital d'une société assorti de droits de vote – à déterminer par chacun des Etats membres suite à quoi elle acquiert le contrôle sur cette société, indépendamment du prix payé, cette personne devra lancer une offre à un prix équitable, destinée à tous les titulaires de titres de cette société. Bien que cette Directive aurait dû être transposée en droit belge le 20 mai 2006, elle n'est pas encore d'application en Belgique. Par conséquent, le pourcentage à partir duquel une offre obligatoire sera exigée en Belgique n'est pas encore connu. Il convient en outre d'observer que l'exigence d'une prime de contrôle n'est plus requise dans cette Directive en guise de condition à une offre obligatoire en cas de modification du contrôle. Il se pourrait que sur ce point notamment, la Directive soit d'application directe et qu'elle prime sur la réglementation actuelle résultant de l'Arrêté Royal du 8 novembre 1989.

En outre, le Code des Sociétés et d'autres législations belges contiennent diverses autres dispositions, comme l'obligation relative à la publication de participations importantes (voir section 3.8) et au contrôle de concentration, susceptibles d'être applicables à la Sicaf immobilière et qui entravent toute offre d'achat hostile, toute fusion, toute modification apportée à la direction ou au contrôle sur la Sicaf immobilière. Ces dispositions pourraient décourager d'éventuelles tentatives de reprise que d'autres actionnaires pourraient considérer comme servant leurs intérêts et qui seraient susceptibles d'influencer défavorablement le cours du marché des actions de la Sicaf immobilière. Elles pourraient également priver les actionnaires de la possibilité de vendre leurs actions avec une prime.

En principe, l'habilitation du gérant à augmenter le capital social de la Sicaf immobilière en espèces avec la suppression ou la limitation du droit de préférence des actionnaires existants est suspendue à compter de la communication faite par la CBFA à la Sicaf immobilière d'une offre publique d'achat sur les titres de la Sicaf immobilière. L'assemblée générale des actionnaires peut cependant habiliter le gérant à augmenter le capital en émettant des actions pour un montant n'excédant pas 10% du capital social de la Sicaf immobilière au moment de l'offre publique d'achat. Le gérant de la Sicaf immobilière a obtenu une telle habilitation.

3.13. Offre de Reprise

Conformément à l'article 513 du Code belge des Sociétés et aux articles 209 et suivants de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des Sociétés, toute personne qui, agissant seule ou de concert, détient 95% des titres conférant le droit de vote d'une société anonyme ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, peut acquérir la totalité des titres conférant le droit de vote de cette société à la suite d'une offre de reprise. A l'issue de cette offre, les titres non présentés d'initiative seront automatiquement transférés de plein droit à l'offrant. À l'issue de l'offre de reprise, la société ne sera plus considérée comme ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, à moins que des obligations émises par cette société ne soient encore en circulation dans le public. Le paiement des titres doit s'effectuer au comptant et doit représenter la valeur réelle de marché, afin de préserver les intérêts des Actionnaires Vendeurs.

Une procédure de reprise simplifiée est d'application si, après une offre publique d'achat volontaire en espèces et pour autant que l'offrant s'en soit réservé le droit dans le prospectus, l'offrant possède au moins 95% des titres visés et qu'il était déjà un actionnaire de contrôle avant l'offre, a acquis 66% des titres qu'il ne possédait pas encore avant le lancement de ladite offre. Dans pareil cas, l'offrant pourra, dans les 15 jours à compter de la date de publication des résultats de son offre, rouvrir cette dernière moyennant les mêmes conditions, afin de proposer une offre de reprise sur le solde des titres en circulation.

4. RESULTATS D'EXPLOITATION, SITUATION FINANCIERE ET INFORMATIONS FINANCIERES

4.1. Résultats d'exploitation

Aucun événement majeur, ni aucun facteur susceptible d'avoir eu une influence majeure sur les résultats d'exploitation actuels de la Sicaf immobilière ne s'est produit. De tels événements ou facteurs ne sont du reste pas attendus dans un futur proche.

Plus concrètement, les Actionnaires Existants ont garanti le paiement des loyers pour une période de trois ans pour les immeubles inoccupés au début de l'Offre (c'est-à-dire la date à partir de laquelle le statut de sicaf s'applique à la Sicaf immobilière, que celle-ci est transformée en société en commandite par actions et que l'entrée des parties participantes est effective) ou qui le seront dans les 6 mois suivants. Aucune évolution négative n'est prévue à ce niveau. Le climat économique positif corrobore du reste ces attentes. Le ratio d'endettement de la Sicaf immobilière laisse en outre suffisamment de latitude pour procéder à des investissements supplémentaires, comme décrit de manière plus détaillée au paragraphe suivant.

4.2. Liquidités et ressources en capital

4.2.1. Renseignements relatifs aux ressources en capital et à la structure de financement de la Sicaf immobilière

Les fonds propres du bilan initial de la Sicaf immobilière s'élèveront à EUR 76.692.611,49 et la dette totale s'élèvera à EUR 35.315.612. Le taux d'endettement sera de 32,4%. La Sicaf immobilière peut par voie de conséquence réaliser son plan financier (en tablant sur un portefeuille immobilier constant) sans moyens supplémentaires, de dehors de ceux ayant été prévus pour les transformations décrites dans la section 3.4.3 sur le Trigel à Alost et pour l'acquisition de l'immeuble de Savigny-le-Temple (France). La Sicaf immobilière dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire d'environ EUR 105.000.000, ce qui lui permet d'atteindre un taux d'endettement maximal de 65%. Le gérant de la Sicaf immobilière peut en outre proposer une augmentation de capital à l'assemblée générale.

4.2.2. Commentaire sur la provenance et les montants des flux de trésorerie de l'institution émettrice et description de ces flux de trésorerie

Il est fait référence au plan financier et, plus particulièrement, à l'évolution de la situation financière, telle qu'exposée dans la section 7.2 "Plan financier de Montea SCA". Le plan financier de la Sicaf immobilière prévoit un cash flow opérationnel annuel (EBITDA) d'environ EUR 7.000.000. La Sicaf immobilière devra ensuite acquitter des impôts (principalement liés aux dépenses rejetées et à l'impôt des sociétés de sa filiale Montea Building BVBA). Elle devra en outre remplacer d'autres immobilisations corporelles (hors bâtiments). Le cash flow avant financement qui en résulte sera utilisé pour acquitter les charges d'intérêt de la dette et le dividende. La Sicaf immobilière prévoit en outre dans le plan financier d'utiliser régulièrement les liquidités accumulées pour rembourser une quote-part de la dette à court terme et réduire de la sorte les charges d'intérêt.

4.2.3. Données relatives aux éventuelles limitations à l'utilisation des ressources en capital qui auront ou pourront avoir directement ou indirectement des conséquences majeures sur les activités de la Sicaf immobilière

Aucune limitation n'est imposée à l'utilisation des ressources en capital de la Sicaf immobilière. La Sicaf immobilière peut réaliser son plan financier sans moyens supplémentaires, à l'exception de ceux ayant été prévus pour les transformations décrites dans la section 3.4.3 sur le Trigel à Alost et pour l'acquisition de l'immeuble de Savigny-le-Temple (France). Le bilan d'ouverture de la Sicaf immobilière mentionne un taux d'endettement de 32,4%. Si des moyens supplémentaires s'avéraient cependant nécessaires, la Sicaf immobilière dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire d'environ EUR 105.000.000, ce qui lui permettrait d'atteindre un taux d'endettement maximal de 65%. La Société est en outre tenue de verser 80% au moins du cash flow disponible de l'exercice comptable concerné sous la forme de dividende, comme précisé à l'article 7 de l'AR Sicafi.

4.2.4. Données à propos des moyens de financement qui, selon toute attente, seront nécessaires pour réaliser les futurs investissements

Les fonds propres du bilan initial de la Sicaf immobilière s'élèveront à EUR 76.692.611,49 et la dette totale s'élèvera à EUR 35.315.612. Le taux d'endettement sera de 32,4%.

Les coûts dont question à la section 3.4.1 "Tableau récapitulatif" ont déjà été intégrés dans le plan financier de la Sicaf immobilière. Comme affirmé ci-dessus, la Sicaf immobilière peut par voie de conséquence réaliser son plan financier sans moyens financiers supplémentaires.

Le financement de l'éventuelle acquisition des immeubles provenant de Cosmos NV ou d'Immo Bolckmans NV, tel que décrit à la section 3.4.3 "Investissements planifiés", s'effectuera en procédant à une augmentation de capital par fusions et/ou apports. La Sicaf immobilière pourra réaliser des plans d'expansion complémentaires par le biais de recours supplémentaire à l'endettement. Elle pourra à cet effet recourir à un endettement supplémentaire d'environ EUR 105.000.000 avant d'atteindre le taux d'endettement maximal légal plafonné par l'AR Sicafi, soit 65%.

4.3. Informations financières

I. Données historiques 2003-2005

A. Compte de résultats

Données chiffrées statutaires (selon Belgian GAAP) de la société Parou NV, à savoir le véhicule de réception qui sera converti en Sicaf immobilière à compter du 1^{er} octobre 2006 (1)

En EUR	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
COMPTE DE RÉSULTATS			
I. Produits d'exploitation et charges d'exploitation			
A.B. Marge brute (solde positif)	1.759.206	1.808.018	1.603.467
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	-53.023	-59.411	-66.251
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-752.386	-752.371	-757.362
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	272.014		
G. Autres charges d'exploitation	-83.638	-66.779	-71.040
Bénéfice d'exploitation	1.142.173	929.457	708.814
II. Produits financiers	310.277	268.183	246.874
Charges financières	-1.244.632	-1.112.692	-1.397.507
Bénéfice courant avant impôts	207.818	84.948	
Perte courante avant impôts			-441.819
III. Produits exceptionnels	101.057	8.573	258
Charges exceptionnelles	-10.693	-6.111	
Bénéfice de l'exercice comptable avant impôts	298.182	87.410	
Perte de l'exercice comptable avant impôts			-441.561
IIIbis. Prélèvements aux impôts différés	33.266	64.604	33.266
IV. Impôts sur le résultat	-182.865	-79.621	-7.557
Bénéfice de l'exercice	148.583	72.393	
Perte de l'exercice			-415.852

(1) Résultats 2005 de Parou SA, y compris les éléments exceptionnels

B. Bilans

Chiffres statutaires de Parou NV (selon Belgian GAAP)

En EUR	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
ACTIF			
Actifs immobilisés	10.469.390	9.721.406	9.049.927
III. Immobilisations corporelles	10.468.254	9.721.170	9.049.791
A. Terrains et constructions	10.357.787	9.634.104	8.975.482
B. Installations, machines et outillage	10.149	20.360	17.539
C. Mobilier et matériel roulant	40.447	20.308	23.845
D. Location-financement et droits similaires	59.871	46.398	32.925
IV. Immobilisations financières	1.136	236	136
Actifs circulants	9.749.151	8.911.811	8.052.648
V. Créances à plus d'un an		51.372	
A. Créances commerciales		51.372	
VII. Créances à un an au plus	9.712.072	8.614.924	7.980.447
A. Créances commerciales	27.581	20.795	108.014
B. Autres créances	9.684.491	8.594.129	7.872.433
VIII. Placements de trésorerie	212	216	219
IX. Valeurs disponibles	12.257	212.385	35.630
X. Comptes de régularisation	24.610	32.914	36.352
TOTAL DE L'ACTIF	20.218.541	18.633.217	17.102.575

En EUR	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
PASSIF			
Capitaux propres	568.105	609.160	193.308
I. Capital	71.145	71.145	71.000
A. Capital souscrit	71.145	71.145	71.000
II. Primes d'émission	207.735	207.735	207.735
IV. Réserves	852.724	788.938	724.334
A. Réserve légale	6.296	7.115	7.115
C. Réserves immunisées	710.646	646.041	581.437
D. Réserves disponibles	135.785	135.782	135.782
V. Perte reportée	-563.499	-458.648	-809.761
Provisions et impôts différés	365.927	332.661	299.395
VII. B. Impôts différés	365.927	332.661	299.395
Dettes	19.284.509	17.691.396	16.609.872
VIII. Dettes à plus d'un an	16.895.948	14.997.449	9.286.549
A. Dettes financières	16.846.369	14.947.870	9.236.970
1. Institutions de crédit, dettes de location-financement et assimilées	16.846.369	14.947.870	9.236.970
D. Autres dettes	49.579	49.579	49.579
IX. Dettes à un an au plus	2.333.022	2.641.785	7.288.293
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1.839.221	1.898.500	6.675.845
B. Dettes financières	219.995	250.000	250.000
1. Etablissements de crédit	219.995	250.066	250.000
C. Dettes commerciales	88.874	250.066	82.693
1. Fournisseurs	88.874		82.693
D. Acomptes reçus sur commandes			206.460
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	184.932	240.551	73.295
1. Impôts	178.766	233.884	65.499
2. Rémunérations et charges sociales	6.166	6.667	7.786
F. Autres dettes		2.668	
X. Comptes de régularisation	55.539	52.162	35.030
TOTAL DU PASSIF	20.218.541	18.633.217	17.102.575

C. Cash flow

En milliers d'EUR	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
ACTIVITES OPERATIONNELLES			
Résultat opérationnel EBIT	1.142	929	709
Eléments non monétaires, compris dans le résultat opérationnel			
Amortissements	752	752	757
Provisions pour risques et charges	-272	0	0
Impôts	-183	-80	-8
<i>Trésorerie brute, générée par les activités opérationnelles</i>	<i>1.439</i>	<i>1.601</i>	<i>1.458</i>
Progression (-)/Diminution du fonds de roulement	1.972	1.306	483
TRESORERIE GENEREE PAR (UTILISEE POUR) ACTIVITES OPERATIONNELLES	3.411	2.907	1.941
INVESTISSEMENTS/DESINVESTISSEMENTS			
Investissements/Désinvestissements (-) dans immobilisations corporelles	-74	-5	-86
Bénéfice/Perte (-) sur la vente d'actifs immobilisés	-2	2	1
Subsides perçus	0	5	4
TRESORERIE GENEREE PAR (UTILISEE POUR) ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-76	2	-81
ACTIVITES DE FINANCEMENT			
Intérêts perçus	310	263	243
Autres charges financières	-7	-2	-403
Intérêts payés sur emprunts	-1.237	-1.110	-994
Augmentation/Réduction (-) des dettes financières	-2.512	-1.809	-934
Augmentation (-)/Réduction des créances à plus d'un an	0	-51	51
TRESORERIE GENEREE PAR (UTILISEE POUR) ACTIVITES DE FINANCEMENT	-3.446	-2.709	-2.037
Autres produits exceptionnels	93	0	0
MOUVEMENT NET TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	-18	200	-177

D. Annexe : mutations des capitaux propres

2003 En EUR	01/01/2003	Mutation réserve immunisée	Répartition résultats 2003	31/12/2003
CAPITAUX PROPRES	346.941			568.105
Capital	71.145			71.145
Primes d'émission	207.735			207.735
Réserves	844.747			852.724
<i>Réserves légales</i>	6.296			6.296
<i>Réserves immunisées</i>	702.669	7.977		710.646
<i>Réserves disponibles</i>	135.782			135.782
Résultat reporté	-776.686		213.187	-563.499

2004 En EUR	01/01/2004	Mutation réserve immunisée	Répartition résultats 2004	31/12/2004
CAPITAUX PROPRES	568.105			609.160
Capital	71.145			71.145
Primes d'émission	207.735			207.735
Réserves	852.724			788.938
<i>Réserves légales</i>	6.296		818	7.115
<i>Réserves immunisées</i>	710.646	-64.605		646.041
<i>Réserves disponibles</i>	135.782			135.782
Résultat reporté	-563.499		104.841	-458.658

2005 En EUR	01/01/2005	Mutation réserves immunisées	Réduction du capital	Répartition résultats 2005	31/12/2005
CAPITAUX PROPRES	609.160				193.308
Capital	71.145		-145		71.000
Primes d'émission	207.735				207.735
Réserves	788.938				724.334
<i>Réserves légales</i>	7.115				7.115
<i>Réserves immunisées</i>	646.041	-64.604			581.437
<i>Réserves disponibles</i>	135.782				135.782
Résultat reporté	-458.658		145	-351.103	-809.761

E. Règles d'évaluation selon Belgian GAAP

Les règles d'utilisation selon le Belgian GAAP pour les exercices 2003, 2004 et 2005 sont décrites à l'annexe 9.2.

II. 2006

Une information financière prévisionnelle *pro forma* au 30 septembre 2006 a été établie pour Montea NV. Il s'agit des données *pro forma* selon les normes IFRS du groupe Pierre De Pauw qui incluent les résultats de la période du 1^{er} janvier 2006 au 30 septembre 2006 inclus (9 mois) de toutes les sociétés immobilières du groupe Pierre De Pauw, telles que décrites au point 3.2.2.1. Cette information financière prévisionnelle *pro forma* a été établie uniquement à des fins illustratives. Elle concerne dès lors une situation hypothétique et ne reflète donc pas la situation financière réelle ou les résultats réels de l'entreprise

A. Compte de résultats

Chiffres consolidés des sociétés immobilières de la famille Pierre De Pauw (PDP) et Montea en vertu des normes IFRS

En EUR	Parou NV ⁽¹⁾	Montea (statutaires) ⁽²⁾	Montea (pro forma) ⁽³⁾
	31/12/2005 (12 mois)	30/09/2006 (9 mois)	30/09/2006 (9 mois)
Revenus immobiliers	2.185.077	2.814.382	3.562.577
Total des revenus locatifs	2.135.077	2.775.063	3.327.739
<i>Revenus locatifs</i>	2.135.077	2.775.063	3.327.739
<i>Garanties locatives</i>	0		0
Coûts répercutés	50.000	39.319	234.838
Coûts immobiliers	-215.555	-325.816	-539.864
Coûts de relocation	0	0	0
Etats des lieux	0	-11.565	-11.565
Rémunérations de concession	-93.049	-54.334	-54.334
Précompte immobilier	-65.720	-61.902	-234.120
Assurance	-29.258	-78.902	-122.988
Entretien et rénovation des bâtiments	-27.528	-119.113	-116.857
Résultat immobilier	1.969.522	2.488.566	3.022.714
Charges liées à la Sicaf immobilière	-503.347	-1.718.215	-1.879.944
Frais de structure	-163.787	-1.224.450	-1.288.995
<i>Personnel & direction</i>	-95.189	-204.078	-255.734
<i>Rémunération du gérant</i>	-37.204	-33.129	-33.129
<i>Bureau et équipement</i>	-16.606	-34.312	-50.183
<i>Frais de bureau</i>	-12.872	-11.655	-14.739
<i>Autres charges d'exploitation</i>	-1.916	-27.864	-21.798
<i>Logiciel (SGI)</i>	0	0	0
<i>Charges de démarrage</i>	0	-913.412	-913.412
Conseillers	-339.559	-493.765	-590.948
<i>Généralités</i>	35.717	-227.410	-301.433
<i>Expert immobilier</i>	0	0	0
<i>Commissaire</i>	0	0	0
<i>Conseiller juridique</i>	-329.069	-238.048	-258.996
<i>Cotisations et frais de représentation</i>	-44.704	-28.328	-29.086
<i>Communication</i>	-1.503	22	-1.433
Frais d'admission à la cote	0	0	0

EBITDA	1.466.175	770.352	1.142.770
Amortissements autres immobilisations	-30.254	-50.936	-61.275
EBIT	1.435.921	719.416	1.081.495
Résultat financier	-1.150.632	-1.116.862	-1.243.007
<i>Recettes financières</i>	246.874	70.678	19.475
<i>Charges financières</i>	-1.397.507	-1.187.540	-1.262.482
Résultat réalisé sur le portefeuille immobilier	258	1.321.623	54.509
Plus-values non réalisées sur l'immobilier d'investissement	947.314	1.411.067	1.200.975
Résultat exceptionnel	0	0	
Résultat avant impôts	1.232.861	2.335.243	1.093.972
Impôts	-260.347	-952.449	-587.701
Résultat net	972.514	1.382.794	506.272

- (1) Compte de résultats non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS.
- (2) Compte de résultats non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS (dont la dénomination a été modifiée le 31 juillet 2006 en Montea NV, la future Sicaf immobilière); la réorganisation interne y est prise en compte avec rétroactivité comptable au 31 mars 2006. Cela implique que les charges et les produits des sociétés anonymes Ropa II, Tragel Investments, Immobiliën De Pauw et Grondenmaatschappij De Nete ont été repris dans ce compte de résultats à partir du 1^{er} avril 2006.
- (3) Compte de résultats *pro forma* du groupe Pierre De Pauw selon les normes IFRS, reprenant les résultats de toutes les sociétés immobilières appartenant au groupe Pierre De Pauw, telles que décrites au point 3.2.2.1, pour la période allant du 1er janvier 2006 au 30 septembre 2006.

B. Bilans

En EUR	Parou NV ⁽¹⁾ 31/12/2005	Montea (statutaires) ⁽²⁾ 30/09/2006
ACTIF		
<i>I. ACTIFS IMMOBILISES</i>		
	29.215.753	55.943.922
A. Goodwill		
B. Immobilisations incorporelles		
C. Placements immobiliers	21.458.821	54.687.000
D. Développement de projets		1.221.232
E. Autres immobilisations corporelles	74.309	35.166
<i>a. Immobilisations corporelles pour usage propre</i>		
<i>b. Autres</i>		
G. Créances de leasing financier		
H. Créances commerciales et autres immobilisations	7.682.623	524
I. Impôts reportés - actifs		
<i>II. ACTIFS CIRCULANTS</i>		
	370.160	11.270.290
A. Actifs destinés à la vente		
B. Actifs financiers circulants		
C. Créances de leasing financier		
D. Créances commerciales	108.014	108.263
E. Actifs d'impôts et autres actifs circulants	189.945	614.478
F. Découverts bancaires	35.850	10.475.611
G. Comptes de régularisation	36.352	71.940
TOTAL DE L'ACTIF	29.585.913	67.214.213

En EUR	Parou NV ⁽¹⁾ 31/12/2005	Montea (statutaires) ⁽²⁾ 30/09/2006
PASSIF		
<i>CAPITAUX PROPRES</i>		
	10.686.794	38.965.435
A. Capital	71.000	27.827.599
<i>a. Capital souscrit</i>	71.000	27.827.599
<i>b. Frais inhérents à l'augmentation de capital</i>		
B. Primes d'émission	207.735	422.118
C. Actions propres rachetées (-)		
D. Réserves	11.125.238	12.415.718
E. Résultat		0
F. Impact sur la juste valeur des droits et coûts estimés en cas d'aliénation hypothétique des placements immobiliers (-)	-717.179	-1.700.000
G. Variations de la juste valeur des immobilisations financières et du passif		0
H. Variations des taux de change		
<i>CAPITAUX EMPRUNTES</i>		
	18.899.119	28.248.777
I. Obligations à long terme	11.575.796	18.909.853
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières à long terme	9.286.549	18.909.853
C. Autres obligations financières à long terme	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes à long terme	0	
E. Autres obligations à long terme		
F. Obligations fiscales reportées	2.289.247	0
II. Obligations à court terme	7.323.323	9.338.924
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières à court terme	6.925.844	7.456.175
C. Autres obligations financières à court terme	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes à court terme	362.449	1.632.914
<i>a. Exit taxe</i>		
<i>b. Autres</i>	362.449	1.632.914
1. Fournisseurs	289.153	372.629
3. Impôts, rémunérations et charges sociales	73.295	1.260.285
E. Autres obligations à court terme		
F. Comptes de régularisation	35.030	249.835
TOTAL DU PASSIF	29.585.913	67.214.213

(1) Bilan non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS.

(2) Bilan non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS (dont la dénomination a été modifiée le 31 juillet 2006 en Montea NV, la future Sicaf immobilière); la réorganisation interne y a été prise en compte avec la rétroactivité comptable au 31 mars 2006.

C. Cash flow

En milliers d'EUR	Parou NV ⁽¹⁾ 31/12/2005	Montea (statutaire) ⁽²⁾ 30/09/2006
ACTIVITES OPERATIONNELLES		
Résultat opérationnel EBIT	1.436	719
Eléments non monétaires compris dans le résultat opérationnel		
Amortissements d'autres immobilisations corporelles	30	51
Impôts	-260	-952
<i>Trésorerie brute générée par les activités opérationnelles</i>	<i>1.206</i>	<i>-182</i>
Progression/Diminution (-) des fonds de roulement	735	1.110
TRESORERIE GENEREE PAR (UTILISEE POUR) ACTIVITES OPERATIONNELLES	1.941	928
INVESTISSEMENTS/DESINVESTISSEMENTS		
Vente d'actions	0	1.405
Investissements/Désinvestissements (-) dans placements immobiliers	-68	0
Investissements/Désinvestissements (-) dans d'autres immobilisations corporelles	-17	-22
Résultat réalisé au portefeuille immobilier	1	0
TRESORERIE GENEREE PAR (UTILISEE POUR) ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-84	1.383
ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital Affine	0	8.632
Incorporation de trésorerie 31/03/06 réorganisation interne	0	2.759
Intérêts perçus	247	71
Autres charges financières	-403	-462
Intérêts payés sur emprunts	-994	-725
Augmentation/Réduction (-) des dettes financières	-934	-2.147
Augmentation/Réduction (-) des créances à plus d'un an	51	0
TRESORERIE GENEREE PAR (UTILISEE POUR) ACTIVITES DE FINANCEMENT	-2.033	8.128
MOUVEMENT NET TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	-176	10.439

(1) Cash flow non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS.

(2) Cash flow non consolidé de Parou NV selon les normes IFRS (dont la dénomination a été modifiée le 31 juillet 2006 en Montea NV, la future Sicaf immobilière); la réorganisation interne y a été prise en compte avec rétroactivité comptable au 31 mars 2006.

D. Annexes

Les annexes suivantes mentionnent les mutations, par poste, pour l'exercice du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005 et pour la période du 1er janvier 2006 au 30 septembre 2006 pour l'exercice (abrégé) de Parou NV selon les normes IFRS. L'exercice 2006 - abrégé - de Parou NV (dont le nom a été modifié le 31 juillet 2006 en Montea NV, la future Sicaf immobilière) inclut également la réorganisation interne avec rétroactivité comptable au 31 mars 2006.

MUTATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Parou NV - IFRS 2005 En EUR	01/01/2005	Réduction du capital	Mutation juste valeur immobilier	Résultat de l'exercice	31/12/2005
CAPITAUX PROPRES	9.714.280				10.686.794
Capital	71.145	-145			71.000
Primes d'émission	207.735				207.735
Réserves	9.435.400	145	947.314 ⁽¹⁾	25.200 ⁽¹⁾	10.408.059

(1) Le résultat de l'exercice s'élève à EUR 972.514, dont EUR 947.314 de mutation dans la juste valeur du portefeuille immobilier

Montea (statutaire) 2006 En EUR	01/01/2006	Apport suite à la réorganisati on interne	Mutation juste valeur immobilier	Résultat de l'exercice	30/09/2006
CAPITAUX PROPRES	10.686.794				38.965.435
Capital	71.000	27.756.599			27.827.599
Primes d'émission	207.735	214.383			422.118
Réserves	10.408.059	-1.075.135	1.411.067 ⁽¹⁾	-28.273 ⁽¹⁾	10.715.718

(1) Le résultat de l'exercice s'élève à EUR 1.382.794, dont EUR 1.411.066,99 de mutation dans la juste valeur du portefeuille immobilier

MUTATIONS DANS LES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Etat des immobilisations corporelles (En EUR)	Parou NV 31/12/2005	Montea (statutaires) 30/09/2006
VALEUR D'ACQUISITION		
Au terme de l'exercice précédent	15.566.655	15.635.141
Mutations pendant l'exercice		
Acquisitions suite à la réorganisation interne		26.955.136
Nouvelles acquisitions	68.486	140.933
Dépenses tardives activées		
Transférés d'une rubrique à une autre		
Cessions et désaffectations		
Au terme de l'exercice	15.635.141	42.731.211

PLUS-VALUES

Au terme de l'exercice précédent	10.808.917	11.756.231
Mutations pendant l'exercice		
Comptabilisées suite à la réorganisation interne		18.133.050
Comptabilisées	947.314	1.411.067
Tranférées d'une rubrique à une autre		
Annulées		
Au terme de l'exercice	11.756.231	31.300.348

AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR

Au terme de l'exercice précédent	-5.932.551	-5.932.551
Mutations pendant l'exercice		
Comptabilisées suite à une réorganisation interne		-13.412.007
Comptabilisées ou reprises via le compte de résultats	0	
Transférées d'une rubrique à une autre		
Annulées		
Au terme de l'exercice	-5.932.551	-19.344.558

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

21.458.821	54.687.000
-------------------	-------------------

MUTATIONS DANS LES INSTALLATIONS, MACHINES ET EQUIPEMENT

Etat des immobilisations corporelles	Parou NV	Montea
(En EUR)	31/12/2005	(statutaires)
		30/09/2006

VALEUR D'ACQUISITION

Au terme de l'exercice précédent	114.874	123.618
Mutations pendant l'exercice		
Comptabilisées suite à la réorganisation interne		385.362
Nouvelles acquisitions	8.744	1.537
Dépenses tardives activées		
Transférées d'une rubrique à une autre		
Cessions et désaffectations		-264.046
Au terme de l'exercice	123.618	246.472

AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR

Au terme de l'exercice précédent	-94.513	-106.079
Mutations pendant l'exercice		
Comptabilisées suite à la réorganisation interne		-366.312
Comptabilisées ou reprises via le compte de résultats	-11.566	-21.965
Transferts d'une rubrique à une autre		
Annulées		253.787
Au terme de l'exercice	-106.079	-240.570

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

17.539	5.902
---------------	--------------

MUTATIONS DANS LE MOBILIER ET LE MATERIEL ROULANT

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (En EUR)	Parou NV 31/12/2005	Montea (statutaires) 30/09/2006
VALEUR D'ACQUISITION		
Au terme de l'exercice précédent	123.612	132.365
Mutations pendant l'exercice		
Acquisitions suite à la réorganisation interne		132.458
Nouvelles acquisitions	8.753	872
Dépenses tardives activées		
Transférés d'une rubrique à une autre		
Cessions et désaffectations		-211.605
Au terme de l'exercice	132.365	54.089
AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR		
Au terme de l'exercice précédent	-103.305	-108.520
Mutations pendant l'exercice		
Comptabilisées suite à la réorganisation interne		-100.886
Comptabilisées ou reprises via le compte de résultats	-5.216	-11.136
Transférés d'une rubrique à une autre		
Annulées		176.237
Au terme de l'exercice	-108.520	-44.305
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23.845	9.784

MUTATIONS DANS LES LOCATIONS-FINANCEMENTS ET DROITS SIMILAIRES

Etat des immobilisations corporelles (En EUR)	Parou NV 31/12/2005	Montea (statutaires) 30/09/2006
VALEUR D'ACQUISITION		
Au terme de l'exercice précédent	67.364	67.364
Mutations pendant l'exercice		
Acquisitions suite à la réorganisation interne		77.299
Nouvelles acquisitions		
Dépenses tardives activées		
Transférés d'une rubrique à une autre		
Cessions et désaffectations		-101.374
Au terme de l'exercice	67.364	43.289
AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR		
Au terme de l'exercice précédent	-20.966	-34.439
Mutations pendant l'exercice		
Comptabilisées suite à la réorganisation interne		-48.389
Comptabilisées ou reprises via le compte de résultats	-13.473	-17.835
Transférés d'une rubrique à une autre		
Annulées		76.853
Au terme de l'exercice	-34.439	-23.809
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	32.925	19.480

MUTATIONS DANS LE DEVELOPPEMENT DES PROJETS

Etat des immobilisations corporelles (En EUR)	Parou NV 31/12/2005	Montea (statutaires) 30/09/2006
VALEUR D'ACQUISITION		
Au terme de l'exercice précédent		0
Mutations pendant l'exercice		
Acquisitions suite à la réorganisation interne		1.221.232
Nouvelles acquisitions		
Dépenses tardives activées		
Transférés d'une rubrique à une autre		
Cessions et désaffectations		
Au terme de l'exercice	0	1.221.232
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	0	1.221.232

MUTATIONS DANS LES PARTICIPATIONS DES ENTREPRISES LIEES

Etat des immobilisations financières (En EUR)	Parou NV 31/12/2005	Montea (statutaires) 30/09/2006
VALEUR D'ACQUISITION		
Au terme de l'exercice précédent	100	0
Mutations pendant l'exercice		
Ajouts suite à une réorganisation interne		
Ajouts		
Annulations	-100	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	0	0

MUTATIONS DANS LES CREANCES ET CAUTIONNEMENTS EN ESPECES

Etat des immobilisations financières (En EUR)	Parou NV 31/12/2005	Montea (statutaires) 30/09/2006
VALEUR D'ACQUISITION		
Au terme de l'exercice précédent	136	136
Mutations pendant l'exercice		
Ajouts suite à la réorganisation interne		389
Ajouts		
Annulations		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	136	524

NOTE CONCERNANT LES PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES

Type d'engagement (En EUR)	Impôts (exit tax)
01/01/2005	2.036.457
Provisions additionnelles	252.790
31/12/2005	2.289.247
Montants utilisés	-2.289.247
30/09/2006	0

NOTE CONCERNANT LES IMPÔTS

En EUR	Parou NV 31/12/2005	Montea (statutaires) 30/09/2006
Charges (produits) d'impôts en cours	7.557	6.471.869
Constitution de provisions pour impôts différés suite aux différences temporelles	286.056	
Reprise des provisions pour impôts différés suite aux différences temporelles	-33.266	-5.519.421
Impôts pour l'exercice 2005	260.347	952.449

CORRESPONDANCE ENTRE LE BENEFICE DE L'EXERCICE 2005 SELON LE DROIT COMPTABLE BELGE ET L'IFRS

Résultat nets (droit comptable belge 2005)	-415.852
Annulation amortissements d'immobilier	727.107
Mutation dans les plus-values non réalisées au portefeuille immobilier (IAS 40)	947.314
Impôts différés suite aux différences temporelles	-286.055
Résultat net IFRS 2005	972.514

CORRESPONDANCE ENTRE LES CAPITAUX PROPRES 2004 SELON LE DROIT COMPTABLE BELGE ET L'IFRS

Capitaux propres au 01/01/2005 selon le droit comptable belge	609.160
Evaluation de l'immobilier en juste valeur (IAS 40)	10.808.916
Impôts différés sur plus-value réalisée	-1.703.796
Capitaux propres au 01/01/2005 selon l'IFRS	9.714.280

E. Règles d'évaluation avec IFRS

Les règles d'évaluation avec IFRS sont décrites à l'annexe 9.1.

4.4. Segmentation

Avant l'entrée des parties tierces dans la Sicaf immobilière, tous les immeubles appartenant à Montea NV sont des bâtiments à vocation semi-industrielle et logistique qui se situent dans le triangle Gand – Alost - Bruxelles – Anvers, à l'exception d'un immeuble situé à Laeken. Avant l'introduction en bourse, il n'est dès lors question que d'un seul segment géographique.

4.5. Rapports du réviseur d'entreprises

Etant donné qu'aucun commissaire n'avait été désigné chez Parou NV par le passé (la société n'avait pas enfreint les critères dont question à l'article 141, 2° juncto 15§1 du Codes des Sociétés), il n'existe pas de rapports du commissaire pour les comptes annuels se rapportant aux exercices 2003, 2004 et 2005. KPMG Réviseurs d'entreprises, représentée par Monsieur Luc Van Couter, a été désigné par le conseil d'administration de Montea afin d'effectuer un examen sur les états financiers historiques et prévisionnels qui sont repris aux sections 4.3 ci-dessus et 7.2 ci-après.

Les états financiers historiques ont fait l'objet d'un examen limité (ci-après le "examen") conformément aux dispositions de la norme d'audit internationale ISRS 4400 (anciennement ISA 910) relative aux missions d'examen de l'information financière. Cet examen est moins approfondi qu'un "audit" (également dénommé "contrôle complet"). Il n'a pas été possible de procéder à un audit du fait que le réviseur d'entreprises ex-poste n'avait pas la possibilité d'effectuer tous les contrôles pouvant être nécessaires afin de conclure que les comptes annuels donnent une image fidèle de la situation. Plus précisément, les contrôles physiques se rapportant aux biens immobiliers et les observations quant à l'application réelle de certaines procédures de contrôle interne ne peuvent être effectuées qu'au cours de l'exercice.

L'examen des états financiers a pour but de permettre à un réviseur de déclarer, sur la base de procédures qui ne requièrent pas toutes les preuves nécessaires à un audit, qu'il a remarqué quelque chose qui le porte à croire que les états financiers ne sont pas établis, dans tous les aspects matériels, conformément à une réglementation établie en matière de rapportage financier. Le réviseur s'assure du fait que les états financiers ont été établis avec soin, que la rédaction et les règles d'évaluation répondent aux règles normales pour l'établissement des comptes annuels et que les états financiers ne sont pas trompeurs. Les procédures d'examen appliquées dans le cas présent par le réviseur consistent principalement à obtenir des informations et à appliquer des procédures analytiques.

En ce qui concerne les informations financières prévisionnelles, il a été demandé à KPMG Réviseurs d'entreprises de réaliser une étude à ce sujet selon les normes d'audit internationales ISAE 3400 (anciennement ISA 810).

4.5.1. Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen des états financiers de Parou NV relatifs aux exercices 2003, 2004 et 2005 (établis selon le Belgian GAAP)

Au Conseil d'administration de Montea (anciennement Parou NV)

Nous avons procédé à l'examen des états financiers de la société Parou NV relatifs aux exercices 2003, 2004 et 2005, établis conformément au Belgian GAAP, tels que repris au point 4.3.I. ci-dessus, comprenant les comptes de résultats et les cash flow statements des exercices précités ainsi que les bilans aux 31 décembre 2003, 2004 et 2005. Le conseil d'administration de Parou NV assume la responsabilité de ces états financiers. Il est de notre responsabilité d'établir un rapport sur ces états financiers sur la base de l'examen que nous avons effectué.

Cet examen a été effectué selon les dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 mettant en oeuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, tel que transposé dans le droit belge par 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.

Nous avons effectué notre examen en conformité avec le Standard International applicable aux missions d'examen, établis par l'"International Federation of Accountants". Ce standard exige que l'examen soit planifié et exécuté de telle manière que nous ayons une certaine certitude que les états financiers ne contiennent pas d'importantes inexactitudes. Un examen se limite principalement à l'obtention d'informations auprès du personnel et des personnes engagées par la société ainsi qu'à des procédures analytiques appliquées aux données financières et offre dès lors moins de certitude qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et n'émettons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de l'examen que nous avons effectué, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous laisse à penser que les états financiers de Parou NV, tels que repris au point 4.3.I. ci-dessus, ne donnent pas une image fidèle de l'état financier de Parou NV relatif aux exercices 2003, 2004 et 2005,

conformément aux principes comptables généralement admis en Belgique et aux règles d'évaluation appliquées par la société lors de l'établissement des comptes annuels.

Gand, le 20 septembre 2006

Klynveld Peat Marwick Goerdeler Réviseurs d'entreprises

Représentée par

Luc Van Couter
Réviseur d'entreprises

4.5.2. Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen des états financiers de Parou NV relatifs à l'exercice 2005 (établis selon l'IFRS)

Au Conseil d'administration de Montea (anciennement Parou)

Nous avons procédé à un examen du bilan au 31 décembre 2005 ainsi que des comptes de résultats et du cash flow statement de la société Parou NV pour la période du 1^{er} janvier 2005 au 31 décembre 2005, établis conformément à l'IFRS, tels que repris au point 4.3.II. ci-dessus (première colonne). Le conseil d'administration de Parou NV assume la responsabilité de ces états financiers. Il est de notre responsabilité d'établir un rapport sur ces états financiers sur la base de l'examen que nous avons effectué.

Cet examen a été effectué selon les dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 mettant en oeuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, tel que transposé dans le droit belge par 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.

Nous avons effectué notre examen en conformité avec le Standard International applicable aux missions d'examen, établis par l'"International Federation of Accountants". Ce standard exige que l'examen soit planifié et exécuté de telle manière que nous ayons une certaine certitude que les états financiers ne contiennent pas d'importantes inexactitudes. Un examen se limite principalement à l'obtention d'informations auprès du personnel et des personnes engagées par la société ainsi qu'à des procédures analytiques appliquées aux données financières et offre dès lors moins de certitude qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et n'émettons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base d'examen que nous avons effectué, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous laisse à penser que les états financiers de Parou NV, tels que repris au point 4.3.II. ci-dessus (première colonne), ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de Parou NV pour l'exercice 2005, conformément aux "International Financial Reporting Standards" tels qu'admis par l'Union Européenne.

Gand, le 20 septembre 2006

Klynveld Peat Marwick Goerdeler Réviseurs d'entreprises

Représentée par

Luc Van Couter
Réviseur d'entreprises

4.5.3. Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen des états financiers prévisionnels de Montea relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2006 (établis selon l'IFRS)

Au Conseil d'administration de Montea

Nous avons procédé à un examen du bilan prévisionnel de Montea au 30 septembre 2006 (point 4.3.II.B, deuxième colonne, ci-dessus), des comptes de résultats prévisionnels de Montea pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2006 (point 4.3.II.A, deuxième colonne, ci-dessus), du cash flow statement prévisionnel pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2006 (point 4.3.II.C, deuxième colonne, ci-dessus) ainsi que des comptes de résultats pro forma prévisionnels de Montea pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2006 (point 4.3.II.A, troisième colonne, ci-dessus). Ces états financiers concernent toutes les sociétés immobilières de la famille Pierre De Pauw qui feront partie de la Sicafi immobilière, comme mentionné au point 3.2.1 ci-dessus. Le conseil d'administration de Montea assume la responsabilité des états financiers prévisionnels et des hypothèses qui y sont formulées. Il est de notre responsabilité d'établir un rapport sur ces états financiers prévisionnels sur la base de l'examen que nous avons effectué.

Cet examen a été effectué selon les dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004 mettant en oeuvre la directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les informations contenues dans les prospectus, la structure des prospectus, l'inclusion d'informations par référence, la publication des prospectus et la diffusion des communications à caractère promotionnel, tel que transposé dans le droit belge par 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.

Nous avons effectué notre examen en conformité avec le Standard International applicable aux missions d'examen de l'information financière prévisionnelle, établis par l'"International Federation of Accountants". Ce standard exige que l'examen soit planifié et exécuté de telle manière que nous ayons une certaine certitude que les états financiers prévisionnels ne contiennent pas d'importantes inexactitudes. Un examen se limite principalement à l'obtention d'informations auprès du personnel et des personnes engagées par la société ainsi qu'à des procédures analytiques appliquées aux données financières prévisionnelles et offre dès lors moins de certitude qu'un audit. Nous n'avons pas effectué un audit et n'émettons donc pas d'opinion d'audit.

Sur la base de l'examen que nous avons effectué, nous confirmons que :

- en ce qui concerne les bases utilisées, aucun élément ne nous a permis de conclure que cette base serait inadéquate pour établir l'information financière prévisionnelle;
- les états financiers prévisionnels repris au point 4.3.II. ci-dessus ont été dûment établis à l'aide des bases précitées et que la base comptable pour établir l'information financière prévisionnelle correspond aux "International Financial Reporting Standards" tels qu'admis par l'Union Européenne.

Il est à prévoir que les résultats réels de l'entreprise différeront de ceux repris dans les états financiers prévisionnels, en fonction du fait que les événements anticipés se produiront ou non. Ces variations peuvent être importantes.

Gand, le 20 septembre 2006

Klynveld Peat Marwick Goerdeler Réviseurs d'entreprises
Représentée par

Luc Van Couter
Réviseur d'entreprises

5. ADMINISTRATEURS, DIRECTION DE L'ENTREPRISE, TRAVAILLEURS ET GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

5.1. Généralités

Le présent chapitre 5 donne un aperçu des règles et principes d'organisation de la gouvernance d'entreprise (*corporate governance*) de la Sicaf immobilière, conformément au Code belge des Sociétés, aux statuts de la Sicaf immobilière et de la Société de gestion, ainsi que de la charte de gouvernance d'entreprise de la Sicaf immobilière, qui seront en vigueur au terme de l'Offre et lors de la cotation des Actions de la Sicaf immobilière. Il sera en outre tenu compte des dispositions de l'AR Sicafi.

La charte de gouvernance d'entreprise de la Sicaf immobilière (la "*Corporate Governance Charter*") a été approuvée dans le respect des recommandations stipulées dans le Code belge de gouvernance d'entreprise publié le 9 décembre 2004 par la Commission belge de Corporate Governance. L'objectif principal du Code belge de Corporate Governance est de contribuer à la création de valeur à long terme en proposant aux entreprises belges cotées en bourse un modèle de bonne gouvernance. La gouvernance d'entreprise a été définie dans le règlement comme un ensemble de règles et de comportements qui président à la gestion et au contrôle des sociétés. Le Code précise qu'une bonne gouvernance d'entreprise atteindra son objectif en établissant un équilibre adéquat entre l'esprit d'entreprise et le contrôle, ainsi qu'entre la performance et la conformité à ces règles. Ce Code se base sur un système "se conformer ou expliquer" : les entreprises belges cotées en bourse doivent respecter le Code, mais peuvent également déroger à ses dispositions et directives (à l'exception toutefois de ses principes) pour autant qu'elles communiquent les motifs de ces divergences.

Le gérant de la Sicaf immobilière souhaite respecter le Code belge de Corporate Governance, mais estime que certains dérogations (limitées) à ses dispositions sont justifiées à la lumière de la situation spécifique de la Sicaf immobilière.

Le gérant de la Sicaf immobilière reverra en temps utile la *Corporate Governance Charter* et proposera à l'assemblée générale des actionnaires d'apporter les modifications qu'il estime nécessaires et adaptées. La *Corporate Governance Charter* pourra être consultée sur le site Internet de la Sicaf immobilière (www.montea.eu) et être obtenue gratuitement au siège social de la Sicaf immobilière après la réalisation de l'Offre et cotation des Actions. Dans le rapport annuel de l'exercice comptable se clôturant le 31 décembre 2007, qui sera publié en 2008, le gérant rédigera également un chapitre spécifique sur la gouvernance d'entreprise, dans lequel sera exposée la politique de la Sicaf immobilière en matière de gouvernance d'entreprise menée au cours de cet exercice et dans lequel figureront, le cas échéant, des explications à propos des éventuelles divergences par rapport au Code, dans le respect des exigences "se conformer ou expliquer".

La charte tient compte des particularités de la Sicaf immobilière, laquelle adopte la forme juridique d'une société en commandite par actions. Cette structure a été choisie, car elle est le garant de la stabilité de la Sicaf immobilière.

Les actionnaires de Montea S.C.A. seront, après l'introduction en bourse, la famille Pierre De Pauw, Banimmo-Affine, le Groupe De Smet et le public (voir section 3.9). Les cinq membres de la famille Pierre De Pauw disposent chacun d'une quote-part de 20% dans Montea Management NV, le gérant statutaire de la Sicaf immobilière, représenté par son représentant permanent, le CEO. Le gérant est administré par un conseil d'administration se composant de 5 membres au moins, dont 3 administrateurs indépendants, parmi lesquels le président est désigné et 2 administrateurs exécutifs.

5.2. Structure d'administration

5.2.1. Vue d'ensemble

La structure de gouvernance d'entreprise de la Sicaf immobilière peut être schématiquement représentée comme suit :

1. les organes de gestion, à deux niveaux :
 - le gérant statutaire, Montea Management NV, représentée par son représentant permanent;

- le conseil d'administration et les personnes auxquelles a été confiée la gestion journalière de Montea Management NV;
2. les instances de contrôle :
- internes : surveillance de la gestion journalière;
 - externes : la Commission bancaire, financière et des assurances, le commissaire et le dépositaire.

5.2.2. Forme juridique

La Sicaf immobilière a adopté la forme juridique d'une société en commandite par actions (S.C.A.) et a été agréée par la Commission bancaire, financière et des assurances en qualité de sicaf immobilière à compter du 1^{er} octobre 2006. Outre la société anonyme, la S.C.A. est la forme juridique qu'une sicaf immobilière peut adopter en vertu de la loi et de l'AR Sicafi.

La préférence a été donnée à une structure de type S.C.A., car elle est garante de la stabilité de la Sicaf immobilière.

Conformément au Code des Sociétés et à ses statuts, la Sicaf immobilière est gérée par associé gérant de Montea Management NV, son gérant statutaire, qui est responsable solidairement et sans limitation de tous les engagements de la Sicaf immobilière. Il gère en cette qualité la S.C.A. Montea et dispose de compétences très étendues sur l'assemblée générale des actionnaires de la Sicaf immobilière.

Montea Management NV est administrée par un conseil d'administration, qui remplit ses missions en toute indépendance, dans le respect des dispositions de la loi et de l'AR Sicafi.

Les associés commanditaires, à savoir les actionnaires de Montea S.C.A., ne sont responsables des dettes et des pertes de la Sicaf immobilière qu'à concurrence du montant de leur apport, pour autant qu'ils ne posent aucun acte d'administration.

Aussi longtemps que Montea Management NV sera le gérant statutaire de la Sicaf immobilière, ses administrateurs, ainsi que les personnes qui assurent la direction journalière, disposeront de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expérience adéquate requise pour ces fonctions et pourront assurer une gestion autonome de la Sicaf immobilière, conformément à l'article 4, paragraphe 1, 4^o de l'AR Sicafi.

5.2.3. Transparence de la structure de la S.C.A.

La structure de la société en commandite par actions est transparente; cela signifie que toutes les règles qui, en vertu de la loi ou de l'AR Sicafi ne seraient applicables qu'à son propre organe de gestion, à savoir son gérant statutaire Montea Management NV, sont également d'application aux administrateurs de Montea Management NV. À titre d'exemple, les exigences d'honorabilité et d'expérience qui sont imposées aux administrateurs d'une sicaf immobilière en vertu de l'AR Sicafi et des dispositions du Code des Sociétés régissant les conflits d'intérêts et leur prévention, s'appliqueront non seulement à Montea Management NV, mais aussi et surtout aux administrateurs de Montea Management NV.

Dans cette même optique, la Sicaf immobilière a également décidé d'étendre les principes de gouvernance d'entreprise aux administrateurs de Montea Management NV, son gérant statutaire.

5.2.4. Intérêt exclusif des actionnaires

La composition du conseil d'administration de Montea Management NV doit garantir que la Sicaf immobilière soit gérée dans l'intérêt exclusif de ses actionnaires. La notion "d'intérêt social" auquel il est fait référence dans le Code de Corporate Governance doit dès lors être interprété en ce sens.

La Sicaf immobilière appliquera strictement ce principe et ne tiendra, en d'autres termes, aucun compte des intérêts spécifiques propres des actionnaires ou de l'intérêt du Promoteur immobilier.

5.2.5. Les promoteurs de la Sicaf immobilière

La famille Pierre De Pauw est le Promoteur immobilier pilotant la création de la sicaf immobilière Montea. La structure de la Sicaf immobilière a été élaborée en concertation avec le département Corporate Finance Real Estate de ING Belgique, désigné en qualité de conseiller financier et de promoteur financier de la Sicaf immobilière.

Ce faisant, la Sicaf immobilière a pu dès sa création bénéficier, d'une part, de plus de 30 années d'expérience de la famille Pierre De Pauw dans le domaine de la logistique et de l'immobilier semi-

industriel, ainsi que dans le secteur de la construction (ou de la transformation) des halls logistiques, et, d'autre part, de l'expérience du département Corporate Finance Real Estate de ING Belgique en sa qualité d'important promoteur financier dans le segment de la création de sicaf immobilières en Belgique.

Il faut entendre par "promoteurs de la Sicaf immobilière", conformément aux dispositions de l'article 2, 10° de l'AR Sicafi, les personnes qui ont le contrôle de la Sicaf immobilière et les personnes chargées du service financier relatif à la distribution des résultats, à la vente et au rachat des valeurs mobilières émises par la Sicaf immobilière, ainsi qu'à la communication de l'information obligatoire.

Les deux entités, à savoir la famille Pierre De Pauw et ING Belgique, souscrivent à la charte de gouvernance d'entreprise de la Sicaf immobilière.

5.3. Gestion

5.3.1. Gérant statutaire

Montea Management, en sa qualité de gérant statutaire et d'associé gérant de la Sicaf immobilière, est, conformément à ses statuts, compétente pour poser tous les actes qui sont nécessaires ou utiles à la réalisation de son objet social, à savoir, plus particulièrement, la gestion de la Sicaf immobilière, et pour faire tout ce que la loi ou les statuts ne réservent pas expressément à l'assemblée générale des actionnaires.

Le gérant statutaire est nommé par une assemblée générale extraordinaire, tenue en présence d'un notaire et dans le respect des exigences inhérentes à la modification des statuts.

Montea Management agit, lors de l'exercice de ses tâches d'administration en qualité de gérant, dans l'intérêt exclusif des actionnaires de la Sicaf immobilière.

Montea Management, agissant par le biais de son conseil d'administration, assume les tâches essentielles suivantes :

1. La définition de la stratégie de la Sicaf immobilière (secteur, répartition géographique, ...);
2. L'approbation de tous les principaux investissements et transactions de la Sicaf immobilière;
3. Le suivi et l'approbation des résultats trimestriels, semestriels et annuels et des bilans de la Sicaf immobilière;
4. L'adéquation entre la gestion journalière de la Sicaf immobilière et sa stratégie;
5. L'approbation de la communication financière de la Sicaf immobilière à destination de la presse et des analystes financiers, et
6. La formulation des propositions de paiement des dividendes à l'assemblée générale annuelle de la Sicaf immobilière.

Il conviendra de veiller à la présence, au sein du conseil d'administration, des compétences suivantes :

- des connaissances du secteur semi-industriel, des transports et de la logistique en Belgique et en Europe;
- des connaissances du fonctionnement des ports maritimes belges et des contacts avec leurs opérateurs;
- des connaissances du secteur de la construction et du marché de l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique;
- des connaissances du flux logistique des marchandises;
- une expérience dans la conduite d'un conseil d'administration, ou dans la participation à un tel conseil, d'une entreprise (immobilière) cotée en bourse; et
- des connaissances financières.

Montea Management désigne un représentant permanent conformément aux dispositions de l'article 61 §2 du Code des Sociétés. Le CEO et le COO seront désignés en qualité de représentants permanents.

Le capital souscrit de Montea Management s'élève à EUR 61.500 et est entièrement libéré. Les cinq actionnaires, membres de la famille Pierre De Pauw, ont apporté chacun un montant de EUR 12.300. Le capital est représenté par 250 actions nominatives sans mention de la valeur.

L'assemblée générale, délibérant conformément aux règles applicables en cas de modification des statuts, peut augmenter ou réduire le capital souscrit.

Le gérant statutaire peut de tout temps présenter sa démission.

La mission du gérant ne peut être révoquée que par une décision judiciaire prise à la suite d'une action intentée à cet effet par l'assemblée générale sur la base de motifs légitimes. L'assemblée générale devra se prononcer à ce propos, à laquelle le gérant statutaire ne pourra pas prendre part au vote. Le gérant continue d'exercer sa fonction jusqu'à sa révocation par le biais d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

Un gérant est tenu, après sa démission, de poursuivre l'exécution de sa mission jusqu'à ce qu'il puisse raisonnablement être pourvu à son remplacement. Dans ce cas, l'assemblée générale se réunira dans un délai d'un mois afin de procéder à la désignation définitive d'un nouveau gérant.

La dissolution, la faillite, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant, indépendamment du motif, ou la vacance du mandat du gérant de toute autre manière, n'entraînera pas la dissolution de la société; il sera cependant remplacé par le successeur gérant, désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, pour autant que, le cas échéant, il accepte d'adhérer à la société en qualité d'associé gérant.

Si un gérant est une personne morale, la fusion, scission ou toute autre forme de restructuration prévue par le droit des sociétés qui maintient la personnalité juridique du gérant en vertu du droit applicable, n'entraînera pas automatiquement la démission ou le remplacement du gérant.

En cas de perte, dans le chef des membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, de l'honorabilité professionnelle nécessaire, ainsi que de l'expérience et de l'autonomie requises par l'article 4, § 1, 4° de l'AR Sicafi, le gérant ou le(s) commissaire(s) devra (devront) convoquer une assemblée générale, avec à son ordre du jour l'éventuelle constatation de cette perte et les mesures à prendre. Cette assemblée devra être tenue dans le mois; si un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux exigences précitées, le gérant devra le(s) remplacer dans le mois. Passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant, dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que la Commission bancaire, financière et des assurances pourrait prendre dans le cadre de ses compétences.

En cas d'application des dispositions de l'article 39 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, mettant en péril tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant statutaire, le gérant statutaire ou le(s) commissaire(s) devra (devront) convoquer une assemblée générale, avec à son ordre du jour la constatation de l'applicabilité de l'article 39 précité de la loi du 20 juillet 2004 et les décisions à prendre. Cette assemblée devra être tenue dans le mois; si un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne satisfont plus aux exigences précitées, le gérant statutaire devra le(s) remplacer dans le mois. Passé ce délai, l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-avant, ceci dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que la Commission bancaire, financière et des assurances pourrait prendre dans le cadre de ses compétences.

5.3.2. Conseil d'administration et comité d'investissement du gérant statutaire

Les membres du conseil d'administration sont désignés par l'assemblée générale des actionnaires de la NV Montea Management pour une période maximale de six années. Le mandat des administrateurs peut être prorogé par l'assemblée générale des actionnaires de Montea Management en raison de leur compétence et de la contribution qu'ils peuvent apporter à l'administration de la Sicaf immobilière.

Conformément à l'article 12 des statuts de Montea Management, le conseil d'administration est composé d'au moins cinq membres, dont le Président du conseil d'administration; l'objectif est que le Président se voit attribuer un rôle actif au cours des trois premières années à compter de l'introduction en bourse de Montea.

Le conseil d'administration sera composé à compter de l'introduction en bourse de la Sicaf immobilière de huit membres, dont

- deux représentants du Promoteur immobilier, à savoir M. Dirk De Pauw et M. Peter Snoeck, dont un est un administrateur exécutif, à savoir M. Peter Snoeck qui est également COO.
- le CEO . Cette fonction est pour l'instant assumée par M. Dirk De Pauw. À terme, un CEO externe sera recruté afin de poursuivre la réduction de l'ancrage familial du groupe Pierre De Pauw.
- deux représentants des actionnaires de référence Banimmo-Affine, à savoir :
 - o André Bosmans Management B.V.B.A., immatriculée au registre des personnes morales de Gand, sous le numéro d'entreprise 0476.029.577 et dont le représentant permanent est M. André Bosmans

- o Stratefin Management S.P.R.L., immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro d'entreprise 0873.464.016 et dont le représentant permanent est M. Christian Terlinden, gérant.
- quatre administrateurs indépendants, dont le président du conseil d'administration :
 - o M. Gérard Van Acker, domicilié à 3090 Overijse, Kokerlaan 27, lequel devrait être désigné par le conseil d'administration en qualité de président. Le rôle du président est conçu comme un rôle actif.
 - o Philip Van gestel B.V.B.A., immatriculée au registre des personnes morales d'Anvers, sous le numéro d'entreprise 0477.380.649 et dont le représentant permanent est M. Philip J. Van gestel
 - o First Stage Management NV, immatriculée au registre des personnes morales d'Anvers, sous le numéro d'entreprise 0447.861.470 et dont le représentant permanent est M. Hugo Van Hoof
 - o M. Eddy Hartung, domicilié à 1180 Bruxelles, Avenue W. Churchill 46.

Nom	Âge	Fonction	Délai *	Adresse professionnelle; Numéro d'entreprise
Dirk De Pauw	50	administrateur exécutif **	2012	Groenstraat 67 à 1730 Asse
Peter Snoeck	49	administrateur exécutif	2012	Oude Gentbaan 10 à 9300 Alost
Eddy Hartung	54	administrateur indépendant, non exécutif	2011	Avenue W. Churchill 46 à 1180 Bruxelles
André Bosmans Management B.V.B.A., représentée par André Bosmans	52	administrateur non exécutif	2012	Posteernestraat 42 à 9000 Gand ; 0476.029.577
Stratefin Management S.P.R.L., représentée par Christian Terlinden	47	administrateur non exécutif	2012	Struikenlaan 31 à 1640 Rhode- Saint-Genèse ; 0873.464.016
Gerard Van Acker	62	Président, administrateur indépendant, non exécutif	2012	Kokerlaan 27 à 3090 Overijse
Philip Van gestel B.V.B.A., représentée par Philip Van gestel	48	administrateur indépendant, non exécutif	2010	Binnenhof 19 à 2930 Brasschaat; 0477.380.649
First Stage Management NV, dont le représentant permanent est Hugo Van Hoof	60	administrateur indépendant, non exécutif	2011	Botermelkdijk 422 à 2900 Schoten; 0447.861.470

* Le terme des mandats des administrateurs viendra à expiration immédiatement après l'assemblée générale annuelle des actionnaires qui sera tenue au cours de l'année indiquée au regard du nom de l'administrateur.

** Dès que, dans le cadre du processus de réduction de l'ancrage familial, un CEO externe aura été désigné, M. Dirk De Pauw deviendra administrateur non exécutif et le CEO sera désigné en qualité de membre du conseil d'administration.

Leur mandat prendra cours à compter de l'introduction en bourse.

Aucun lien familial n'unit les administrateurs de la Sicaf immobilière, à l'exception de M. Peter Snoeck et de M. Dirk De Pauw, M. Peter Snoeck étant l'époux de Mme Dominika De Pauw, sœur de M. Dirk De Pauw.

Les membres du conseil d'administration et, le cas échéant, leur représentant permanent, ainsi que les personnes qui sont chargées de la gestion journalière du gérant statutaire, doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expérience adéquate requise pour ces fonctions; ils doivent en outre pouvoir assurer la gestion autonome du gérant statutaire, conformément à l'article 4, § 1, de l'AR Sicafi.

Avant d'accepter sa fonction, chaque administrateur devra prendre connaissance des dispositions légales et réglementaires qui sont liées à sa fonction, ainsi que des règles particulières qui découlent des statuts et de la charte de gouvernance d'entreprise.

L'administrateur s'engage à conserver en toutes circonstances son indépendance et à consacrer suffisamment de temps et d'attention à ses fonctions.

La composition du conseil d'administration est le reflet de cette indépendance et ce, à trois niveaux, à savoir :

- le conseil d'administration compte une minorité d'administrateurs ayant des liens avec le Promoteur immobilier;
- le conseil d'administration se compose au moins de trois administrateurs indépendants qui ont la mission particulière de veiller sur les intérêts de tous les actionnaires de la sicaf immobilière et de leur garantir un traitement identique; et
- le conseil d'administration compte une majorité d'administrateurs non exécutifs.

Détention d'Actions

- Dirk De Pauw, CEO, est Actionnaire de la Sicaf immobilière en tant que membre de la famille Pierre De Pauw.
- Stratefin Management S.P.R.L., représenté par Christian Terlinden, est, outre sa qualité d'administrateur non exécutif du gérant statutaire, également membre du comité de direction de Banimmo Real Estate, un Actionnaire majeur de la Sicaf immobilière. Christian Terlinden ne détient aucune Action de la Sicaf immobilière ni personnellement, ni via Stratefin Management S.P.R.L.,.
- André Bosmans Management B.V.B.A., dont le représentant permanent est M. André Bosmans, est, outre sa qualité d'administrateur non exécutif du gérant statutaire, également membre du comité de direction de Banimmo Real Estate, un Actionnaire majeur de la Sicaf immobilière. André Bosmans ne détient aucune Action de la Sicaf immobilière, ni personnellement, ni via André Bosmans Management B.V.B.A.

En principe, le futur CEO ne sera pas Actionnaire de la Sicaf immobilière.

Ci-dessous est reprise une biographie succincte de chacun des administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'administrateur, de leurs représentants permanents, avec mention des autres mandats assumés en qualité de membre d'organes administratifs, de gestion ou de contrôle dans d'autres entreprises au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés filiales de la Société) :

André Bosmans
Représentant de
Banimmo-Affine

André Bosmans, né en 1954, a obtenu son diplôme de licencié en droit (RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978. Il dispose de diverses expériences professionnelles, notamment en qualité d'avocat stagiaire et de candidat notaire; il a également travaillé chez Imofo, une filiale d'Anhyp spécialisée dans l'immobilier. Il est depuis 1996 secrétaire général et membre du comité de direction du promoteur immobilier Banimmo Real Estate. Il est administrateur indépendant de Vedis NV et, depuis août 2006, administrateur de Banimmo.

Dirk De Pauw
Représentant de la
famille Pierre De
Pauw

Dirk De Pauw, né en 1956, est l'un des actionnaires fondateurs de la Sicaf immobilière. Il a obtenu son diplôme en comptabilité et gestion des affaires à l'IHNUS de Gand et a ensuite suivi des formations complémentaires à la Vlerick Leuven Gent Management School. Il est ou a été administrateur de diverses sociétés immobilières, dont la NV K&D INVEST, la société de promotion immobilière Immo Industry Group (revendue en 2004) et de la Sicaf immobilière. Il est également administrateur délégué de la NV CLIPS à Asse depuis 1982. Dirk De Pauw sera administrateur exécutif jusqu'au moment où, dans le cadre du processus de réduction de l'ancrage familial, un CEO externe aura été désigné; il représente la famille Pierre De Pauw au sein du conseil d'administration.

Eddy Hartung
Administrateur
indépendant

Eddy Hartung, né en 1952, a obtenu son diplôme de licencié en droit (ULB) et un diplôme en gestion à l'UCL (IAG) en 1983. Il dispose de diverses expériences professionnelles dans le secteur bancaire, notamment dans le domaine de l'immobilier (de 1975 à 1995). Il a été désigné en 1995 au poste de CEO de Fidisco et, en 1998, d'Almafin (deux sociétés au Groupe Almanij), et ce, jusqu'en 2002. Depuis 2002, il rend des services de consultance dans

deux entreprises, Harmont Invest et CETIM, pour des investisseurs professionnels dans le domaine de l'immobilier commercial, essentiellement dans le cadre de transactions internationales complexes à fort contenu financier.

Peter Snoeck
COO

Peter Snoeck, né en 1957, a obtenu son diplôme d'ingénieur industriel en électromécanique à Gand. Il a ensuite étudié la gestion des entreprises à la KUL et a suivi une formation de courtier en biens immobiliers. Il a collaboré durant plusieurs années chez Santens Engineering Services et il est chargé, depuis 1989, de la gestion journalière des sociétés immobilières du groupe Pierre De Pauw. Peter Snoeck sera un administrateur exécutif de la Sicaf immobilière ; il occupera le poste de COO.

Christian Terlinden
Représentant de
Banimmo-Affine

Christian Terlinden, né en 1959, est licencié en droit (UCL) et en sciences économiques appliquées (UCL); il a également décroché un MBA à la Cornell University aux Etats-Unis. Il a acquis diverses expériences professionnelles dans le secteur bancaire (de 1984 à 1988), notamment auprès de la COBEPA en qualité de responsable du suivi de certaines participations, des transactions immobilières et des activités de *merchant bank* (de 1989 à 1998). Il a été administrateur de Sapec de 1995 à juin 2006.

Il est depuis 2005 *Chief Financial Officer* et membre du comité de direction du promoteur immobilier Banimmo Real Estate et, depuis août 2006, administrateur de GP Beta Holding, société mère de Banimmo.

Il a été administrateur de Zetes Industries SA jusqu'à son introduction en bourse en 2005 et est administrateur d'Air Energy.

Gerard Van Acker
Président
Administrateur
indépendant

Gerard Van Acker, né en 1943, a étudié le droit et les sciences politiques et administratives à la Vrije Universiteit Brussel. Après avoir exercé des fonctions de chercheur à l'université, il a notamment été chargé de projet auprès du Bureau du Plan et chef de cabinet du vice-premier ministre et ministre des Affaires économiques.

Il est le co-fondateur de la GIMV, dont il a été le directeur-général et le président du comité de direction jusqu'en 2001, ainsi que membre des conseils d'administration des filiales spécialisées. De 2001 à 2003, il a été président – administrateur délégué de la Société belge des Bétons.

Il est administrateur depuis 2003 de diverses sociétés (Besix Group, Trust Capital, Exequates Group, Sabena Flight Academy, Capricorn, BI3Fund) et président du conseil d'administration de Language en Computing et de Capital E. Dans plusieurs de ces sociétés, il est en outre président ou membre du comité d'audit et/ou du comité de rémunération et de nomination. Au cours de cette période, il a également exercé des mandats d'administrateur auprès de Bofort, Carestel, Kinopolis, Real Software, Sabena Technics, Groupe P&V et Essent Belgium. Il exerce également un mandat d'administrateur auprès de diverses associations sans but lucratif, comme l'Imec, le VIB (*Institut flamand de la Biotechnologie*), Plan International. Il est en outre président de Plan Belgique. Il a enfin réalisé des missions de consultance pour des groupes internationaux.

Philip Van gestel
Administrateur
indépendant

Philip Van gestel, né en 1958, a un diplôme en sciences économiques appliquées de l'UFSIA et en marketing appliqué de l'Université d'Aix-Marseille. Il a travaillé au département marketing de deux entreprises françaises et ensuite au département stratégique d'une institution financière belge. Il a par la suite été Directeur général de Norex NV, Administrateur-Directeur de Noord Natie NV, CEO de Hesse-Noord Natie NV (une société filiale de PSA Singapore) et est depuis 2004 *Executive Chairman* de la Noord Natie Terminals NV (stockage en cuve).

Il exerce à l'heure actuelle les mandats suivants : Président de l'*Algemene Beroepsvereniging voor het Antwerps Strouwerij- en Havenbedrijf* (ABAS), Membre du bureau et Gestionnaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Anvers-Pays de Waas, Juge consulaire près le Tribunal de Commerce d'Anvers, Président de Noord Natie Holding CVBA, Administrateur de Concentra NV (médias), Membre du Comité de gestion de Fortis Bank, région Anvers – Campine, administrateur d'Acerta (Secrétariat social), ainsi qu'Administrateur d'EFICO (négoce de café).

Hugo Van Hoof
Administrateur
indépendant

Hugo Van Hoof, né en 1946, est ingénieur civil architecte (KUL) et licencié en sciences économiques appliquées de cette même université. Il a exercé diverses fonctions au sein de bureaux d'études (secteur immobilier et de la construction); il s'est ensuite consacré à la création de nouvelles entreprises en tant que co-fondateur et investisseur (*venture capitalist* – investisseur en capital à risque) et a été chargé de la réorganisation et du redressement des entreprises belges d'IBC.

Il a été jusqu'en 2001 Président du comité de direction d'IBC Belgique et membre du conseil de groupe de la Koninklijke IBC (PB). Il a en outre été administrateur, administrateur délégué ou président du conseil d'administration d'une quinzaine de sociétés d'IBC. Il a été jusqu'en mai 2006 responsable de division chez Heijmans International, administrateur délégué de Heijmans (B) et des 26 sociétés belges.

Il est à l'heure actuelle administrateur délégué de Resiterra NV (joint venture entre Heijmans et KBC Vastgoed), président de Barbarahof NV (joint venture entre Resiterra et CFE Immo), administrateur de Milho NV (joint venture entre Haerents et Himmos), ainsi qu'administrateur indépendant de plusieurs PME.

Déclaration relative aux administrateurs ou à leurs représentants permanents

A la date du présent Prospectus, aucun de ces administrateurs ou, en cas d'administrateurs – sociétés, aucun de leurs représentants permanents, n'a, au cours des cinq années précédentes au moins :

- encouru la moindre condamnation dans le cadre de délits de fraude;
- exercé de fonction dirigeante en qualité de membre de la direction de l'entreprise ou de membre des organes de gestion, de direction ou de surveillance d'une quelconque société au moment où elle a été concernée par une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ou préalablement à un tel événement; ni n'a fait l'objet de la moindre accusation et/ou sanction publique officielle par une autorité légale ou de surveillance (y compris toute organisation professionnelle désignée);
- jamais été frappé par un tribunal d'une incapacité d'agir en qualité de membres d'organes de gestion, de direction ou de surveillance d'une société ni d'intervenir dans la gestion ou l'exercice des activités d'une société.

En raison de la taille actuelle de la Sicaf immobilière, il ne sera pas procédé pour l'instant à la constitution d'un comité de rémunération, de nomination, ni d'un comité d'audit. Les fonctions de ces comités seront exercées par le conseil d'administration, réuni en assemblée plénière. Lorsque le conseil d'administration délibère à propos de l'audit, un conseiller financier externe et le Commissaire seront aussi éventuellement présents. Lors des délibérations du conseil d'administration à propos des questions de rémunération et de nomination, le CEO et le COO ne seront pas présents.

Comité d'investissement

Un comité d'investissement est également constitué; il sera chargé de la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le conseil d'administration et des négociations avec les diverses contreparties de la Sicaf immobilière concernant les acquisitions (sous toutes leurs formes), des ventes, des locations importantes de biens immobiliers et/ou des acquisitions de sociétés immobilières.

Le comité d'investissement sera en principe composé des personnes suivantes :

- le directeur général (CEO), qui en assume également la présidence;
- le directeur opérationnel (COO), c'est-à-dire M. Peter Snoeck;
- l'administrateur représentant le promoteur de la Sicaf et la famille Pierre De Pauw, à savoir M. Dirk De Pauw; et
- le gestionnaire d'investissement de l'actionnaire de référence Banimmo-Affine, à savoir M. Amaury de Crombrughe.

Comité d'audit et comité de nomination et de rémunération

Vu la taille de la Sicaf immobilière et le nombre réduit de collaborateurs, ces tâches ne seront dans l'état actuel des choses pas assumées par un comité distinct. Elles le seront par le conseil d'administration, réuni en assemblée plénière.

5.3.3. Gestion journalière du gérant statutaire

Conformément à ses statuts et aux principes de gouvernance d'entreprise, le conseil d'administration transmet une partie de ses compétences à deux administrateurs exécutifs, qui devront être des personnes physiques, à savoir (i) à un administrateur délégué ou un directeur général (CEO) et (ii) à

un sous-directeur ou directeur opérationnel (COO), qui sont tous deux désignés par le conseil d'administration et qui lui font régulièrement rapport de l'accomplissement de leur mission de gestion journalière.

Le conseil d'administration détermine les aptitudes que devront avoir de tels délégués à la gestion journalière en vue d'effectuer leurs tâches, ainsi que leurs compétences et la manière dont ils les exerceront. Les personnes qui sont chargées de la gestion journalière disposeront de l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate requise pour ces fonctions; ils seront en outre disponibles à temps plein pour l'exercice de leur fonction.

Avant d'accepter sa fonction, chaque personne à laquelle la gestion journalière ou une partie de celle-ci sera confiée devra prendre connaissance des dispositions légales et réglementaires qui sont liées à sa fonction, ainsi que des règles particulières qui découlent des statuts, de la charte de gouvernance d'entreprise et du règlement d'ordre intérieur de la gestion journalière.

Deux autres administrateurs, à savoir le Président du conseil d'administration et le représentant de la famille Pierre De Pauw, exercent collégialement, via des personnes physiques s'il s'agit de personnes morales, le contrôle sur l'exécution de la mission des CEO et COO. Aussi longtemps que Dirk De Pauw sera CEO, il sera remplacé dans ce rôle par Eddy Hartung.

Les personnes auxquelles la gestion journalière est confiée sont responsables :

- de la préparation de toutes les décisions devant être prises par le conseil d'administration pour pouvoir accomplir ses obligations;
- de l'exécution des décisions prises par le conseil d'administration; et
- en règle générale, de la gestion journalière de la Sicaf immobilière.

Le règlement d'ordre intérieur décrit plus précisément la responsabilité, les obligations et les modes de fonctionnement des personnes chargées de la gestion journalière, ainsi que le mode de surveillance dont elles font l'objet de même que leurs relations avec le conseil d'administration et la répartition des compétences entre le président du conseil d'administration et les personnes chargées de la gestion journalière.

A ce jour, il a été décidé de ne pas constituer de comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des Sociétés.

5.3.4. Equipe d'appui à la gestion de la Sicaf immobilière

Le directeur opérationnel, en collaboration avec un réseau d'agents immobiliers sélectionnés, assurera la gestion (commerciale) du patrimoine de la Sicaf immobilière. De cette façon, il est tenté d'obtenir le taux d'occupation optimal, conjugué au meilleur loyer (le plus élevé) possible, et, si possible, la conclusion de contrats de location d'une durée maximale.

En outre, l'équipe de la Sicaf immobilière comptera en ses rangs un property & asset manager et un assistant de direction fournissant un appui au directeur général et au directeur opérationnel dans le cadre de leurs activités.

À mesure de la croissance de la Sicaf immobilière, son équipe de collaborateurs sera étoffée, tout en veillant à ce que les frais de fonctionnement de la Sicaf immobilière demeurent sous contrôle. Cette équipe travaille dans l'intérêt exclusif de la Sicaf immobilière et est placée sous la direction et la responsabilité du CEO, lequel dirige cette équipe conformément aux décisions prises par le conseil d'administration du gérant statutaire.

Pour ce qui est de la gestion de l'entretien technique et des aspects techniques inhérents aux bâtiments, ainsi que pour des avis spécialisés de nature comptable, fiscale et juridique, il sera fait appel, si nécessaire, à l'expertise de sous-traitants ou de consultants externes.

5.3.5. Ethique et confidentialité des informations

Le conseil d'administration de Montea Management établit des règles de bonne conduite qui mettent l'accent sur l'interdiction de toute forme de comportement immoral et illicite et sur son refus de contracter avec toute personne impliquée dans des activités immorales et illicites, ou qui en est suspectée.

Le conseil d'administration veillera en outre à ce que toutes les personnes occupées chez Montea Management et au sein de la Sicaf immobilière agissent conformément à la déontologie et aux principes de bonne gestion commerciale.

Les renseignements relatifs à la Sicaf immobilière qui sont communiqués aux administrateurs ou aux responsables de la gestion journalière dans le cadre de leurs fonctions leur sont fournis *intuitu personae*. Ils devront personnellement en protéger le caractère confidentiel et ne les communiquer sous aucun prétexte. Cette obligation personnelle s'applique également à l'égard des représentants d'un administrateur-personne morale.

5.4. Politique de rémunération

5.4.1. Gérant statutaire

Les statuts du gérant statutaire prévoient que la mission de Montea Management en qualité de gérant statutaire de la Sicaf immobilière est rémunérée. Cette rémunération comprend deux volets : une partie fixe et une partie variable. La partie fixe de la rémunération du gérant statutaire est déterminée chaque année par l'assemblée générale de la Sicaf immobilière. Cette rémunération forfaitaire ne pourra être inférieure à EUR 15.000 par année. La partie variable statutaire de la rémunération du gérant statutaire, telle que déterminée chaque année par l'assemblée générale de la Sicaf immobilière, est décrite pour le surplus dans les statuts de la Sicaf immobilière et dans les statuts du gérant statutaire Montea Management.

Le gérant statutaire a droit au remboursement des coûts réellement exposés, qui sont directement liés à sa mission et dont la preuve suffisante est apportée.

5.4.2. Administrateurs

La politique de rémunération prévoit, à charge du gérant, le versement de "jetons de présence" aux administrateurs (mais pas à l'administrateur délégué ou au directeur général (CEO) ni au directeur opérationnel (COO)), lesquels sont rémunérés séparément pour leur mission) pour chaque séance du conseil d'administration à laquelle ils participent.

Conformément aux principes de gouvernance d'entreprise, la rémunération des administrateurs est proportionnelle à leurs responsabilités et au temps qu'ils consacrent à leurs fonctions.

Le jeton de présence est fixé pour les administrateurs précités à EUR 500 par séance à laquelle ils participent. Le président du conseil d'administration perçoit chaque année une rémunération supplémentaire de EUR 14.000. A l'exception des CEO et COO, les personnes siégeant au Comité d'investissement perçoivent une rémunération supplémentaire de EUR 500 par séance à laquelle elles participent.

Le gérant se réserve également le droit d'octroyer un plan d'options sur actions en faveur du management.

En outre, tous les membres du conseil d'administration sont couverts par une police Responsabilité civile des administrateurs.

Conformément à la législation, chaque fonction d'administration peut être résiliée *ad nutum* (à tout moment), sans aucune forme d'indemnité.

L'administrateur délégué ou le directeur général (CEO) et le directeur opérationnel (COO) sont en revanche liés à la Sicaf immobilière par les liens d'un contrat de travail et ne perçoivent dès lors aucun jeton de présence distinct. Ce contrat de travail est assorti d'une assurance hospitalisation, mais pas d'un plan de retraite. Aucun autre avantage n'est octroyé. Ces contrats de travail peuvent être résiliés dans le respect des dispositions légales stipulées dans la Loi relative aux Contrats de travail du 3 juillet 1978. Aucun régime de licenciement particulier n'est en revanche prévu.

M. Dirk De Pauw, en sa qualité de CEO, est également lié à la Sicaf immobilière par les liens d'un contrat de travail, lequel est résiliable tous les mois. De même, aucun régime de licenciement particulier n'est prévu dans ce cas.

MM. Peter Snoeck et Dirk De Pauw étaient déjà actifs au cours du dernier exercice comptable complet chez Montea NV, laquelle a été transformée en Sicaf immobilière en date du 1^{er} octobre 2006.

M. Dirk De Pauw n'avait pas de contrat de travail avec Montea NV (antérieurement Parou NV), mais rendait ses services en qualité de consultant indépendant.

M. Peter Snoeck était en revanche lié à Montea NV par un contrat de travail. Sa rémunération annuelle s'élevait à EUR 75.000. Il disposait également d'une voiture de société et d'une assurance

hospitalisation. Aucun plan de retraite ni aucun plan analogue n'ont été souscrits au bénéfice des travailleurs de Montea NV.

Les autres administrateurs du gérant n'étaient auparavant pas liés à Montea NV.

5.4.3. Responsables de la gestion journalière

La gestion journalière de la Sicaf immobilier est confiée au CEO et au COO. Ces personnes sont en charge de la gestion effective au sens de l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissements.

La rémunération des personnes qui sont chargées de la gestion journalière peut se composer de deux volets : une partie fixe et une partie variable. Le montant de ces deux volets est déterminé par le conseil d'administration, compte tenu des responsabilités et du temps requis pour ces fonctions, ainsi que de la pratique habituellement observée dans le secteur.

La rémunération de l'administrateur délégué /directeur général (CEO) et du directeur opérationnel (COO) pour l'exercice de leur mission de gestion de la Sicaf immobilière, est, sous l'angle financier, à charge de cette dernière.

5.5. Contrôle

5.5.1. Interne

Surveillance de la gestion journalière

Conformément à l'article 4, §1, 5 de l'AR Sicafi, la surveillance de la mise en œuvre, par les personnes chargées de la gestion journalière, des procédures relevant de la gestion journalière, est assurée par deux personnes physiques choisies au sein du conseil d'administration de Montea Management NV. Cette surveillance n'englobe pas le contrôle du contenu de tous les actes posés par les personnes chargées de la gestion journalière.

Le règlement d'ordre intérieur de la gestion journalière décrit plus avant, notamment, le fonctionnement de la surveillance qui est exercée sur les personnes assurant la gestion journalière.

5.5.2. Externe

5.5.2.1. La Commission bancaire, financière et des assurances ("CBFA")

La CBFA reprendra la Sicaf immobilière dans la liste officielle des sicaf immobilières et ce, à compter du 1^{er} octobre 2006. Elle inscrira également la Sicaf immobilière sur la liste des organismes de placement. Aussi longtemps que la Sicaf immobilière continue de satisfaire aux critères d'agrément, elle demeurera inscrite sur la liste des sicaf immobilières agréées.

Outre les données que la Sicaf immobilière fournit elle-même à la CBFA, cette dernière pourra également solliciter d'initiative des renseignements à propos de l'organisation, du financement, des transactions, de la valorisation et de la rentabilité du patrimoine de la Sicaf immobilière.

Toute modification par rapport aux données du dossier d'agrément devra être communiquée à la CBFA afin de lui permettre de vérifier si les conditions de l'agrément sont toujours remplies.

Certaines transactions sont soumises à notification ou à approbation préalable de la CBFA. Tel sera notamment le cas dans le cadre de conflits d'intérêts.

5.5.2.2. Commissaire

Le commissaire est désigné avec l'accord préalable de la CBFA. Il exerce un double contrôle, à savoir (i) le contrôle et la certification, conformément au Code des Sociétés, des informations comptables figurant dans les comptes annuels, et (ii) la collaboration au contrôle exercé par la CBFA. C'est ainsi que la CBFA pourra également le charger de confirmer l'exactitude des renseignements qui lui sont transmis.

5.5.2.3. Dépositaire

ING Belgique a été choisie en qualité de dépositaire, conformément aux articles 12 et suivants de l'AR Sicafi.

Le dépositaire exécutera, pour le compte de la Sicaf immobilière et à condition que les actifs (c'est-à-dire le portefeuille immobilier, les valeurs mobilières et les espèces) de la Sicaf immobilière le permettent, les décisions prises à propos des actifs et notamment les opérations suivantes :

- délivrer les actifs aliénés. En ce qui concerne les immeubles, il s'agit de la délivrance des grosses des actes notariés et de la perception immédiate des revenus exigibles pour le compte de la Sicaf immobilière ; en ce qui concerne les espèces, il s'agit de veiller à ce que les paiements afférents aux immeubles aliénés arrivent sur le compte de la Sicaf immobilière ouvert auprès d'ING;
- payer les immeubles acquis, par débit des comptes de la Sicaf immobilière;
- s'assurer que, pour les opérations portant sur les actifs de la Sicaf immobilière, la contrepartie soit livrée dans les délais d'usage;
- encaisser les dividendes et intérêts, ainsi que tous les autres attributions en valeurs mobilières ou en espèces, découlant de la détention de ces actifs, et transférer le produit de ses encaissements à la Sicaf immobilière à compter de leur réception;
- veiller à ce que les actifs pour lesquels un remboursement, un rachat, un échange ou toute autre opération de régularisation ou de liquidation est demandé, soient offerts à l'ayant droit et entreprendre toutes les actions et toutes les démarches en vue du recouvrement de tous les revenus et de toutes les sommes dues à la Sicaf immobilière;
- informer la Sicaf immobilière à propos de l'existence de tous les droits (de préférence / de préemption, d'acquisition) attachés aux actifs de la Sicaf immobilière et exercer les droits liés aux avoirs détenus par la Sicaf immobilière, conformément aux instructions de cette dernière.
- ING n'est pas habilitée à exercer le droit de vote lié aux valeurs mobilières en dépôt pour le compte de la Sicaf immobilière;
- effectuer tous les virements (recouvrements ou versements) en espèces, conformément aux instructions de la Sicaf immobilière.

En sa qualité de dépositaire, ING gardera les expéditions et les grosses des actes notariés concernant les immeubles de la Sicaf immobilière, ainsi que les documents relatifs à la situation hypothécaire de ces biens immobiliers. Pour les immeubles situés hors de la Belgique, ING gardera les documents équivalents à ceux-ci.

ING doit fournir aux membres du personnel de la Commission bancaire, financière et des assurances habilités à cette fin tous les renseignements et leur permettre de prendre connaissance de tous les documents afférents à sa mission en qualité de dépositaire de la Sicaf immobilière. ING informera immédiatement les personnes chargées de la direction journalière de la Sicaf immobilière – à savoir les administrateurs délégués de la Sicaf immobilière – d'une telle requête.

ING est habilitée à confier tout ou partie des actifs dont elle assure la garde à un tiers (désigné ci-après le "Mandaté") (après approbation préalable de la Commission bancaire, financière et des assurances), dans les conditions décrites ci-après :

1. la délégation n'est autorisée qu'au bénéfice des établissements de crédit établis en Belgique au sens de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, et moyennant l'accord des deux parties;
2. chaque délégation fera l'objet de la signature d'un contrat conclu entre la Sicaf immobilière, ING et le Mandaté;
3. la délégation ne concernera que les espèces;
4. conformément aux dispositions de l'article 16 §2 de l'AR Sicafi, la responsabilité d'ING ne sera pas affectée par le fait qu'elle confie au Mandaté tout ou partie des actifs en espèces dont elle a la garde;
5. ING peut demander à la Sicaf immobilière de suspendre, avec effet immédiat, toutes les opérations relatives aux espèces exécutées par un Mandaté, si elle a des raisons de penser que ce Mandaté ne dispose plus des qualités requises pour assurer la garde des espèces. Sans porter préjudice aux droits de la Sicaf immobilière en cas de faute lourde d'ING, ING ne doit pas se justifier de sa décision auprès de la Sicaf immobilière. Les espèces confiées au Mandaté seront transférées le plus rapidement possible à ING. ING assurera un suivi minutieux de ce transfert;
6. A la première demande de la Commission bancaire, financière et des assurances et à tout le moins une fois par mois, ING établira un état consolidé de tous les comptes en espèces de la Sicaf immobilière;
7. la Sicaf immobilière ne pourra octroyer aucun droit réel sur les espèces dont la garde est confiée au Mandaté sans en informer préalablement ING.

Sous l'unique réserve des obligations légales ou réglementaires découlant de sa fonction de dépositaire, ING s'engage à respecter strictement les règles de discrétion applicables dans le secteur bancaire et, plus particulièrement, les règles relatives aux informations de nature commerciale à propos du Mandaté.

5.6. Promoteur immobilier

5.6.1. Mission

La famille Pierre De Pauw agit en qualité d'animateur et de véritable Promoteur immobilier du projet relatif à la transformation de Montea en Sicaf immobilière. Elle souhaite s'engager en qualité de Promoteur de la Sicaf immobilière en vue d'en assurer la continuité.

Il faut entendre par la famille Pierre De Pauw, chacun des 5 enfants, à savoir :

1. Marie Christine De Pauw, domiciliée Koning Boudewijnlaan 10, à B - 9840 De Pinte,
2. Dirk De Pauw, domicilié Groenstraat 67, à B - 1730 Asse,
3. Bernadette De Pauw, domiciliée Keizerlijkplein 57, à B - 9300 Alost,
4. Dominika De Pauw, domiciliée Oude Gentbaan 10, à B - 9300 Alost,
5. Beatrijs De Pauw, domiciliée Groenstraat 67, à B - 1730 Asse.

Le Promoteur immobilier joue un rôle majeur dans l'évaluation minutieuse de la gouvernance d'entreprise de la Sicaf immobilière. Il désigne des représentants au sein du conseil d'administration, ce qui lui permet d'exercer une surveillance interne et externe sur la Sicaf immobilière.

Aussi longtemps qu'il détient la majorité des actions de Montea Management, et, en tout cas pour un terme de cinq ans à compter de la cotation, le Promoteur immobilier accepte de s'abstenir d'être le promoteur de toute autre sicaf immobilière concurrente de la présente Sicaf immobilière. Pour l'application de cette disposition, une sicaf immobilière concurrente est définie uniquement comme une société d'investissement immobilier à capital fixe de droit belge, au sens de la loi du 20 juillet 2004, dont les titres sont admis sur un marché réglementé et qui mène une politique d'investissement essentiellement ou partiellement axée sur l'immobilier logistique en Belgique.

5.6.2. Modification du contrôle

En cas de transfert direct ou indirect de tout ou partie des actions de Montea Management à un tiers qui est autorisé par les autres actionnaires de Montea Management conformément à la procédure exposée dans les statuts de Montea Management, la réorganisation de Montea Management, ou toute autre opération qui aurait pour objet ou pour conséquence la modification directe ou indirecte du contrôle de Montea Management, le Promoteur immobilier communiquera au préalable l'opération projetée à la CBFA et s'assurera qu'elle n'ait aucune incidence sur l'agrément de la Sicaf immobilière.

5.7. Règles de comportement en matière de conflits d'intérêts

Il convient d'éviter au maximum la survenance de conflits d'intérêts. Si un administrateur de Montea Management se trouve dans un conflit d'intérêts, il devra en informer immédiatement le Président du conseil d'administration afin de lui exposer la situation réelle d'une façon transparente. Le Président et l'administrateur concerné tenteront de trouver ensemble une solution et en informeront le conseil d'administration (voir également la section 5.8 ci-dessous).

Il s'avère, au regard de la situation actuelle, qu'aucun administrateur ne se trouve dans une situation telle que cette procédure doive être mise en œuvre.

Les règles de prévention des conflits d'intérêts qui doivent être appliquées par la Sicaf immobilière et Montea Management sont contenues dans les articles 523 et 524 du Code des Sociétés, ainsi que dans les articles 22 à 27 inclus de l'AR Sicafi, lesquels prévoient l'obligation d'informer la CBFA dans toute une série de cas. Un conflit d'intérêts entre un administrateur et la Sicaf immobilière sera réputé être un conflit d'intérêts entre cet administrateur et Montea Management.

Un commentaire sur l'application de la politique en matière de conflits d'intérêts est fourni au chapitre "*Corporate Governance*" du rapport annuel, sans toutefois que l'intégralité du procès-verbal relatif ne doive y être repris.

5.8. Règles de comportement relatives à d'autres missions de gestion

Dans l'éventualité où un administrateur envisagerait d'accepter une mission en qualité d'administrateur, en sus de la mission qu'il exerce déjà (à l'exception des mandats d'administrateur dans des sociétés qui sont contrôlées par la Sicaf immobilière et des missions de gestion qui, de l'avis de l'administrateur concerné, ne sont pas susceptibles d'influencer négativement sa disponibilité), il

porterait ce fait à la connaissance du Président du conseil d'administration, avec lequel il examinerait si cette nouvelle mission lui laisserait une disponibilité suffisante pour la Sicaf immobilière.

Le rapport annuel spécifie pour chaque administrateur les missions exercées, abandonnées ou acceptées durant l'année dans des sociétés cotées en bourse. Le rapport annuel précisera, pour chaque administrateur, sa présence effective lors des réunions du conseil ou des comités dont il fait partie. L'administrateur veillera à être présent lors des assemblées générales des actionnaires.

Il pourrait s'avérer dans ce cadre qu'une transaction donnée soumise au conseil d'administration soit d'une nature telle qu'elle concerne une autre société dans laquelle un administrateur du gérant statutaire exerce un mandat. Dans pareille hypothèse, susceptible dans certains cas de générer un conflit d'intérêts, la Sicaf immobilière a décidé d'appliquer une procédure qui, en grande partie, est, *mutatis mutandis*, empruntée à celle prescrite par l'article 523 du Code des Sociétés en matière de conflits d'intérêts.

L'administrateur concerné informe immédiatement le président du conseil d'administration et les personnes chargées de la gestion journalière de l'existence d'une telle situation.

Dès que le risque est identifié, l'administrateur concerné et les personnes chargées de la gestion journalière examinent ensemble s'il y a des procédures de "*Chinese Walls*" qui sont prévues dans l'unité dont fait partie l'administrateur concerné et si le respect de ces procédures permettent de décider que l'administrateur puisse, sans contestation et sous sa propre responsabilité, participer aux réunions du conseil d'administration. Si ces procédures n'étaient pas prévues ou dans l'éventualité où l'administrateur concerné ou le conseil d'administration estimerait opportun que l'administrateur en question s'abstienne, ce dernier devra se retirer du processus de délibération et de décision : les renseignements préparatoires ne lui seront pas adressés et il se retirera du conseil d'administration dès que le point y sera abordé. Ce retrait sera en outre dûment consigné dans le procès-verbal de la réunion pour la partie qui concerne le point où il est question d'un conflit d'intérêt et ne sera pas remis à l'administrateur concerné.

Le procès-verbal du conseil d'administration constatera le respect de cette procédure ou exposera les raisons de sa non-application.

Cette procédure ne sera plus applicable dès la disparition du risque.

Le cas échéant, cette procédure sera appliquée en sus de l'article 523 du Code des Sociétés, lorsque cette disposition est applicable. Dans ce dernier cas, tous les extraits pertinents du procès-verbal du conseil d'administration à propos de la situation décrite dans la présente section seront également repris dans le chapitre "*Corporate Governance*" du rapport annuel.

5.9. Règles de comportement relatives aux transactions financières

Les règles de prévention des abus de marché (interdiction du délit d'initié et interdiction de toute manipulation de marché) sont décrites dans la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, l'Arrêté Royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché et la Directive 2003/6/CE sur les opérations d'initiés et les manipulations de marché (abus de marché), ainsi que les autres Directives portant exécution ou adaptations de cette dernière.

La Sicaf immobilière et Montea Management se conformeront strictement aux dispositions, notamment des articles 25 et 25bis de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, ainsi qu'aux dispositions de l'Arrêté Royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché et des Arrêtés royaux que le Roi pourrait être amené à prendre dans ce domaine. A cet égard, elles se laisseront plus particulièrement guider par la Communication de la CBFA du 5 mai 2006 relative à la réglementation des abus de marché, et de ses éventuelles adaptations ultérieures.

Le gérant de la Sicaf immobilière désignera un *compliance officer* qui sera chargé de la surveillance du respect des règles en matière d'abus de marché et d'usage abusif d'informations privilégiées. Le *compliance officer* fournit aux personnes concernées et à leur demande des informations à propos de ces règles et de leur application; il rend également des avis à propos de la conformité de l'opération projetée par rapport aux règles précitées. Le COO, Peter Snoeck, assumera la mission de *compliance officer*.

Le *compliance officer* veillera en outre, s'il constate une infraction aux règles relatives à la manipulation de marché et à l'usage abusif d'informations privilégiées figurant dans la *Corporate*

Governance Charter, à en informer immédiatement le conseil d'administration et la CBFA. Enfin, le *compliance officer* veillera à la publication de l'opération dans le respect des dispositions légales en la matière.

5.10. Actionnariat

5.10.1. Structure

Gérant statutaire : Montea Management NV

Les actionnaires de Montea Management sont les 5 membres de la famille Pierre De Pauw. Montea Management dispose en tant que telle de compétences étendues en matière de gestion de la Sicaf immobilière.

Sicaf immobilière de droit belge : Montea S.C.A.

La Sicaf immobilière est cotée sur Euronext Brussels et est gérée par Montea Management, son gérant statutaire, au profit de tous les actionnaires : la famille Pierre De Pauw, les autres actionnaires représentés ou non au sein du conseil d'administration et le *free float*.

5.10.2. Assemblées des actionnaires

La direction de l'entreprise se justifiera pleinement à l'égard des fournisseurs de capital à risque. Cette justification sera fournie lors des assemblées générales des actionnaires. C'est pour cette raison que la société accorde beaucoup d'importance à la présence des actionnaires à ces assemblées.

La Sicaf immobilière reconnaît que le droit de vote est un droit essentiel des actionnaires et elle encourage l'exercice effectif de ce droit, comme suit :

1. elle facilite l'accès aux informations permettant aux actionnaires de participer en toute connaissance de cause aux délibérations et au vote, grâce aux mesures suivantes :
 - publication préalable des informations sur son site Internet;
 - présence systématique des personnes chargées de la gestion journalière (ou de l'une d'entre elles) aux assemblées générales des actionnaires
2. elle facilite la participation aux assemblées générales des actionnaires par le biais des mesures suivantes :
 - la possibilité de voter par procuration;
 - la mise à disposition de formulaires sur son site Internet
3. elle publie sur son site Internet, le plus rapidement possible après l'assemblée générale, les résultats du scrutin et le procès-verbal des assemblées générales.

La Sicaf immobilière n'a octroyé aucun droit spécial à aucun actionnaire.

6. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES ET OPERATIONS AVEC DES PARTIES LIEES

6.1. Principaux Actionnaires

Les actionnaires avant et après l'Offre ont déjà été abondamment présentés dans la section 3.9.

6.2. Opérations avec des parties liées

Les relations entre la Sicaf immobilière et sa société filiale Montea Building BVBA ont été examinées dans la section 3.6.2.

6.3. Intérêts d'experts et de conseillers

En l'espèce, ni les experts, ni les conseillers impliqués dans la présente opération n'ont le moindre intérêt dans la Sicaf immobilière.

En outre, afin d'éviter toute éventuelle confusion d'intérêts, il a été prévu que l'expert immobilier de Crombrughe & Partners SA céderait sa mission à la société CB Richard Ellis SA, représentée par Modus SPRL, si sa neutralité était mise en péril.

Aucune situation ayant entraîné la mise en œuvre de cette mesure conservatoire ne s'est cependant produite.