

7. PERSPECTIVES ET TENDANCES

7.1. Le marché de l'immobilier logistique et semi-industriel : actualité et tendances (rédigé par de Crombrugghe & Partners n.v. – juillet 2006)

7.1.1. La Belgique au centre du noyau du Nord-ouest de l'Europe

La Belgique dispose d'un emplacement de choix, très central, pour l'immobilier logistique, et est une zone caractérisée par une concentration économique très élevée. La Belgique se positionne en effet au centre du noyau du Nord-ouest de l'Europe, formé par le pentagone européen composé de Londres–Paris–Milan–Munich et Hambourg. Ce faisant, la Belgique peut tirer profit des effets dits de débordement en provenance des zones riveraines. Cet emplacement central est incontestablement un important atout géo-économique.

On distingue en Belgique "l'ancien" axe ABC (Anvers, Bruxelles, Charleroi), ainsi que l'axe Wallonie-Nord de la France dans le sud du pays. Les zones transfrontalières fictives sont la combinaison Brabant-Limbourg dans le nord-est, le delta du Rhin et de l'Escaut dans le nord-ouest et la "métropole" Lille-Courtrai dans le sud-ouest de la Flandre.

Toutes ces structures transfrontalières revêtent une importance économique considérable, ce qui indique, d'une part, que la Belgique – et plus particulièrement, la Flandre – est enchaînée dans un ensemble plus grand d'importantes zones économiques densifiées dans le Nord-ouest de l'Europe et, d'autre part, qu'elle y joue un rôle majeur.

Plusieurs éléments de la structure spatio-économique de la Belgique sont clairement à rapprocher des structures esquissées aux Pays-Bas. L'axe ABC se prolonge vers le nord via deux ramifications (d'une part, via la "Zoomse weg" et la liaison ferroviaire et, d'autre part, via l'E19) en direction du *Randstad*. Tant l'axe Anvers–Turnhout–Ravels que l'axe campinois s'intègrent dans les développements observés dans le Brabant néerlandais – et notamment à Eindhoven et à Tilburg.

S'agissant du "nouvel" axe de développement de Bruxelles via le Brabant wallon (Ottignies) et Namur jusqu'au Luxembourg, on n'en détectons que des éléments parcellaires, étant entendu que seule la densification du Brabant wallon est un élément incontestable. Pour le reste, ce sont essentiellement les noyaux préexistants qui se mettent en évidence, comme Namur et Ciney.

7.1.2. Le tissu économique flamand

En Flandre, les activités économiques sont, assez fortement concentrées dans les agglomérations urbaines, les ports et les aéroports, ainsi que dans d'autres zones de concentration. Elles constituent dès lors, avec les liaisons d'infrastructure réciproques, le noyau de la structure spatio-économique de la Flandre. Dans le classement des régions les plus prometteuses pour le secteur logistique, la Flandre se positionne en première place, notamment pour ces raisons.

L'infrastructure de transport de la Flandre est l'une des plus denses d'Europe et la densité du réseau d'infrastructure, tant pour le transport routier, ferroviaire que par voie d'eau, est l'une des plus élevées d'Europe.

Il est remarquable de constater que l'infrastructure plus ancienne imprime une marque profonde sur la structure spatio-économique : il en va notamment ainsi de la vallée de la Lys en Flandre occidentale, de l'axe (Rotterdam-) Anvers–Bruxelles–Charleroi, de l'axe campinois, de la vallée de la Meuse au Limbourg, etc. Les infrastructures de ligne relativement récentes, dont le tracé diffère assez sensiblement des axes plus anciens, ont, à tout le moins de prime abord, un impact nettement moins profond sur les structures détectées.

Le tissu économique en Flandre a déjà fait la preuve de sa solidité. Grâce à un développement soutenu des PME et des entreprises de plus grandes dimensions, ainsi qu'en raison de l'intérêt affiché par les investisseurs étrangers, la Flandre a développé un réseau économique solide et relève, au regard de critères neutres (PIB par habitant,...), des régions les plus riches d'Europe.

Jusqu'à présent, des parcelles de terrain industriel en quantité suffisante ont de tout temps été disponibles, ce qui a permis de maintenir le prix de vente en Flandre à des niveaux faibles par rapport au reste de l'Europe. La situation semble cependant s'inverser, en raison de l'offre actuellement limitée en parcelles constructibles. Une offre insuffisante en terrains disponibles (par rapport à la Wallonie et à la France) et des possibilités limitées d'extension sur de nombreux sites existants constituent de fait un inconvénient potentiel pour la Flandre. Les coûts de la construction neuve en

Flandre demeurent cependant encore largement inférieurs à ceux observés dans d'autres régions européennes.

Toutefois, la Flandre enregistre un plus mauvais score par rapport aux autres régions européennes en ce qui concerne le facteur du coût de la main-d'œuvre (à l'exception de Bruxelles et du grand-duc'hé de Luxembourg). Cette situation découle d'une donnée largement connue, le handicap salarial belge. En termes de disponibilité de personnel qualifié, la Flandre ne fait pas honneur à son rôle de leader et se situe davantage dans la moyenne de ce classement. La disponibilité limitée en travailleurs flexibles coûte assurément à la Flandre de nombreux sites logistiques. Cet élément est partiellement compensé par une productivité supérieure par heure prestée.

Le savoir-faire en Flandre est d'une grande qualité, tant en termes de connaissances logistiques que de connaissances linguistiques. A cet égard, le savoir-faire des travailleurs actuels dans d'autres régions constitue un inconvénient potentiel, mais il est difficile de déplacer un établissement logistique existant d'une autre région.

7.1.3. Segmentation entre immobilier logistique et immobilier semi-industriel

Sur le marché de l'immobilier industriel, une distinction est souvent faite entre 2 catégories principales : d'une part, l'immobilier industriel dont les activités logistiques sont l'axe principal, et, d'autre part, l'immobilier semi-industriel axé essentiellement sur la production.

Lorsqu'une entreprise choisit un bâtiment, elle se fonde sur deux critères d'une importance capitale, applicables à la fois aux bâtiments logistiques et aux immeubles semi-industriels. Il s'agit d'une part des caractéristiques du bâtiment (les exigences auxquelles doit répondre l'édifice) et, d'autre part, les critères afférents à l'emplacement de l'immeuble (dans quelle région le bâtiment doit-il être implanté ? Quelle est l'importance de la visibilité et de l'accessibilité à partir de l'autoroute ?).

Les critères du bâtiment dépendent spécifiquement de la destination qui lui sera donnée. Les critères d'emplacement sont capitaux, tant pour les bâtiments logistiques que semi-industriels. La mesure dans laquelle chaque critère joue peut cependant varier entre les différentes destinations.

A. Bâtiments logistiques

Pour des bâtiments logistiques, un emplacement à proximité de l'autoroute est d'une importance essentielle. Force est dès lors de constater qu'en Belgique ces entreprises sont implantées le long des 3 principaux axes, à savoir : Bruxelles–Anvers, Anvers–Gand et Anvers–Limbourg–Liège. Ces grands axes traditionnels sont cependant concurrencés par de nouveaux noyaux implantés sur l'axe wallon Liège–Tournai.

La Flandre est une région très prisée des centres logistiques. C'est ainsi que cette région est traditionnellement considérée comme un site attrayant pour les entreprises (logistiques), en raison de son emplacement central, conjugué à son dense réseau d'infrastructure.

Un élément typique des bâtiments logistiques est leur taille; ils sont en effet en règle générale nettement plus grands que les autres immeubles industriels. Le volume moyen d'un nouvel immeuble logistique a sensiblement augmenté au cours de ces dernières années; un centre de distribution européen nécessitera une superficie industrielle minimale de 5.000 m², contre minimum 10.000 m² pour les immeubles réellement dédiés aux activités logistiques.

B. Bâtiments semi-industriels

Un "immeuble semi-industriel" est une expression très générale, car elle peut désigner tous les bâtiments non logistiques affectés à un usage industriel. Il s'agit pour ainsi dire d'une catégorie "fourre-tout" par rapport aux bâtiments logistiques.

L'accessibilité des immeubles semi-industriels est tout aussi cruciale que celle des bâtiments logistiques – et ce critère gagnera encore en importance à l'avenir. On s'attende en effet au renforcement de la concentration. Certaines autoroutes sont de nos jours déjà saturées, ce qui génère des glissements en termes de sites préférés dans le chef des locataires potentiels. Il en résulte que l'accessibilité via les transports en commun (gares, bus et métro/tram) gagne en importance.

Il est cependant très malaisé de trouver dans la stratégie d'emplacement des entreprises des critères de sélection restrictifs pour d'autres sites. La qualité d'un site donné, dans une région donnée, la proximité immédiate et les caractéristiques du bâtiment sont les éléments essentiels lors de la répartition des différents segments du marché.

7.1.4. Le marché de l'investissement en Belgique

Force est de constater de nos jours une demande croissante en investissements dans l'immobilier, non seulement en Europe, mais aussi dans le reste du monde. Ce phénomène s'explique par le fait qu'un investissement dans l'immobilier est relativement peu risqué, même s'il est assorti d'un taux de rendement intéressant. En raison de la volatilité souvent récurrente des marchés des actions, de nombreux investisseurs recherchent des placements moins risqués. L'immobilier est une voie médiane intéressante et constitue avant tout une diversification intéressante dans un portefeuille d'investissement contemporain.

En outre, l'immobilier s'est forgé une solide réputation en tant qu'investissement ; au cours de ces deux dernières décennies, l'immobilier industriel s'est en effet avéré un investissement relativement stable pour de nombreux investisseurs. Le secteur de l'immobilier industriel demeure cependant un marché dynamique et en profonde mutation (Benjamin, 2003).

Le constat précédent ne fournit cependant encore aucune réponse permettant d'expliquer la forte hausse de ces investissements. Jadis, les bâtiments abritant des entreprises (européennes) leur appartenaient généralement. De nos jours, l'immobilier est de plus en plus souvent sous-traité à des entreprises externes, ce qui accroît bien évidemment les possibilités de procéder à des investissements spécifiquement axés sur l'immobilier professionnel. Les pouvoirs publics et les acteurs privés du marché ont converti ces possibilités en d'innombrables formes d'investissement, dont les sicaf immobilières et les fonds immobiliers.

Les "entreprises de marché autonomes" et les nouvelles normes comptables sont deux causes soutenant cette tendance à davantage d'externalisation de l'immobilier. Il faut entendre par "entreprise de marché autonome" une entreprise moderne, désireuse de répondre souplement aux tendances mouvantes du marché. Elle choisit souvent de ne pas "se lier" à un site spécifique. En raison de l'instauration de nouvelles règles comptables internationales, les entreprises cotées en bourse sont en outre incitées à louer leur immeuble plutôt qu'à l'acheter. Cette externalisation de l'immobilier professionnel entraîne à son tour un accroissement des investissements en immobilier professionnel.

A. Loyers, rendements et prix des terrains en Europe

Afin d'avoir une idée plus précise de la situation, le marché de l'immobilier industriel en Belgique a été comparé dans le tableau ci-dessous à d'autres régions d'Europe occidentale. Ce tableau indique qu'en Belgique, les rendements les plus élevés sont obtenus dans l'immobilier industriel et que les loyers pratiqués dans l'immobilier belge sont relativement faibles. Les prix des terrains en Belgique se situent à des niveaux relativement faibles à moyens par rapport à l'échelle européenne.

Zone	Location (EUR/m ²)	Rendement (%)	Valeur du terrain (EUR/m ²)
Anvers	31-38	8,3	50-90
Bruxelles	40-62	7,8	100-150
Paris	35-85	8,0	40-120
Londres	108-194	5,7	122-719
Francfort	42-105	7,5	140-850
Madrid	35-86	7,6	72-500
Milan	53-70	7,8	140-210

Source : Europroperty (T4 2004), King Sturge 2004-2005

B. Indicateurs du marché en Belgique

B.1 Les loyers

Le marché de l'investissement total de l'immobilier semi-industriel et logistique représentait en 2005 une valeur de EUR 99.000.000, soit un montant relativement faible par rapport à 2004. En raison de l'intérêt croissant du marché de la logistique et de la distribution et, partant, de la croissance ultérieure de ce marché, le marché de l'investissement dans ce secteur dispose d'une masse critique suffisante. Ce faisant, les possibilités d'investissement direct ou indirect dans ce marché de l'immobilier ont été multipliées et ces biens sont désormais, bien plus que par le passé, davantage considérés comme un investissement alternatif de qualité.

Une étude réalisée en 2004 indique qu'en termes de loyers et de prix des terrains, les provinces belges demeurent très concurrentielles par rapport aux régions européennes limitrophes. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des loyers pour des entrepôts en Belgique et dans les régions limitrophes.

Province / Région	Loyer minimal d'un entrepôt (EUR/m ² /année)	Loyer maximal d'un entrepôt (EUR/m ² /année)
Liège	18	42
Hainaut	19	42
Luxembourg	20	40
Namur	18	30
Brabant wallon	20	65
Bruxelles & Brabant flamand	37	62
Anvers & environs	35	50
Limbourg (B)	30	39
Sud de l'Allemagne	60	72
Nord de la France	30	55
Limbourg (NL)	40	55

Source : Set up your logistics in South Wallonia 2004 (MMM Edition)

B.2 Stock et taux d'inoccupation

Le tableau ci-dessous donne un aperçu du stock d'immeubles logistiques et semi-industriels et du taux d'inoccupation, ventilés par région.

Province / Région	Stock total 2005 (m ²)	Taux d'inoccupation (en %)
Anvers Sud	1.420.000	9,7
Anvers Ouest	160.000	35,0
Anvers Est	670.000	14,8
Campine	2.220.000	17,2
N-E de Bruxelles	2.687.000	5,8
Malines	757.000	7,8
Ouest de Bruxelles	1.821.000	6,4
Pays de l'Escaut	1.422.000	5,6

B.3 Prix des terrains

Tant en ce qui concerne les loyers qu'en ce qui concerne les prix des terrains, les provinces belges demeurent très compétitives par rapport aux pays limitrophes. Des écarts considérables sont en outre enregistrés entre les différentes provinces belges.

Province / Région	Prix de vente minimal d'un terrain (EUR/m ²) 2004	Prix de vente maximal d'un terrain (EUR/m ²) 2004	Prix de vente maximal d'un terrain (EUR/m ²) 2006
Liège	8	30	50
Hainaut	7	20	30
Namur	4	16	37
Brabant wallon	25	50	115
Bruxelles & Brabant flamand	25	160	248
Anvers & environs	30	110	125
Limbourg (B)	15	28	50
Flandre occidentale	/	/	75
Sud de l'Allemagne	250	350	/
Nord de la France	35	50	/
Limbourg (NL)	90	110	/

7.1.5. Le marché de l'immobilier logistique en France (réalisé par le Cabinet Malaquin – septembre 2006)

Le marché de l'immobilier logistique s'est développé en France à compter de 1990, en suivant l'axe principal constitué par Lille – région de Paris – Lyon – Marseille.

Force est de nos jours de constater une augmentation du nombre de transactions : de 1.000.000m² en 2003 à 1.700.000m² en 2004, 1.800.000m² en 2005 et 1.150.000m² au cours du premier semestre de 2006 (source : Atisreal). Au cours de la période de douze mois écoulée, qui s'est achevée le 30 juin 2006, 900.000 m² d'immeubles ont fait l'objet d'une transaction : 59% de locations, 7% de vente à un investisseur et 33% de vente pour compte propre.

L'offre en immobilier logistique s'est stabilisée depuis janvier 2005 aux alentours de 1.400.000m² dans la région parisienne.

L'intérêt des investisseurs pour cette catégorie d'actifs immobiliers demeure soutenu, en dépit de la baisse des rendements locatifs dans toute la France, selon IPD France, de 9,8% en 2001 à 8,4% en 2005, mais grâce à la hausse du rendement des capitaux, de 2,4% en 2001 à 7,2% en 2005, en dépit des loyers précédemment exposés.

7.2. Plan financier de Montea SCA

Le plan financier de la Sicav immobilière a été établi dans une optique de prudence.

7.2.1. Hypothèses de travail

7.2.1.1. Hypothèses relatives aux facteurs sur lesquels la Sicaf ne peut exercer aucune influence

- Le taux d'inflation est estimé à 2% par année. Les loyers seront dès lors indexés chaque année en tenant compte de ce taux d'inflation, à moins qu'il n'en soit contractuellement convenu autrement.
- S'agissant du taux d'intérêt, le rendement sur les liquidités en compte est estimé à 2% brut. Le coût des dettes bancaires sera couvert par un contrat de couverture sur 5 ans et est estimé à 4,25%.
- Il est tenu compte de la spécificité de la Sicaf belge et des modalités de la SIIC française (par exemple, en matière de taxes, amortissements, etc.), susceptibles d'être influencées par des changements légaux.
- Si un contrat de location vient dans l'intervalle à expiration, on retient l'hypothèse de sa non-prorogation. Cette hypothèse, sur laquelle la Sicaf ne peut exercer aucun contrôle, a des implications sur les recettes locatives et les coûts de relocation.
- Les précomptes immobiliers et les primes d'assurance sont déterminés sur la base de données chiffrées réelles et de données historiques estimées, susceptibles d'être influencées par des changements légaux.
- Les coûts d'entretien et de rénovation annualisés présenteront en réalité des fluctuations qui dépendront, par exemple, de coûts d'entretien susceptibles de se produire.
- Les frais d'inscription à la cote (taxe d'abonnement, rémunération à Euronext et à la CBFA, etc.) sont estimés sur la base des tarifs de marché en vigueur, que la Sicaf ne contrôle pas.
- Les bâtiments sont repris au bilan à la valeur déterminée en fonction des directives de l'IFRS et de l'article de presse de la BEAMA du 8 février 2006, qui peut être consulté sur le site Internet www.beama.be. Les bâtiments seront plus particulièrement comptabilisés à leur juste valeur (*fair value*) (valeur actes en main, déduction faite des frais d'enregistrement de 2,5%, 10% ou 12,5%, et de 6,2% en ce qui concerne le bâtiment français de Savigny-le-Temple).

7.2.1.2. Hypothèses relatives aux facteurs que la Sicaf immobilière peut influencer

1. Compte de résultats

- Le compte de résultats est présenté sous forme analytique pour des raisons pratiques (instrument de travail pour la direction et le conseil d'administration, document de base pour les analystes financiers).
- Le premier exercice comptable est un exercice comptable prolongé de 15 mois, courant du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2007 inclus. Les deux exercices comptables suivants seront des exercices comptables de 12 mois et correspondront aux années civiles 2008 et 2009.

- Il est tablé sur un périmètre constant exprimé en juste valeur (cf. norme IAS 40), à une exception près, à savoir l'acquisition d'un bâtiment sis à Savigny-le-Temple (France), assorti d'une entrée en vigueur économique au 1^{er} octobre 2006. Des contacts concrets avec d'autres parties sont en cours, mais, étant donné qu'en date du Prospectus, on ne disposait pas encore de perspective sur la faisabilité de ces projets, ni sur le calendrier de ces acquisitions, le plan financier n'en tient pas compte.
- L'acquisition du bâtiment de Savigny-le-Temple se déroulera moyennant une entrée en vigueur économique au 1^{er} octobre 2006 et sera structurée via une société filiale de droit français à constituer, détenue à 100%. Cette société sollicitera le statut de SIIC de droit français (Société d'Investissement Immobilier Cotée). On s'attend à ce que ce statut soit octroyé dans le courant du premier trimestre de 2007, notamment si plusieurs bâtiments sis en France entraient en ligne de compte. La Sicaf financera cette acquisition principalement par le biais de fonds levés lors de l'augmentation de capital du 29 septembre 2006.

a. Revenus immobiliers

- Les revenus locatifs prévus seront déterminés individuellement par bâtiment et par preneur. Pour les contrats de mise à disposition, le revenu hors T.V.A. sera pris en compte.
 - Les revenus locatifs sont estimés sur la base des conditions (loyers et échéance intermédiaire) des contrats de location existants.
 - Les revenus locatifs des bâtiments qui sont actuellement inoccupés ou qui le seront dans une période de six mois à compter de l'Offre Publique de Vente (OPV), seront garantis par les apporteurs durant une période de trois années (maximum, jusqu'à la première location) à compter de l'OPV et ce, à concurrence de la valeur locative estimée (VLE) par l'expert immobilier. Ces montants seront répercutés dans le plan financier joint sous la rubrique "garanties locatives", bien qu'en réalité, le bien immobilier sera normalement loué après quelque temps et que, en d'autres termes, ces revenus devront être transférés de la ligne "garanties locatives" à la ligne "revenus locatifs".
 - Lorsqu'un bail arrive à la date d'échéance intermédiaire, on part de l'hypothèse selon laquelle, d'une part, il ne sera pas prorogé et, d'autre part, que les bâtiments seront reloués à concurrence de la valeur locative estimée par l'expert immobilier, déduction faite de l'inoccupation structurelle du bâtiment en question déterminée par l'expert immobilier.
- Les revenus locatifs seront influencés positivement au cours des trois premières années par les garanties locatives. S'agissant des contrats arrivant à leur date d'échéance intermédiaire, on retient l'hypothèse prudente d'une inoccupation structurelle et annualisée par bâtiment.
- Les coûts répercutés sont déterminés sur la base des coûts réellement répercutés et, dans un certain nombre de cas où des informations détaillées font défaut, sur la base d'une estimation des coûts répercutés. Les coûts répercutés concernent principalement les précomptes immobiliers et les primes d'assurance qui sont totalement ou partiellement comptabilisés par le bailleur au locataire.

b. Frais immobiliers directs

- Les coûts de relocation des bâtiments inoccupés concernent les commissions à verser aux agents immobiliers. Ils sont estimés à 15% des loyers annuels des bâtiments à relouer, majorés de la quote-part non récupérable de la T.V.A. Etant donné que pour les revenus, il a été tenu compte d'une inoccupation structurelle par bâtiment, les coûts de relocation ont également été annualisés. Par mesure de prudence, l'hypothèse a été retenue selon laquelle tous les nouveaux contrats de location seront triennaux, que la relocation s'effectuera à la date d'échéance intermédiaire (et que le bail ne sera dès lors pas prorogé) et que, pour chaque relocation, une commission devra être versée à un agent immobilier. Les coûts de relocation annualisés s'élèvent dès lors chaque année à 5% de la valeur locative estimée par l'expert immobilier, majorés de la quote-part non récupérable de la T.V.A.
- Les concessions concernent les indemnités de concession à verser pour un bâtiment sis à Grimbergen. Ces indemnités de concession sont déterminées sur la base de données chiffrées historiques et sont indexées chaque année.

- Les frais d'entretien et de remise à neuf sont estimés à 8% de la valeur locative annuelle calculée par l'expert immobilier (VLE) En réalité, ces coûts fluctuent conformément aux frais d'entretien devant être inopinément exposés, des frais de remise à neuf lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location ou d'un plan d'entretien pro-actif des bâtiments qui sera établi par le COO. L'hypothèse des coûts s'élevant à 8% est déterminée sur la base des connaissances et de l'expérience du promoteur de la Sicaf immobilière et des participants au projet. Les coûts de remise à neuf sont annualisés afin de donner une image prudente dans le temps, même si certains coûts seront en réalité exposés ultérieurement. S'agissant du bâtiment de Savigny-le-Temple, il est tenu compte des coûts de rénovation réellement planifiés en 2006-2007; les frais d'entretien sont quant à eux estimés à 1% de la VLE.
- On part de l'hypothèse selon laquelle les "pertes de recouvrement", c'est-à-dire les revenus locatifs dus qui ne pourront pas être récupérés, seront compensées par les indemnités de rupture de contrat, c'est-à-dire les indemnités versées par un locataire en cas de départ anticipé.
- En ce qui concerne les coûts liés à l'établissement de l'état des lieux, on retient l'hypothèse selon laquelle ils seront supportés pour moitié par le propriétaire et pour moitié par le locataire. C'est ainsi qu'un montant forfaitaire de EUR 15.000 par année, quote-part non récupérable de la T.V.A. incluse, soumis à indexation, a été retenu.
- Les coûts de la gestion externe des actifs du portefeuille immobilier de la filiale française sont estimés à 3% des revenus locatifs.

c. *Frais immobiliers indirects et coûts liés au statut de sicaf immobilière*

- Coûts de structure – coûts afférents à la gestion interne quotidienne
 - Les frais de personnel concernent les coûts de la direction et du personnel de Montea SCA. Ces coûts représentent le montant total des charges pour l'employeur et concernent 4 membres du personnel, à savoir un directeur général (CEO), un directeur opérationnel (COO), un asset manager (Gestionnaire) et une secrétaire. Ils sont estimés sur la base des salaires versés sur le marché pour des fonctions comparables (voir l'organigramme et la description des membres du personnel). Ces coûts comprennent le projet d'installation d'une cafétéria et les coûts de leasing afférents à 3 voitures de société. Ces coûts seront doublement indexés chaque année.
 - La rémunération du gérant est versée par Montea SCA à Montea Management NV. Cette indemnité sert à couvrir les jetons de présence des administrateurs (sur la base de la présence effective lors des différentes réunions des conseils et des comités), la prime de l'assurance responsabilité civile souscrite pour les membres du conseil d'administration et les frais structurels de Montea Management NV. Cette rémunération se décline en 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 société en commandite par actions Montea. Cette rémunération ne pourra, en vertu des statuts, être inférieure à EUR15.000 par année. Le plan financier tient compte d'un montant fixe annualisé de EUR 70.000.
 - La partie variable statutaire s'élève à 0,25% du montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes en cas de réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exonérés du versement obligatoire (B). (A) et (B) sont calculés en application de la formule décrite à l'AR du 21 juin 2006 relatif à la modification de la comptabilité des sicaf immobilières publiques, sous la rubrique "Affectation du bénéfice".
 - La location des bureaux de Montea SCA, les coûts liés aux bureaux (précompte immobilier, assurance, entretien, chauffage, consommation d'eau, charges communes relatives au parc d'entreprises) et les charges d'équipement des bureaux (mobilier, matériel informatique) sont estimées à un montant indexé chaque année de EUR 50.000, quote-part non récupérable de la T.V.A. incluse, lorsque la T.V.A. est due. Les frais de bureau (téléphone, GSM, électricité, papier, timbres-poste, carburant de la voiture, logiciel, journaux et littérature spécialisée, etc.) sont estimés à un montant annuel indexé de EUR 25.000, quote-part non récupérable de la T.V.A. incluse. Les charges récurrentes du Système d'information de gestion (décrit dans le volet relatif à la gestion comptable,

administrative et technique) sont estimées à un montant annuel indexé de EUR 35.000, quote-part non récupérable de la T.V.A. incluse.

- Les coûts de démarrage concernent notamment les frais de démarrage du Système d'information de gestion, la restructuration des polices d'assurance et des comptes bancaires, la réalisation du site Internet de la société et l'élaboration de l'image de marque de la Société, la rédaction de nouveaux contrats de location type et des contrats de mise à disposition, ainsi que d'autres coûts généraux afférents au démarrage des activités de la Sicaf. Ces coûts sont estimés à EUR 100.000, quote-part non récupérable de la T.V.A. incluse.
- Conseillers – coûts afférents à des contrats spécifiques pour des fonctions exercées par des personnes externes
 - *Expert immobilier* : l'expert immobilier estimera la valeur du portefeuille sur une base trimestrielle et annuelle. Sa rémunération est calculée sur la base d'un montant fixe par bâtiment, en fonction de ses dimensions, et est estimée en se fondant sur la valeur actuelle des bâtiments et le calendrier de rémunération convenu dans le contrat conclu entre Montea SCA et l'expert. Ce montant est soumis à une indexation annuelle.
 - *Commissaire* : la rémunération du Commissaire est estimée à un montant de EUR 21.000 hors TVA indexé annuellement. Les prestations fournies sont la déclaration de contrôle restreint par le Commissaire lors de la communication financière trimestrielle/semestrielle et le rapport annuel sur les comptes annuels, ainsi que lors du rapport du gérant.
 - *Avis juridique* : les honoraires des conseillers juridiques sont estimés sous la forme d'un pourcentage, soit 0,25% des revenus locatifs; ils sont exonérés de T.V.A. Il s'agit d'une estimation des honoraires des avocats relatifs aux litiges locatifs notamment.
 - *Services de conseils financiers* : la rémunération pour l'établissement et le suivi des données comptables et financières est estimée à EUR 60.000, majorée de la quote-part non récupérable de la T.V.A., et est basée sur les accords conclus entre Montea et VGD Accountants en Belastingconsulenten à ce propos. Leurs activités sont notamment les suivantes : le contrôle minutieux des clôtures trimestrielles, le contrôle de leur qualité, l'établissement d'un rapport trimestriel circonstancié contenant des analyses comptables et des recommandations à l'égard du contrôle interne du conseil d'administration, la préparation des dossiers devant être mis à la disposition du Commissaire et l'établissement des déclarations fiscales et de leurs annexes.
 - *Promoteur financier* : la rémunération du promoteur financier est estimée à un montant indexé chaque année de EUR 60.000, majoré de la quote-part non récupérable de la T.V.A. et est étayée par un contrat qui sera signé avec ING Corporate Finance pour une période de trois années, avec possibilité de renouvellement.
- Frais d'inscription à la cote et coûts y afférents
 - Les coûts de communication concernent la traduction et la publication des communiqués de presse, du rapport semestriel et du rapport annuel, l'impression du rapport semestriel et du rapport annuel, la maintenance du site Internet de la Société et d'autres supports de communication à l'adresse des marchés. Les coûts y afférents sont estimés à un montant indexé chaque année de EUR 50.000, quote-part non récupérable de la T.V.A. incluse.
 - Les frais d'inscription à la cote (taxe d'abonnement, rémunération du dépositaire, rémunération à Euronext et à la CBFA) sont estimés sur la base des tarifs de marché en vigueur et sont basés sur un pourcentage des fonds propres. Les coûts liés au service financier sont estimés en se fondant sur l'hypothèse que 10% des actions de Montea SCA offertes lors de l'OPV seront conservées sous forme matérielle au cours des 3 premiers exercices comptables et qu'aucune action ne sera consignée dans le registre des actionnaires nominatifs. S'agissant du premier exercice comptable (15 mois), on retient l'hypothèse de la prise en charge d'un coût supplémentaire du service financier lié au paiement d'un dividende intérimaire en fonction des résultats des 6 premiers mois.
 - La rémunération versée au fournisseur de liquidités (ING Financial Markets) représente un montant annuel indexé de EUR 15.000, quote-part non récupérable de la T.V.A. incluse.

d. Autres revenus et charges d'exploitation

- Dans le cadre du régime applicable aux Sicaf, les bâtiments ne sont pas amortis, alors que dans le cadre du régime de la SIIC, ils le sont. On part de l'hypothèse d'une période d'amortissement de 20 ans; en vertu des normes IFRS, ces amortissements ne sont pas consolidés au niveau de la Sicaf. Il est considéré que la valeur marchande des éléments constitutifs du portefeuille ne fluctuera pas.
- On estime que les autres immobilisations seront amorties en cinq ans et que le réinvestissement portera sur un montant analogue.

e. Autres charges

- Le résultat financier est calculé sur la base du bilan projeté et des hypothèses de travail précitées relatives au taux d'intérêt. Le coût de la dette bancaire sera couvert par un contrat de couverture et est estimé à 4,25%. Les trois quarts de la dette bancaire reprise au bilan initial de Montea en date du 1^{er} octobre 2006 seront composés d'un crédit sec à taux fixe sur 5 ans.
- Le résultat du portefeuille immobilier s'appuie sur un périmètre constant et une valeur de bâtiment constante, à l'exception de l'acquisition du bâtiment de Savigny-le-Temple. Dans le cadre de cette acquisition, la différence entre la valeur "acte en main" et la juste valeur (*fair value*) (impact des droits et des coûts de mutation) sera comptabilisée dans le résultat du portefeuille immobilier.
- Dans le cadre du régime de sicafi, Montea SCA ne sera pas soumise à l'impôt des sociétés. Il est estimé cependant que la Sicaf immobilière versera un montant annuel indexé de EUR 10.000 à l'impôt des sociétés sur les "*dépenses non admises et avantages anormaux ou bénévoles*". La filiale De Smet Building BVBA, dont le nom sera modifié en Montea Building BVBA continue à être soumise à l'impôt des sociétés et l'acquittera jusqu'à sa fusion par absorption qui devrait se réaliser au plus tôt une année après la constitution de la Sicaf immobilière. La filiale de droit français à constituer sera soumise à l'impôt des sociétés jusqu'à ce qu'elle obtienne le statut de SIIC, probablement dans le courant de 2007.

f. Remarque générale à propos des charges

- Montea SCA aura le statut d'assujetti mixte à la T.V.A., étant donné d'une part qu'elle loue des biens immobiliers (activité exonérée de la T.V.A.) et, d'autre part, qu'elle met à disposition des entrepôts (activité soumise à la T.V.A.). Ces deux activités résulteront dans un pourcentage annuel de la T.V.A. que Montea SCA pourra récupérer. Dans le plan financier analytique, un pourcentage de T.V.A. récupérable fixé à 60% est retenu.

g. Dividende -affectation du bénéfice

- Le ratio dividendes/bénéfice est déterminé de telle sorte qu'il garantisse aux actionnaires une croissance du dividende au moins égale à l'inflation.
- On est parti d'un pourcentage de distribution oscillant aux alentours de 95% pour le premier exercice (allongé), calculé sur le bénéfice net corrigé (cf. AR du 21 juin 2006, art.7).
- S'agissant du premier exercice comptable de 15 mois, on retient qu'un dividende intérimaire sur la base des résultats des 6 premiers mois sera versé.

2. *Bilan*

- Le bilan d'ouverture de la Sicaf immobilière au 30 septembre 2006 a été établi sur la base des états financiers prévisionnels des parties concernées par la Sicaf immobilière (comme mentionné à la section 3.2.2.). Ces états financiers prévisionnels ont été élaborés sous la responsabilité du conseil d'administration ou du gérant de la société en question et la valeur des fonds propres en est garantie par les (anciens) actionnaires.
- Les bâtiments sont repris au bilan à la valeur déterminée en fonction des directives de l'IFRS et, en ce qui concerne les bâtiments belges, conformément à l'article de presse de la BEAMA sur les directives IFRS. La valeur retenue des bâtiments est la valeur fixée par l'expert en date du 30 juin 2006.

- Les fonds propres sont constitués des apports, fusions et scissions partielles qui ont précédé la création de Montea SCA en tant que sicaf immobilière. Ce montant inclut la plus-value nette sur l'immobilier après retenue de l'exit tax et du précompte immobilier sur le bonus de liquidation.
- A l'exception de l'acquisition du bâtiment de Savigny-le-Temple, la valeur comptable des bâtiments s'appuie sur un périmètre constant et une valeur de bâtiment constante; aucune croissance n'est en outre prévue, bien que des discussions aient déjà été menées avec diverses parties.
- La dette financière se compose à concurrence d'environ trois quarts de crédits secs qui seront renouvelés à leur échéance et d'un quart de prêts à court terme.
- Les autres postes du bilan sont déterminés de manière mécanique. Les immobilisations financières demeurent constantes. On retient l'hypothèse selon laquelle, d'une part, le fonds de roulement demeurera constant en nombre de jours de revenus immobiliers et, d'autre part, les autres actifs et passifs demeureront constants. Le postulat selon lequel les provisions s'aligneront sur la hausse de l'inflation, comme les loyers, est retenu.

7.2.2. Compte de résultats

MONTEA SCA	31/12/2007	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Compte de résultats	annualisé	15 mois		
sous forme analytique				
Revenus immobiliers	13.345.573	10.486.092	10.543.274	
Total des revenus locatifs	12.163.500	9.515.750	9.553.525	
<i>Revenus locatifs</i>	<i>11.312.020</i>	<i>8.773.180</i>	<i>8.985.459</i>	
<i>Garanties locatives</i>	<i>851.480</i>	<i>742.570</i>	<i>568.066</i>	
Coûts répercutés	1.182.073	970.342	989.749	
Charges immobilières	2.804.426	2.181.348	2.274.454	
Coûts de relocation	14.755	119.937	171.815	
Etats des lieux	19.050	15.606	15.918	
Rémunérations de concession	147.476	120.814	123.231	
Précompte immobilier	1.233.766	1.012.690	1.032.944	
Assurance	267.185	218.881	223.259	
Entretien et rénovation des bâtiments	1.087.811	669.961	683.361	
Asset management (Gestion des actifs)	34.383	23.458	23.927	
Résultat immobilier	10.541.147	8.304.744	8.268.820	
Charges liées à la sicaf	1.500.554	1.095.441	1.127.376	
Frais de structure				
Personnel	544.380	456.435	474.693	
Rémunération du gérant	106.711	87.598	88.955	
Bureau et équipement	63.500	52.020	53.060	
Frais de bureau	31.750	26.010	26.530	
Logiciel (SGI)	44.450	36.414	37.142	
Charges de démarrage	100.000	0	0	
Conseillers				
Expert immobilier	99.306	66.802	68.202	
Commissaire	26.670	21.848	22.285	
Conseiller juridique	25.415	19.978	20.470	
Cotisations et frais de représentation	31.750	26.010	26.530	
Communication	63.500	52.020	53.060	

Frais d'admission à la cote				
Frais d'abonnement	77.737	65.925	65.194	
Rémunération du dépositaire	19.050	15.606	15.918	
Rémunération d'Euronext	53.826	3.121	3.184	
Rémunération de la CBFA	20.923	4.029	4.110	
Fournisseur de liquidités	20.650	16.917	17.255	
Services financiers	5.736	9.372	12.745	
Conseiller et promoteur financiers	165.202	135.335	138.042	
EBITDA	9.040.593	7.209.303	7.141.443	
Amortissements autres immobilisations	8.791	7.033	7.033	
EBIT	9.031.801	7.202.270	7.134.410	
Résultat financier	-1.756.066	-1.290.734	-1.262.496	
<i>Revenus financiers</i>	80.232	61.430	47.168	
<i>Charges financières</i>	1.836.298	1.352.164	1.309.664	
Résultat sur le portefeuille immobilier	-535.184	0	0	
Résultat avant impôts	6.740.550	5.911.536	5.871.914	
Impôts	160.164	10.404	10.612	
Résultat net	6.580.386	5.901.132	5.861.302	
<i>Résultat net corrigé sur fonds propres de départ</i>	8,6%	7,7%	7,6%	
<i>Résultat net corrigé par action</i>	2,30	2,07	2,05	
Résultat net corrigé	5.699.490	7.124.362	5.908.166	5.868.335
<i>Résultat net sur fonds propres de départ</i>	7,4%	9,3%	7,7%	7,7%
<i>Résultat net par action</i>	2,00%	2,49	2,07	2,06
Dividend pay out ratio	95%	95%	97%	99%
<i>Dividende brut par action</i>	1,90	2,37	2,00	2,04
<i>Dividende net par action</i>	1,61	2,01	1,70	1,73

7.2.3. Bilan

MONTEA SCA	01/10/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Bilan sous forme analytique				
Actifs immobilisés	102.452.450	111.084.458	111.084.458	111.084.458
<i>Terrains et bâtiments</i>	<i>101.195.528</i>	<i>111.048.768</i>	<i>111.048.768</i>	<i>111.048.768</i>
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>1.256.398</i>	<i>35.166</i>	<i>35.166</i>	<i>35.166</i>
<i>Immobilisations financières</i>	<i>524</i>	<i>524</i>	<i>524</i>	<i>524</i>
Actifs circulants	848.265	882.535	918.189	1.034.030
<i>Créances commerciales</i>	<i>776.325</i>	<i>807.689</i>	<i>840.319</i>	<i>946.336</i>
<i>Autres créances</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Autres actifs circulants</i>	<i>71.940</i>	<i>74.846</i>	<i>77.870</i>	<i>87.694</i>
Placements de trésorerie/valeurs disponibles	10.207.796	3.180.135	2.912.826	3.161.946
Total de l'actif	113.508.511	115.147.128	114.915.474	115.280.434
Capitaux propres	76.692.611	80.703.416	82.405.986	82.557.244
<i>Impact sur la juste valeur des droits de mutation / coûts estimés</i>	<i>-3.376.484</i>	<i>-3.376.484</i>	<i>-3.376.484</i>	<i>-3.376.484</i>
Provisions	0	0	0	0
Dette financière	35.315.612	32.815.612	30.815.612	30.815.612
Autres dettes	1.500.287	1.628.100	1.693.875	1.907.579
<i>Dettes commerciales</i>	<i>403.209</i>	<i>486.699</i>	<i>506.362</i>	<i>570.246</i>
<i>Autres dettes</i>	<i>702.677</i>	<i>731.065</i>	<i>760.600</i>	<i>856.559</i>
<i>Comptes de régularisation</i>	<i>394.402</i>	<i>410.336</i>	<i>426.913</i>	<i>480.774</i>
Total du passif	113.508.511	115.147.128	114.915.474	115.280.434

7.2.4. Etat de l'évolution de la situation financière

MONTEA S.C.A.	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Etat de l'évolution de la situation financière			
sous forme analytique	15 mois		
EBITDA	9.040.593	7.209.303	7.141.443
+ Résultat sur le portefeuille immobilier	-535.184*	0	0
- Impôts	160.164	10.404	10.612
- Variation du fonds de roulement	-93.543	-30.121	-97.862
- Investissements dans l'immobilier en France	8.632.008	0	0
- Investissements dans des immobilisations	8.791	7.033	7.033
- Fluctuations des autres actifs /passifs	0	0	0
Cash flow avant financement	-202.013	7.221.987	7.221.661
Variation de l'endettement par le biais de l'excédent de trésorerie	-2.500.000	-2.000.000	0
Résultat financier	-1.756.066	-1.290.734	-1.262.496
Dividende	2.569.582	4.198.562	5.710.045
Augmentation de capital	0	0	0
Cash flow net	-7.027.661	-267.309	249.120

* Ce montant concerne les droits d'enregistrement et les frais de notaire suite à l'acquisition de l'immeuble à Savigny-le-Temple.

7.3. Rapport du réviseur d'entreprises

Rapport du réviseur d'entreprises sur l'examen des états financiers prévisionnels de Montea relatifs au bilan au 1^{er} octobre 2006 et aux exercices 2006-2007, 2008 et 2009

Au conseil d'administration de Montea

Nous avons procédé à l'examen du bilan prévisionnel de Montea au 1^{er} octobre 2006 (le « bilan d'ouverture sous IFRS ») ainsi que des bilans consolidés prévisionnels aux 31 décembre 2007, 2008 et 2009 et des comptes de résultats prévisionnels y relatifs pour 2006-2007 (15 mois), 2008 et 2009 ainsi que des cash flow statements consolidés prévisionnels pour ces mêmes périodes, tels que repris aux points 7.2.2, 7.2.3 et 7.2.4 ci-dessus. Ces états financiers prévisionnels et les hypothèses qui y sont formulées sont de la responsabilité du conseil d'administration de Montea. 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. Notre 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, mentionnées au point 7.2.1. ci-dessus, aucun élément ne nous a permis de conclure que cette base serait inadéquate pour établir les états financiers prévisionnels;
- les états financiers prévisionnels repris aux points 7.2.2., 7.2.3. et 7.2.4. 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 diffèreront 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

8. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

8.1. Acte constitutif et statuts

Un résumé des statuts de l'institution émettrice, c'est-à-dire la Sicaf immobilière figure au Chapitre 3 "Informations à propos de la Sicaf immobilière".

La version complète des statuts de la Sicaf immobilière et de son gérant est annexée au présent Prospectus.

8.2. Droits liés aux actions

(i) Le droit d'être présent et de prendre part au vote lors de l'assemblée générale des actionnaires

En règle générale, l'assemblée générale des actionnaires est exclusivement compétente en ce qui concerne :

- l'approbation des comptes annuels non consolidés de la Sicaf immobilière;
- la nomination et la révocation des administrateurs et du commissaire de la Sicaf immobilière ;
- la décharge à octroyer aux administrateurs et au commissaire;
- la fixation de la rémunération des administrateurs et du commissaire pour l'exercice de leur mandat;
- l'affectation du bénéfice;
- l'engagement d'une action en responsabilité à l'encontre des administrateurs;
- les décisions relatives à la dissolution, la fusion et certaines autres réorganisations de la Sicaf immobilière;
- l'approbation des modifications aux statuts.

Assemblée générale ordinaire des actionnaires

L'assemblée générale ordinaire de la Sicaf immobilière est tenue chaque année le troisième mardi du mois de mai à dix heures ou, si ce jour est un jour férié légal, le jour ouvrable suivant à la même heure.

L'assemblée générale des actionnaires est tenue au siège social ou à l'adresse précisée dans la lettre de convocation.

Assemblées générales spéciales et extraordinaires des actionnaires

Le gérant ou le commissaire peut, à tout moment et lorsque l'intérêt de la Sicaf immobilière l'exige, convoquer une assemblée générale spéciale ou extraordinaire des actionnaires. De telles assemblées des actionnaires devront également être convoquées chaque fois qu'un ou plusieurs actionnaires, représentant ensemble 20% au moins du capital social de Montea, en font la demande.

Convocations à l'assemblée générale

La convocation à l'assemblée générale des actionnaires doit indiquer le lieu, la date et l'heure, ainsi que l'ordre du jour de la réunion. L'assemblée ne pourra pas délibérer et statuer à propos de points ne figurant pas à l'ordre du jour, à moins que tous les actionnaires présents ou représentés décident à l'unanimité de les inscrire à l'ordre du jour. La convocation doit être publiée aux annexes du Moniteur belge et dans un organe de presse de diffusion nationale au moins 24 jours avant l'assemblée (ou, si une deuxième réunion s'avère nécessaire et si la date de cette deuxième assemblée avait été précisée dans la convocation à la première assemblée, au moins 17 jours avant cette deuxième assemblée). La publication au Moniteur belge suffit pour les convocations à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires si cette assemblée se déroule comme indiqué ci-dessus et si l'ordre du jour est limité à la présentation des comptes annuels, des rapports du gérant et du commissaire sur les comptes annuels et de la décharge aux administrateurs et au commissaire. Les titulaires d'actions nominatives reçoivent un courrier de convocation personnel 15 jours au moins avant l'assemblée.

Formalités pour assister à l'assemblée générale

Pour être admis à l'assemblée, les titulaires d'actions dématérialisées doivent, au plus tard six jours ouvrables francs avant la date de cette assemblée, déposer une attestation, établie par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité, jusqu'à la date de l'assemblée

générale, de leurs actions dématérialisées, si l'avis de convocation l'exige, soit au siège de la société, soit en tout autre endroit précisé dans ladite convocation.

Les propriétaires d'actions nominatives doivent le faire par courrier ordinaire, adressé au siège de la société, également au moins six jours ouvrables francs avant la date de cette assemblée.

Les propriétaires d'actions au porteur doivent, pour pouvoir être admis à l'assemblée, déposer leurs actions au plus tard six jours ouvrables francs avant la date de l'assemblée dont question, si l'avis de convocation l'exige, soit au siège de la société, soit en tout autre endroit précisé dans ladite convocation.

Procuration

Chaque actionnaire a le droit de participer, personnellement ou en se faisant représenter par un mandataire, à l'assemblée générale des actionnaires et d'y prendre part au vote. Le mandataire ne doit pas être un actionnaire. Pour être valable, la procuration doit être écrite et avoir été envoyée par courrier ou par télécopie. Les procurations sont déposées au bureau de l'assemblée.

Quorum et majorité

1. Les assemblées générales ordinaires et spéciales délibèrent et statuent valablement indépendamment du nombre d'actions présentes ou représentées, moyennant cependant la présence du gérant statutaire. En son absence, une deuxième assemblée pourra être convoquée, laquelle pourra valablement délibérer et statuer, même en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la majorité ordinaire des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté à propos des actes qui concernent les intérêts de la société à l'égard de tiers, comme le versement de dividendes, ainsi que pour toute décision qui affecte le patrimoine de la société. Les abstentions ou les votes blancs, ainsi que les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité. La proposition sera rejetée en cas de parité des voix.

Un procès-verbal de chaque assemblée générale est rédigé lors de l'assemblée.

2. L'assemblée générale extraordinaire doit être tenue en présence d'un notaire qui en établira un procès-verbal authentique. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et statuer à propos d'une modification des statuts que si ceux qui assistent à la réunion représentent la moitié au moins du capital social et moyennant la présence du gérant statutaire. Si le quorum précité n'est pas atteint ou si le gérant statutaire n'est pas présent, une nouvelle convocation sera nécessaire, en application des dispositions de l'article 558 du Code des Sociétés. La deuxième assemblée délibérera et statuera valablement, quelle que soit la quote-part du capital présente ou représentée et indépendamment de la présence du gérant statutaire.

Une modification apportée aux statuts n'est avalisée que si elle a été préalablement approuvée par la Commission bancaire, financière et des assurances et lorsqu'elle a obtenu les trois quarts de voix liées aux actions présentes ou représentées et moyennant l'accord du gérant statutaire présent ou représenté. Lors du calcul de la majorité requise, les voix des participants qui s'abstiennent ou qui votent blanc, ainsi que les votes nuls, seront considérés comme des votes contre la proposition.

3. Il ne sera pas tenu compte des actions sans droit de vote pour l'assemblée dont question aux points 1. et 2.

(ii) Droit de vote aux assemblées générales

Chaque actionnaire de la Sicaf immobilière a droit à une voix par action.

Les droits de vote peuvent être suspendus en ce qui concerne les actions :

- auxquelles plusieurs personnes peuvent prétendre, sauf si pour l'exercice du droit de vote, un représentant unique a été désigné;
- qui donnent droit, à leur titulaire, à plus de 3%, 5%, ou un multiple de 5% du nombre total de droits de vote liés aux titres émis de la Sicaf immobilière à la date de l'assemblée générale des actionnaires en question, à moins que l'actionnaire concerné en ait informé Montea et la CBFA à tout le moins 20 jours avant la date de l'assemblée générale des actionnaires à laquelle il souhaite voter (voir également ci-dessous la section 3.8); et
- dont les droits de vote ont été suspendus par un tribunal compétent ou la CBFA.

Les dispositions précitées s'appliquent sans préjudice du droit de tout actionnaire de voter par courrier au moyen d'un formulaire contenant les mentions suivantes : (i) l'identification de l'actionnaire, (ii) le nombre de voix auquel il peut prétendre, (iii) pour chaque décision devant être prise par l'assemblée générale conformément à l'ordre du jour : "oui", "non" ou "abstention".

(iii) Droit de préférence en cas d'augmentation de capital

Conformément à l'article 11 §1 de l'AR Sicafi, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires en cas d'émission d'actions contre apport en numéraire.

(iv) Répartition du bénéfice

Le gérant statutaire est compétent pour distribuer un acompte à imputer sur le dividende qui sera distribué sur les résultats de l'exercice. Conformément à son statut de sicaf immobilière et aux obligations prévues à l'article 62 §1 de l'AR Sicafi et à l'article 7 de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'AR Sicafi, Monteia distribue, à titre de rémunération du capital, au moins 80% des recettes nettes de l'exercice comptable, tel que défini ci-après, déduction faite des montants correspondant à la diminution nette de son endettement au cours de l'exercice comptable.

Pour l'application de l'alinéa précédent, le produit net est défini comme le bénéfice de l'exercice diminué des réductions de valeur inscrites dans le compte de résultats, des reprises de réductions de valeur et des plus-values lors de la réalisation des actifs immobilisés.

Les plus-values lors de la réalisation d'actifs immobilisés ne sont toutefois exclues des produits nets que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre années à compter du premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées. La quote-part des plus-values réalisées qui n'aura pas été réinvestie à l'expiration de cette période de quatre années sera ajoutée au produit net de l'exercice comptable suivant cette période.

Une société ayant le statut d'une sicaf de droit belge n'est au demeurant pas tenue de former un fonds de réserve conformément à l'article 616 du Code des Sociétés.

Il est pour le surplus agi dans le respect des dispositions de l'article 618 du Code des Sociétés.

(v) Modifications du capital social

Sous réserve de la possibilité d'affectation du capital autorisé par décision du gérant statutaire, la décision d'augmentation ou de réduction du capital émis ne peut être prise que par une assemblée générale extraordinaire, tenue en présence d'un notaire et moyennant l'accord du gérant statutaire.

En cas d'émission publique d'actions de la société, la société devra en outre se conformer aux règles prévues par l'article 75 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et par les articles 28 et suivants de l'AR Sicafi.

En outre, conformément à l'article 11 §2 de l'AR Sicafi, les conditions suivantes devront être respectées :

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée aux rapports visés à l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédent l'apport;
3. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

(vi) Liquidation de la Sicaf immobilière

En cas de dissolution de la société, quelle qu'elle soit la cause ou le moment, la liquidation s'effectue par les liquidateurs désignés par l'assemblée générale. A défaut de nomination de ce liquidateur, la liquidation sera effectuée par le conseil d'administration, agissant en qualité de comité de liquidation. Sous réserve de toute autre décision, les liquidateurs agissent conjointement.

Si le liquidateur est une personne morale, la personne physique qui la représente pour la réalisation de la liquidation devra être précisée dans la décision de nomination.

Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation par le tribunal de commerce de leur désignation prise suite à la décision de l'assemblée générale. Le tribunal compétent est celui de l'arrondissement où la société a son siège le jour de la décision de dissolution. Si le siège de la société a été transféré dans les six mois précédent la décision de dissolution, le tribunal compétent sera celui de l'arrondissement où la société avait son siège avant ledit transfert. Le tribunal ne procède à la confirmation de la désignation qu'après avoir vérifié que les liquidateurs offrent toutes les garanties de probité. Le tribunal statue également à propos des actes éventuellement posés par le liquidateur entre sa désignation par l'assemblée générale et la confirmation de cette désignation. Il peut confirmer ces

actes avec effet rétroactif ou les annuler s'ils sont manifestement contraires aux droits de tiers. Un acte portant désignation d'un liquidateur ne peut être valablement déposé que conformément à l'article 74 du Code des Sociétés, lorsqu'y est jointe une copie de la décision de confirmation ou d'homologation par le tribunal de commerce.

Si le tribunal compétent refuse de procéder à l'homologation ou à la confirmation, il désignera d'initiative un liquidateur, éventuellement sur proposition de l'assemblée générale.

Le tribunal se prononce au plus tard dans un délai de vingt-quatre heures à compter du dépôt de la requête en homologation ou en confirmation.

Les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus, conformément aux art. 186 et suivants du Code des sociétés, sous réserve des limitations imposées par l'assemblée générale. Les liquidateurs sont tenus de présenter la révocation de Montea Management en sa qualité de gérant de la sicaf immobilière Montea, ainsi que de convoquer une assemblée générale de la sicaf immobilière Montea, laquelle devra statuer sur la démission et sur les mesures à prendre. Les liquidateurs sont tenus de convoquer l'assemblée générale lorsque les actionnaires représentant un cinquième des titres en circulation leur en font la demande.

L'assemblée générale détermine la rémunération des liquidateurs.

Les liquidateurs adressent, au cours des sixième et douzième mois de la première année de liquidation, un état circonstancié de la liquidation au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel la société a son siège. A compter de la deuxième année de liquidation, cet état circonstancié ne sera plus transmis qu'une fois par année au greffe et joint au dossier de la liquidation.

Les liquidateurs présentent chaque année à l'assemblée générale de la société les comptes annuels, en précisant les raisons pour lesquelles la liquidation n'a pas pu être clôturée.

Dans les cas prévus à l'article 33, §2 de l'AR Sicafi, c'est-à-dire en cas de dissolution et de mise en liquidation de Montea dans le courant des deux années qui suivent la date d'inscription à la liste en tant que sicaf immobilière, ou en cas de non-respect des dispositions statutaires et réglementaires en matière de diversification des placements, telles que définies par l'article 42 de l'AR Sicafi, les promoteurs de Montea, c'est-à-dire les personnes qui contrôlent la sicaf et les personnes qui en assurent le service financier, verseront aux actionnaires les charges, commissions et frais que ceux-ci ont payés en raison de l'acquisition d'actions de la sicaf, augmentés du montant des rémunérations payées par Montea pour les services prestés par une société avec laquelle Montea ou un promoteur de Montea est lié(e) ou avec laquelle Montea ou un promoteur de Montea a un lien de participation.

8.3. Cessibilité des actions

Les actions sont librement cessibles.

Les Actionnaires existants se sont engagés, pour une période de 180 jours à compter de la première cotation en bourse, c'est-à-dire jusqu'au 24 mars 2007,

- à s'abstenir, directement ou indirectement, de procéder à une offre de vente ou de cession d'Actions ne relevant pas de la présente Offre;
- à s'abstenir, directement ou indirectement, de céder des options d'achat d'Actions;
- en règle générale, à s'abstenir de conclure tout engagement qui porte préjudice à la propriété des Actions dont ils sont propriétaires le jour de la signature de la convention de garantie de bonne fin (à l'exclusion des Actions qui font l'objet de l'Offre décrite dans le Prospectus). Les Actions Supplémentaires pour lesquelles l'option de restitution en équivalents espèces n'a pas été exercée, sont également soumises à cet engagement de ne pas vendre.

En guise de garantie de cet engagement de ne pas vendre, les Actionnaires existants s'engagent à conserver leurs titres qui ne font pas partie de la présente Offre sous forme nominative jusqu'au terme de la période précitée.

8.4. Prescription des dividendes

Conformément à l'article 2.277 du Code civil, le droit au paiement des dividendes des titres nominatifs se prescrit au terme d'une période de cinq années.

Les dividendes de titres au porteur ne se prescrivent en principe pas, mais, en vertu de la loi du 24 juillet 1921, la société désireuse d'invoquer la prescription de ses dividendes devra les mettre au préalable en dépôt auprès de la Caisse de dépôt et de consignation. Les dividendes ainsi déposés et qui n'auraient pas été réclamés après 30 ans seront transférés au profit de l'Etat.

8.5. Remplacement des actions en cas de perte ou de vol

Le vol ou la perte de titres est régie par la loi du 24 juillet 1921, amendée par la loi du 22 juillet 1991, relative à la dépossession involontaire des titres au porteur.

Le système mis en place comprend les étapes suivantes :

- Opposition doit être faite auprès de l'Office National des Valeurs Mobilières;
- Les paiements sont suspendus et tout transfert de titres sur lesquels porte une opposition est, en principe, nul;
- Sauf objection, les titres sont remis à leur propriétaire dès qu'ils ont été retrouvés;
- Les titres repris dans le Bulletin des Oppositions durant une période ininterrompue de quatre ans deviennent sans valeur.

La personne qui a fait opposition a le droit, sauf objection :

- De recevoir le paiement des dividendes, intérêts, et, le cas échéant, le montant en principal dû ou toute distribution de capital et boni de liquidation;
- De recevoir, à sa demande et à ses frais, un nouveau titre avec le même numéro que le titre initial.

La contradiction de l'opposition résulte de tout acte ou de tout fait porté à la connaissance de l'émetteur et impliquant de la part d'un tiers la prétention à l'existence, à son profit, d'un droit sur le titre frappé de l'opposition. En cas de contradiction, la détermination de l'attribution du droit de propriété entre la personne qui a fait opposition et le titulaire des titres est réglée conformément au droit commun.

8.6. Fiscalité belge

Régime fiscal applicable aux dividendes

Les indications ci-dessous sont basées sur les lois et les usages en vigueur à la date du Prospectus et peuvent varier. Elles ne sont données qu'à titre d'information et ne constituent pas un avis juridique à propos de la situation fiscale des actionnaires. Chaque actionnaire devra dès lors s'informer auprès de ses propres conseillers à propos de sa situation fiscale.

(i) Principe

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes sur les Actions Montea sont soumis au précompte mobilier de 15%, lequel est à charge de l'acheteur des Actions.

(ii) Personnes physiques

S'agissant des personnes physiques résidant en Belgique, qui sont soumises à l'impôt des personnes physiques et qui agissent pour leur propre compte, le précompte mobilier est libératoire si les actions Montea sont détenues dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé.

Le dividende perçu ne doit pas être déclaré, mais si les revenus imposables du contribuable, hors revenus mobiliers, sont inférieurs au minimum imposable, il pourrait cependant s'avérer avantageux de déclarer ces dividendes.

(iii) Les personnes morales soumises à l'impôt des personnes morales

En ce qui concerne les contribuables qui sont soumis à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier retenu constitue l'impôt définitif.

(iv) Sociétés

Les sociétés belges sont en principe imposées sur les dividendes reçus d'une sicaf immobilière au taux de l'impôt des sociétés.

Le précompte mobilier est en règle générale retenu. Il doit être imputé sur l'impôt à payer et le solde non imputé est remboursable, pour autant que la société-actionnaire dispose de la pleine propriété des actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et dans la mesure où cette attribution ou cette mise en paiement ne s'accompagne pas d'une réduction de valeur ou d'une moins-value sur ces actions.

Les dividendes versés par la Sicaf immobilière n'entrent pas en ligne de compte pour le régime des Revenus définitivement taxés (RDT).

(v) Non-résidents (personnes physiques vivant à l'étranger et sociétés étrangères)

Le précompte mobilier est en principe dû.

Certains non-résidents bénéficient cependant d'un abattement ou d'une exonération du précompte mobilier perçu à la source, sans préjudice de leur éventuelle imposition dans leur Etat de résidence. C'est ainsi que les résidents des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention de prévention de double imposition entrent en considération, moyennant le respect de certaines conditions, pour une réduction ou un remboursement partiel du précompte mobilier.

Il est également fait référence à l'exonération du précompte mobilier de droit interne qui est applicable aux dividendes versés à des contribuables étrangers qui n'exploitent aucune entreprise et qui ne réalisent aucune activité de nature lucrative et qui, dans le pays dont ils sont ressortissants, sont exonérés d'impôts sur le revenu. Etant donné qu'il s'agit ici dans la pratique essentiellement des fonds de pension étrangers, cette exonération est importante pour les organismes de placement collectif.

Régime fiscal des plus-values sur actions d'une sicaf immobilière

(i) Personnes physiques

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) ne sont pas imposables en Belgique et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

(ii) Les personnes morales soumises à l'impôt des personnes morales

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées par un contribuable soumis à l'impôt des personnes morales sur les Actions Montea ne sont pas imposables en Belgique et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

(iii) Sociétés

Les plus-values qu'une société réalise sur les Actions Montea sont intégralement imposables et les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

(iv) Non-résidents

Les plus-values réalisées par des personnes physiques (dans le cadre de la gestion normale de leur patrimoine privé) ne sont pas imposables en Belgique et les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles.

Les plus-values qu'une société réalise lors de la vente des Actions Montea ne sont pas imposables en Belgique, à moins que les actions ne soient liées à un établissement stable en Belgique. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas déductibles en Belgique.

Taxe sur les opérations de bourse

L'achat et la vente et toutes les autres acquisitions et cessions à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un intermédiaire professionnel, d'actions d'une sicaf font l'objet d'une taxe boursière sur les titres négociés, s'élevant généralement à 0,07% du prix de la transaction. Conformément à la loi du 28 avril 2005, le montant de la taxe sur les opérations boursières est limité à EUR 500 par transaction et par partie.

Les personnes suivantes seront, dans tous les cas, exonérées de la taxe sur les opérations de bourse : (i) les intermédiaires professionnels visés à l'article 2, 9^o et 10^o de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte; (ii) les sociétés d'assurances, décrites à l'article 2, §1 de la Loi sur le contrôle des assurances du 9 juillet 1975, agissant pour leur propre compte, (iii) les fonds de pension, décrits à l'article 2, §3, 6^o de la Loi sur le contrôle des assurances du 9 juillet 1975, agissant pour leur propre compte, (iv) les organismes de placement collectif, décrits dans la Loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ou (v) les non-résidents (moyennant la production d'une attestation prouvant leur statut de non-résidents).

Taxe sur la remise matérielle de titres au porteur

Une taxe est levée sur la livraison matérielle des Actions au porteur qui sont acquises à titre onéreux sur le marché secondaire en Belgique par le biais d'un intermédiaire professionnel. La taxe à acquitter est à l'heure actuelle égale à 0,6% du prix d'acquisition. Cette taxe est également due en cas de retrait en Belgique des Actions d'un "dépôt à découvert" ou à la suite de la conversion d'Actions nominatives en Actions au porteur, à raison de 0,6% du dernier cours précédent la date du retrait ou de la conversion.

La loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur (MB du 2 février 2006) (la "Loi") prévoit la suppression des titres au porteur à partir du 1er janvier 2008. Comme indiqué dans les statuts, à compter de cette dernière date, les Actions au porteur qui ont été inscrites sur un compte-titres avant cette date seront, de plein droit, converties en Actions dématérialisées. A partir de cette même date, il ne sera en outre plus possible d'émettre de nouvelles Actions au porteur ni de demander la livraison physique des Actions existantes sous la forme d'actions au porteur. Les Actionnaires qui auraient sollicité auprès de la Sicaf immobilière la remise matérielle des Actions avant le 31 décembre 2007 seront tenus de demander leur conversion en titres dématérialisés ou en titres nominatifs au plus tard le 31 décembre 2012. Les Actions qui n'auront pas encore été remises à cette date seront converties d'office en Actions dématérialisés par la Sicaf immobilière. A compter du 1er janvier 2015, les Actions dont les propriétaires ne se seront pas fait connaître seront vendues par la Sicaf immobilière, dans le respect des dispositions de la Loi précitée.

*
* * *

Les investisseurs potentiels désireux d'en savoir davantage à propos des conséquences fiscales inhérentes à l'acquisition, à la détention et à la mise à disposition des actions Montea, tant en Belgique qu'à l'étranger, devraient consulter leurs conseillers fiscaux habituels.

8.7. Evaluation

Guibert de Crombrugghe, FRICS, représentant de Crombrugghe & Partners, a été désigné par la Sicaf immobilière en qualité d'expert immobilier indépendant agréé, et ce, pour une période (renouvelable) de 3 ans.

L'expert immobilier indépendant a établi le rapport d'évaluation dans le cadre de la création de la Sicaf immobilière. Ce rapport a été établi sur la base de la valeur du portefeuille au 30 juin 2006.

Il sera également responsable de l'évaluation des biens immobiliers en cas d'apport, de vente, de scission partielle ou de fusion avec la Sicaf immobilière, ainsi qu'au terme de l'exercice. Cet expert immobilier agréé évalue également tous les biens immobiliers de la Sicaf immobilière lors de chaque émission d'actions par la Sicaf immobilière et de leur demande d'admission en bourse ou en cas de rachat d'actions en dehors de la bourse. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert immobilier actualise l'évaluation globale des biens immobiliers détenus par la Sicaf immobilière et ce, conformément à l'article 56, §2 de l'AR Sicafi.

L'expert immobilier agréé déterminera en outre la valeur d'investissement et la juste valeur du portefeuille immobilier et les communiquera dans le respect des dispositions légales applicables. En règle générale, l'évaluation du portefeuille de la Sicaf immobilière s'effectuera conformément aux directives de l'*International Valuation Standards*, arrêtées par l'*International Valuation Standards Committee* (IVSC).

Si le conseil d'administration ou le Comité d'investissement était d'avis que le bureau de Crombrugghe & Partners se trouvait dans une situation de conflit d'intérêts dans le cadre d'un projet donné, la Sicaf immobilière ferait appel à l'association CB Richard Ellis - Modus. Cette dernière est également agréée en qualité d'expert immobilier et est représentée par Peter de Groot.

En ce qui concerne les immeubles sis en France, l'évaluation sera réalisée par le Cabinet Malaquin.

8.8. Experts

VGD Accountants en Belastingconsulenten, établi à 9200 Dendermonde, Kerkstraat 2-4, titulaire du numéro d'entreprise 0875.430.542, est intervenu dans la structuration financière et fiscale de la Sicaf immobilière.

Le cabinet d'avocats NautaDutilh, établi à 1170 Bruxelles, Chaussée de la Hulpe 177, titulaire du numéro d'entreprise 0479.249.878, est intervenu en tant que conseiller juridique la Sicaf immobilière. Loyens Avocats, Woluwé Atrium, rue Neerveld 101-103, 1200 Bruxelles sont également intervenus en tant que conseillers juridiques.

L'expertise immobilière des bâtiments belges composant le portefeuille immobilier a été réalisée par de Crombrugghe & Partners, établie à 1160 Auderghem, avenue G. Demey 72-74, titulaire du numéro d'entreprise 0462.107.802, représentée par Guibert de Crombrugghe, FRICS. La déclaration de l'expert immobilier se présente comme suit :

"Compte tenu de toutes les hypothèses mentionnées dans le présent rapport d'évaluation ainsi que des directives de l'"International Valuation Standards" émanant de l'IVSC, les valeurs d'évaluation (arrondies) suivantes sont données pour les immeubles mentionnés dans le prospectus au point 3.4.1.

- *une Valeur d'Investissement totale de EUR 104.572.000 (cent quatre millions cinq-cent septante-deux mille euros)*
- *une Juste Valeur ("Fair Value") de EUR 101.191.512 (cent un million cent nonante-et-un mille cinq-cent douze euros)*

Ainsi établi de bonne foi, à nos meilleures connaissance et compréhension.

Bruxelles, le 11 septembre 2006,

*Guibert de Crombrugghe,
Msog FRICS"*

Le Cabinet Malaquin, établi à 75007 Paris, 28, avenue du Breteuil (France), titulaire du numéro de T.V.A. FR23.308.979.277, représenté par Philippe Malaquin, FRICS, a été chargé de l'expertise immobilière de l'immeuble français intégré dans le portefeuille immobilier.

8.9. Documents disponibles à des fins de consultation

La consultation des documents suivants (en originaux ou en copies) sera possible pendant toute la durée de validité du présent document, aux greffes des tribunaux de commerce respectifs ou sur les sites Internet www.montea.eu :

- l'acte de constitution et les statuts de la Sicaf immobilière;
- la charte de gouvernance d'entreprise;
- le tableau récapitulatif du rapport d'évaluation;
- les informations financières historiques des sociétés apporteuses.

9. Annexes

9.1. Annexe 1 : Principes de rapportage financier en IFRS

A. Déclaration de conformité

Les comptes annuels sont établis conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS) tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

B. Base de présentation

Les comptes annuels sont établis en euros. Ils sont établis sur la base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement qui sont évalués à leur juste valeur.

C. Principes de consolidation

1. Filiales

Les filiales sont des entités contrôlées par la Société. Il est question de contrôle quand une société a le pouvoir d'intervenir directement ou indirectement dans les politiques financières et opérationnelles d'une entité pour obtenir des avantages de ses activités. Les comptes annuels des filiales sont repris dans les comptes annuels consolidés à partir de la date à laquelle la Société exerce un contrôle et jusqu'à la date à laquelle le contrôle prend fin. Si nécessaire, les principes comptables des filiales sont adaptés afin de garantir la cohérence avec les principes du groupe. Les comptes annuels des filiales couvrent la même période comptable que ceux de la Société.

Les intérêts minoritaires représentent les intérêts dans des filiales qui ne sont détenus, ni directement, ni indirectement, par le Groupe.

Aux 31/12/2005 et 30/09/2006, Parou NV / Montea NV ne détenait pas de participations dans des filiales.

2. Entités faisant l'objet d'un contrôle conjoint

Les entités faisant l'objet d'un contrôle conjoint sont des entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'une convention contractuelle. Les comptes annuels consolidés comprennent la part du Groupe dans les bénéfices et pertes des entités contrôlées conjointement en application de la méthode de mise en équivalence. Ceci est applicable à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint est exercé pour la première fois jusqu'à la date à laquelle celui-ci prend fin. Les comptes annuels des filiales contrôlées conjointement couvrent la même période comptable que ceux de la société consolidante.

3. Transactions entre sociétés du groupe

Les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que tous les bénéfices non réalisés dans le Groupe, sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans la société. Les pertes non réalisées sont éliminées de la même manière que les bénéfices non réalisés pour autant qu'il ne soit pas question de perte de valeur.

D. Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont initialement comptabilisées au taux de change en vigueur à la date de la transaction. A la date du bilan, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises sont inclus dans le compte de résultats en tant que résultat financier.

E. Instruments financiers

En 2005 et 2006, la Société n'a pas fait appel à des instruments financiers ni à des produits dérivés.

F. Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les immeubles et terrains louables et qui génèrent (entièvement ou en partie) des loyers, y compris les immeubles où une partie limitée est destinée pour usage propre.

En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur ou "fair value". Un expert externe indépendant, De Crombrughe & Partners, procède chaque trimestre à une évaluation du portefeuille immobilier. Chaque bénéfice ou perte après l'acquisition d'un immeuble, résultant d'une variation de la juste valeur, est enregistré dans le compte de résultats. L'évaluation est établie conformément à la méthode d'escompte des revenus locatifs telle que décrite dans les International Valuation Standards 2005, émis par le International Valuation Standards Committee. Cette valeur correspond au prix qu'un tiers investisseur serait disposé à payer afin d'acquérir chacun des immeubles du portefeuille. La valeur de marché doit refléter les contrats locatifs en cours, les flux de trésorerie actuels et les hypothèses raisonnables relatives aux revenus locatifs et charges attendus.

La vente d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement aux pouvoirs publics de droits d'enregistrement ou d'une taxe sur la valeur ajoutée. L'Association belge des Asset Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 une communication relative à ces droits d'enregistrement. Après analyse d'un grand nombre de transactions, ce groupe de travail composé d'experts a conclu que, pour un immeuble de placement dont la valeur dépasse EUR 2.500.000, l'impact des frais d'acquisition est limité à 2,5%. La valeur "acte en main" correspond à la juste valeur à laquelle s'ajoutent 2,5% de frais d'acquisition. La juste valeur est donc obtenue en divisant la valeur "acte en main" par 1,025. Les biens se situant en dessous de EUR 2.500.000 restent soumis aux droits d'enregistrement usuels et leur juste valeur correspond donc à la valeur "charges acquéreur" (valeur hors frais d'enregistrement, de notaire et de TVA), en tenant compte des contrats locatifs en cours.

Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont inscrites à l'actif, étant donné que les commissions estimées sont automatiquement déduites de la valeur de l'immeuble de placement après une période d'inoccupation. La commission payée aux agents immobiliers à la suite d'une nouvelle location immédiate, sans période d'inoccupation, est reprise dans le compte de résultats étant donné que les agents immobiliers n'en tiennent pas compte lors de leur évaluation.

G. Développement de projets

Les biens immobiliers construits ou développés en vue d'une utilisation future comme immeubles de placement sont repris à leur coût dans la rubrique "Développement de projets" jusqu'à la fin des travaux. Ils sont alors transférés à la rubrique "Investissements immobiliers". Au moment du transfert, la différence entre la juste valeur et la valeur comptable est considérée comme bénéfice ou perte dans le compte de résultats. A chaque clôture, il est procédé à une évaluation afin de savoir si la valeur de marché de ces projets ne dépasse pas leur valeur comptable ; si tel n'est pas le cas, la différence est reprise en résultat.

Toutes les charges se rapportant directement aux développements sont reprises à l'actif. Si la durée d'un projet est supérieure à un an, les charges d'intérêts sont également capitalisées. Il n'y avait pas de tels projets pour les exercices 2005 et 2006.

H. Immeubles détenus en vue de leur revente

Il s'agit exclusivement d'immeubles détenus en vue de leur vente ultérieure. Ces immeubles sont repris à la valeur la moins élevée entre la valeur comptable et la juste valeur moins les frais de vente.

I. Autres immobilisations corporelles

Toutes les immobilisations corporelles qui ne répondent pas à la définition d'immeubles de placement sont reprises dans cette rubrique.

Les autres immobilisations corporelles sont initialement reprises à leur prix de revient et sont ensuite évaluées conformément au modèle de prix de revient. Les subsides sont déduits du prix de revient. Les charges supplémentaires ne sont reprises à l'actif que si les avantages économiques futurs relatifs aux immobilisations corporelles augmentent pour la société.

Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur la base de la méthode d'amortissement linéaire. Les pourcentages suivants sont d'application sur base annuelle :

- Installations, machines et outillage :	20%-25%
- Mobilier et matériel roulant :	20%
- Matériel informatique :	33%
- Immeubles à usage propre :	2%

Si un des éléments de ce poste fait l'objet d'une perte de valeur exceptionnelle, sa valeur comptable est comparée à sa valeur de réalisation. Si cette dernière est inférieure, une réduction de valeur exceptionnelle sera appliquée à charge du résultat pour la différence.

J. Crédits non courants

Les créances non courantes sont valorisées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Une réduction de valeur sera enregistrée s'il existe une incertitude quant au remboursement complet de la créance à l'échéance.

K. Actif circulant

Les créances commerciales et les autres actifs circulants à un an au plus sont repris à leur valeur nominale à la date de clôture. Une réduction de valeur sera comptabilisée s'il existe une incertitude quant au remboursement complet de la créance à l'échéance.

L. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les liquidités et les placements à court terme.

M. Capitaux propres

Le capital comprend les liquidités nettes perçues en cas de constitution, fusion ou augmentation de capital, déduction faite des charges externes directes (droits d'enregistrement, notaire et frais de publication,...).

La différence entre la juste valeur du bien immobilier et la valeur comptable, telle que déterminée par les experts externes, est reprise sur une ligne distincte des capitaux propres "Impact sur la juste valeur de droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique d'investissements immobiliers".

Si la société rachète des actions propres, le montant payé (y compris les frais directement imputables) est déduit des capitaux propres.

Les dividendes sont intégrés dans le résultat reporté jusqu'à leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

N. Provisions

Une provision est constituée lorsque la société en a l'obligation légale ou contractuelle en vertu d'un événement dans le passé, et quand il est probable que des ressources devront être affectées pour satisfaire à cette obligation. Les provisions sont évaluées à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus au taux de marché.

O. Dettes

Les dettes commerciales et autres sont reprises à leur valeur nominale à la date du bilan.

Les dettes portant intérêts sont initialement reprises sur la base du prix de revient, moins les frais directement imputables. Par la suite, la différence entre la valeur comptable et le montant remboursable est reprise dans le compte de résultats pour la période de l'emprunt, sur la base de la méthode d'intérêt effectif.

Les indemnités payées ainsi que les frais de remise en état sont comptabilisés sur un compte de régularisation du passif jusqu'à ce que la remise en état de l'immeuble loué soit entièrement terminée ou jusqu'à ce que le prix de revient de celle-ci puisse être déterminé avec suffisamment de certitude.

P. Produits

Les produits comprennent les revenus locatifs bruts ainsi que les revenus résultant des services et de la gestion des immeubles. Les revenus sont valorisés à la valeur réelle des indemnités reçues ou auxquelles on a droit. Les produits ne sont repris qu'à partir du moment où on est suffisamment certain que la société percevra les avantages économiques.

Le coût des gratuités locatives et des incentives consentis aux clients est repris en déduction des revenus locatifs pour la durée du contrat de location, à savoir la période entre son entrée en vigueur et la première date possible de résiliation du contrat.

Les indemnités pour résiliation prématurée de contrat de location sont réparties dans le temps, sur le nombre de mois de loyer que le locataire a payé comme indemnité, pour autant que l'immeuble concerné ne soit pas à nouveau loué entre-temps. Dans ce dernier cas, les indemnités perçues sont immédiatement reprises dans le résultat.

Q. Charges

Les charges sont valorisées à la valeur réelle de l'indemnité payée ou qui est due.

1. Travaux réalisés dans les immeubles

Pour les travaux réalisés dans les immeubles, la distinction est faite entre :

- Les travaux d'entretien et de réparation : ces frais n'augmentent pas les avantages économiques futurs attendus de l'immeuble et sont dès lors intégralement à charge du résultat pour la période au cours de laquelle ils ont été réalisés;
- Les dépenses de remise en état : il s'agit de dépenses faites par la société suite au départ d'un locataire (renouvellement du revêtement de sol, ...). Ces frais sont également à charge du résultat pour la période au cours de laquelle ils sont engagés. Lorsque le locataire a payé une indemnité au moment de quitter l'immeuble afin de remettre le bâtiment dans son état d'origine, les indemnités perçues sont enregistrées au passif sur un compte de régularisation. Elles ne sont reprises dans le résultat qu'au moment où les travaux de remise en état sont terminés ou jusqu'à ce que le prix de revient des travaux puisse être déterminé avec suffisamment de certitude.
- Importants travaux de rénovation : il s'agit de frais suite à des travaux occasionnels au bâtiment qui augmentent considérablement les avantages économiques futurs attendus de l'immeuble. Les frais directement imputables à ces travaux comme les matériaux, les frais d'entrepreneurs, les honoraires des architectes,... sont inscrits à l'actif.
- Avantages locatifs : il s'agit d'interventions du bailleur en faveur du locataire afin de convaincre ce dernier de louer des espaces existants ou supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui commence au début du contrat de location jusqu'à la première possibilité de résiliation et sont enregistrés en déduction des revenus locatifs.

2. Commissions payées aux agents immobiliers

Les commissions relatives à la location d'immeubles sont à charge du résultat pour la période concernée. Les commissions relatives à l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement et les autres frais complémentaires sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition de l'immeuble et sont par conséquent également portées à l'actif. Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente perçu afin de déterminer le bénéfice ou la perte.

3. Frais généraux

Les frais généraux sont ceux liés à la gestion et au fonctionnement général de la Sicaf immobilière. Il s'agit, notamment, des frais administratifs généraux, des frais de personnel pour la gestion générale et des amortissements pour les actifs utilisés à des fins de gestion générale.

R. Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les emprunts et les coûts de financements additionnels, après déduction des produits de placements. Les revenus d'intérêts sont repris pro-rata temporis dans le compte de résultats, compte tenu du rendement effectif de l'actif. Les revenus de dividendes sont inscrits au compte de résultats le jour de paiement du dividende.

S. Impôts et exit tax

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est comptabilisé en compte de résultat, à l'exception des éléments enregistrés directement dans les capitaux propres.

Les créances et obligations fiscales différencées sont comptabilisées sur la base de la méthode de dette ("liability method") pour toutes les différences temporelles entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de rapportage financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différencées ne sont reconnues que s'il est probable qu'elles pourront être imputées sur des bénéfices imposables.

L'exit tax est la taxe sur la plus-value suite à la fusion d'une sicaf immobilière avec une entreprise qui n'est pas une sicaf immobilière. Lorsque cette dernière est reprise pour la première fois dans le cercle de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est constituée ainsi qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la valeur de marché de l'immeuble. Toute adaptation ultérieure de cette exit tax est reprise dans le résultat.

T. Segmentation

Géographiquement, le portefeuille actuel (Parou 31/12/2005 et Montea 30/09/2006) se situe dans le triangle Gand – Bruxelles – Anvers. Une segmentation géographique n'est dès lors pas importante. Une distinction entre le marché des bâtiments ayant une fonction logistique et les immeubles semi-industriels est également peu significative dans le portefeuille actuel (Parou 31/12/2005 et Montea 30/09/2006). Le conseil d'administration peut cependant décider de commenter dans le futur – après l'entrée de parties tierces et après la poursuite de l'extension du portefeuille - la segmentation géographique et la segmentation en fonction du type de locataires.

U. Droits et obligations non repris au bilan

Ces droits et obligations sont reconnus à la valeur nominale sur la base du montant mentionné dans le contrat.

Si on ne dispose d'aucune valeur nominale ou que la valorisation n'est pas possible, les droits et obligations sont mentionnés pour mémoire.

9.2. Annexe 2 : Comptes annuels de Parou NV en Belgian GAAP pour les exercices 2003, 2004 et 2005

9.2.1. Comptes annuels de Parou NV pour l'exercice 2003

20				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	A 1.

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **PAROU**

Forme juridique: **Société anonyme**

Adresse: **Groenstraat**

N°: **67**

Boîte:

Code postal: **1730**

Commune: **Asse**

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

Adresse Internet * :

Numéro d'entreprise **0417.186.211**

DATE **02/01/1991** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTE ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du **15/06/2004**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/01/2003** au **31/12/2003**
Exercice précédent du **01/01/2002** au **31/12/2002**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement: **oui/ non ****

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

De heer De Pauw Pierre (AV 2007)

Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

De heer De Pauw Dirk (AV 2007)

Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

Fonction : Administrateur

De heer Snoeck Peter (AV 2007)

Oude Gentbaan 10, 9300 Aalst, Belgique

Fonction : Administrateur

(suite aux pages suivantes)

Nombre total de pages déposées: **17**
Objet: **7**

Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)

Signature
(nom et qualité)

*De heer De Pauw P.
Gedelegeerd bestuurder*

* Mention facultative.

** Biffer ce qui ne convient pas.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de page A 1.)

NV Ropa II (AV 2007)
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique
Fonction : Administrateur

Représenté par :
De Pauw Pierre
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

De Pauw Beatrijs (AV 2007)
Godshuisstraat 4A, boîte 5, 1861 Wolvertem, Belgique
Fonction : Administrateur
Début mandat : 08/06/2000

- L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.
- Les comptes annuels ont-ils été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe ou par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire? NON¹

Si OUI, doivent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises et son numéro de membre auprès de son Institut ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise²; B. Etablissement des comptes annuels²; C. Vérification de ces comptes; D. Redressement de ces comptes).

- Si des missions visées sous A. (Tenue des comptes de l'entreprise) ou sous B. (Etablissement des comptes annuels) ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise; B. Etablissement des comptes annuels).

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

¹ Biffer ce qui ne convient pas.

² Mention facultative.

1. BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISES			
I. Frais d'établissement	20	10.469.389,96	11.147.108,55
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	10.468.254,44	11.146.523,03
A. Terrains et constructions	22	10.357.787,49	11.069.426,44
B. Installations, machines et outillage	23	10.149,30	12.808,04
C. Mobilier et matériel roulant	24	40.446,70	64.288,55
D. Location-financement et droits similaires	25	59.870,95	
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28	1.135,52	585,52
ACTIFS CIRCULANTS			
V. Crédances à plus d'un an	29	9.749.151,40	11.529.477,50
A. Crédances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Crédances à un an au plus	40/41	9.712.072,85	11.474.345,13
A. Crédances commerciales	40	27.581,35	45.388,45
B. Autres créances	41	9.684.491,50	11.428.956,68
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53	212,34	214,13
IX. Valeurs disponibles	54/58	12.256,68	30.116,85
X. Comptes de régularisation	490/1	24.609,53	24.801,39
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	20.218.541,36	22.676.586,05

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	568.104,95	346.941,33
I. Capital (ann. III)	10	71.145,44	71.145,44
A. Capital souscrit	100	71.145,44	71.145,44
B. Capital non appelé	(101)	()	()
II. Primes d'émission	11	207.734,77	207.734,77
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	852.723,59	844.747,28
A. Réserve légale	130	6.296,14	6.296,14
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132	710.645,71	702.669,40
D. Réserves disponibles	133	135.781,74	135.781,74
V. Bénéfice reporté	140		
Perte reportée	(141)	(563.498,85)	(776.686,16)
VI. Subsides en capital	15		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	16	365.927,10	743.788,11
VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)	160/5		272.014,43
B. Impôts différés	168	365.927,10	471.773,68
DETTES	17/49	19.284.509,31	21.585.856,61
VIII. Dettes à plus d'un an(ann. V)	17	16.895.948,65	18.677.866,07
A. Dettes financières	170/4	16.846.369,95	18.628.287,37
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3	16.846.369,95	18.628.287,37
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9	49.578,70	49.578,70
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	2.333.021,74	2.820.829,62
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	1.839.220,19	1.804.121,18
B. Dettes financières	43	219.995,01	985.000,00
1. Etablissements de crédit	430/8	219.995,01	985.000,00
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	88.874,33	24.484,57
1. Fournisseurs	440/4	88.874,33	24.484,57
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	184.932,21	7.223,87
1. Impôts	450/3	178.766,08	1.206,32
2. Rémunerations et charges sociales	454/9	6.166,13	6.017,55
F. Autres dettes	47/48		
X. Comptes de régularisation	492/3	55.538,92	87.160,92
TOTAL DU PASSIF	10/49	20.218.541,36	22.676.586,05

N°	0417.186.211			A 4.
		Codes	Exercice	Exercice précédent
2. COMPTE DE RESULTATS				
I. Produits et charges d'exploitation				
Chiffres d'affaires	mentions	70		
Approvisionnements, marchandises; services et biens divers	facultatives	60/61		
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61		1.759.205,09	1.688.441,06
Marge brute d'exploitation (solde négatif)	(-)	61/70	()	()
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI, 2)	(-)	62	(53.022,78)	(48.938,66)
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	(-)	630	(752.386,08)	(760.161,72)
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	631/4			
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7		272.014,43	
G. Autres charges d'exploitation	(-)	640/8	(83.638,14)	(118.853,43)
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(+)	649		
<i>Bénéfice d'exploitation</i>	(+)	70/64	1.142.172,52	760.487,25
<i>Perte d'exploitation</i>	(-)	64/70	()	()
II. Produits financiers	75		310.276,63	462.536,20
Charges financières	(-)	65	(1.244.630,86)	(1.354.840,35)
<i>Bénéfice courant avant impôts</i>	(+)	70/65	207.818,29	
<i>Perte courante avant impôts</i>	(-)	65/70	()	(131.816,90)
III. Produits exceptionnels	76		101.056,51	
Charges exceptionnelles	(-)	66	(10.692,84)	
<i>Bénéfice de l'exercice avant impôts</i>	(+)	70/66	298.181,96	
<i>Perte de l'exercice avant impôts</i>	(-)	66/70	()	(131.816,90)
III bis. Prélèvements sur les impôts différés	(+)	780	33.266,10	39.314,50
Tranferts aux impôts différés	(-)	680	()	()
IV. Impôts sur le résultat	(-)(+)	67/77	(182.864,92)	
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	(+)	70/67	148.583,14	
<i>Perte de l'exercice</i>	(-)	67/70	()	(92.502,40)
V. Prélèvement sur les réserves immunisées	(+)	789	64.604,17	58.555,77
Tranferts aux réserves immunisées	(-)	689	()	()
<i>Bénéfice de l'exercice à affecter</i>	(+)	(70/68)	213.187,31	
<i>Perte de l'exercice à affecter</i>	(-)	(68/70)	()	(33.946,63)

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS			
A. Bénéfice à affecter	70/69		
Perte à affecter	(-)	69/70	(563.498,85)
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68		213.187,31
Perte de l'exercice à affecter	(-)	68/70	()
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790		(33.946,63)
Perte reportée de l'exercice précédent	(-)	690	(776.686,16)
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
C. Affectations aux capitaux propres	(-)	691/2	()
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
D. 1. Bénéfice à reporter	(-)	693	()
2. Perte à reporter	793		563.498,85
E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer	(-)	694/6	()
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

N°	0417.186.211						A 6.
3. ANNEXE	Codes	A. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (rubrique 21 de l'actif)	Codes	B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES (rubrique 22/27 de l'actif)	Codes	C. IMMOBILISATIONS FINANCIERES (rubrique 28 de l'actif)	
I. ETAT DES IMMOBILISATIONS							
a) VALEUR D'ACQUISITION							
Au terme de l'exercice précédent	8019		8159	15.913.783,30	8355	585,52	
Mutations de l'exercice:							
. Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029		8169	89.810,33	8365	550,00	
. Cessions, désaffections et retraits ..(-)	8039	()	8179	(102.957,15)	8375	()	
. Transferts d'une rubrique à une autre	8049		8189		8385		
. Autres mutations	(+)(-)				8386		
Au terme de l'exercice	8059		8199	15.900.636,48	8395	1.135,52	
b) PLUS-VALUES							
Au terme de l'exercice précédent			8209		8405		
Mutations de l'exercice:							
. Actées			8219		8415		
. Acquises de tiers			8229		8425		
. Annulées ..(-)			8239	()	8435	()	
. Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-)		8249		8445		
Au terme de l'exercice			8259		8455		
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR							
Au terme de l'exercice précédent	8069		8269	4.767.260,27	8465		
Mutations de l'exercice:							
. Actés	8079		8279	752.386,08	8475		
. Repris car excédentaires ..(-)	8089	()	8289	()	8485	()	
. Acquis de tiers	8099		8299		8495		
. Annulés à la suite de cessions, désaffections et retraits ..(-)	8109	()	8309	(87.264,31)	8505	()	
. Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-)		8319		8515		
Au terme de l'exercice	8129		8329	5.432.382,04	8525		
d) MONTANTS NON APPELES							
Au terme de l'exercice précédent					8535		
Mutations de l'exercice	(+)(-)				8545		
Au terme de l'exercice					8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a) + (b) - (c) - (d)	8139		8339	10.468.254,44	8565	1.135,52	

III. ETAT DU CAPITAL**A. CAPITAL SOCIAL****1. Capital souscrit** (rubrique 100 du passif)

- Au terme de l'exercice précédent
- Modifications au cours de l'exercice:

- Au terme de l'exercice

2. Représentation du capital

Catégories d'actions

Aandelen aan toonder

B. CAPITAL NON LIBERE

Actionnaires redevables de libération

TOTAL

C. ACTIONS PROPRES détenues par

- la société elle-même
- ses filiales

D. ENGAGEMENTS D'EMISSIONS D'ACTIONS

1. Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

- . Montant des emprunts convertibles en cours
- . Montant du capital à souscrire
- . Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Montants	Nombre d'actions
8700	71.145,44	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	71.145,44	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	71.145,44	287
1. Montant non appelé (rubrique 101)	2. Montant appelé non versé	
871		
1. Montant du capital détenu	2. Nombre correspondant d'actions	
872		
873		
8740		
8741		
8742		
8745		
8746		
8747		
8751		
1. Nombre de parts	2. Nombre de voix qui y sont attachées	
876		
877		
878		

E. CAPITAL AUTORISE NON SOUSCRIT.....**F. PARTS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL**.....

- Dont:
- détenues par la société elle-même
 - détenues par les filiales

G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE A LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise:

20				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	A 1.

COMPTE ANNUEL EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **PAROU**

Forme juridique: **Société anonyme**

Adresse: **Groenstraat**

N°: **67**

Boîte:

Code postal: **1730**

Commune: **Asse**

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

Adresse Internet * :

Numéro d'entreprise **0417.186.211**

DATE **02/01/1991** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutifs et modificatifs des statuts.

COMPTE ANNUEL approuvés par l'assemblée générale du

15/06/2004

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01/01/2003

au **31/12/2003**

Exercice précédent du

01/01/2002

au **31/12/2002**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement: **oui/ non ****

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

*De heer De Pauw Pierre (AV 2007)
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique
Fonction : Administrateur délégué*

*De heer De Pauw Dirk (AV 2007)
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique
Fonction : Administrateur*

*De heer Snoeck Peter (AV 2007)
Oude Gentbaan 10, 9300 Aalst, Belgique
Fonction : Administrateur*

(suite aux pages suivantes)

Nombre total de pages déposées: **17**
Objet: **7**

Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)

Signature
(nom et qualité)

*De heer De Pauw P.
Gedelegeerd bestuurder*

* Mention facultative.

** Biffer ce qui ne convient pas.

VI. PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL**1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL**

- a) Nombre total à la date de clôture
- b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein
- c) Nombre effectif d'heures prestées

2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)

- a) Rémunérations et avantages sociaux directs
- b) Cotisations patronales d'assurances sociales
- c) Primes patronales pour assurances extralégales
- d) Autre frais de personnel
- e) Pensions

Codes	Exercice	Exercice précédent
9086	2	2
9087	1,5	1,5
9088	2.608	2.675
620	37.026,40	36.443,49
621	9.841,69	10.727,06
622		
623	6.154,49	1.768,11
624		
9125		
9126		
6503		
653		
656		

VII. RESULTATS FINANCIERS

- A. Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats (rubrique 75)
 - . en capital
 - . en intérêts
- B. Intérêts portés à l'actif
- C. Montant de l'escampe à charge de l'entreprise sur la négociation de créances (effets de commerce, factures et autres créances)
- D. Montant, par solde, des provisions à caractère financier constituées (+), utilisées et reprises (-)

VIII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**Garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers**

Dont: Effets de commerce cédés par l'entreprise sous son endos

Codes	Exercice
9149	5.651.762,98
9150	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements

- . Hypothèques:
 - .. valeur comptable des immeubles gérés
 - .. montant de l'inscription
- . Gage sur fonds de commerce:
 - .. montant de l'inscription
- . Gages sur d'autres actifs:
 - .. valeur comptable des actifs gagés
- . Sûretés constituées sur actifs futurs:
 - .. montant des actifs en cause

Codes	Exercice	
	1. de l'entreprise	2. de tiers
916	10.357.787,49	10.357.787,49
917	6.941.018,69	6.941.018,69
918		
919		
920		

Litiges importants et autres engagements importants:

IX. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

	Codes	Exercice
1. Crédances sur des entreprises liées	9291	9.611.624,39
2. Garanties constituées en leur faveur	9294	6.941.018,69
3. Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9295	

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES*Informations à compléter par l'entreprise si elle est filiale ou filiale commune*

- Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise(s) ou d'entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés des lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation *:

- Si l'(des) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus *:

X. RELATIONS FINANCIERES AVEC

- A. LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS
- B. LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIEES A CELLE-CI
- C. LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR LES PERSONNES CITEES SOUS B.

	Codes	Exercice
1. Crédances sur les personnes précitées	9500	
2. Garanties constituées en leur faveur	9501	
3. Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	

Taux et durée des créances reprises sous la rubrique 9500:

* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part pour l'ensemble le plus grand et d'autre part pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

4. BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218 100

I. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équiva- lents temps plein (ETP) (exercice)	4. Total (T) ou total en équiva- lents temps plein (ETP) (exercice précédent)
A. Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	1,0	1,0	1,5 (ETP)	1,5 (ETP)
Nombre effectif d'heures prestées	101	1.730	878	2.608 (T)	2.675 (T)
Frais de personnel	102	35.172,32	17.850,46	53.022,78 (T)	48.938,66 (T)

B. A la date de clôture de l'exercice

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
a. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel	105	1	1	1,5
b. Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1	1	1,5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
c. Par sexe				
Hommes	120	1	1	1,5
Femmes	121			
d. Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134			0,5
Ouvriers	132		1	1,0
Autres	133			

II. TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A. ENTREES				
Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'exercice	205			
B. SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'exercice	305			

III. ETAT CONCERNANT L'USAGE, AU COURS DE L'EXERCICE, DES MESURES EN FAVEUR DE L'EMPLOI

MESURES EN FAVEUR DE L'EMPLOI	Codes	Nombre de travailleurs concernés		3. Montant de l'avantage financier
		1. Nombre	2. Equivalents temps plein	
1. Mesures comportant un avantage financier*				
1.1. Plan avantage à l'embauche (pour la promotion du recrutement de demandeurs d'emploi appartenant à des groupes à risque)	414			
1.2. Maribel social	415			
1.3. Réduction structurelle des cotisations de sécurité sociale	416	2	1,5	5.100,00
1.4. Programmes de transition professionnelle	417			
1.5. Emplois services	418			
1.6. Convention emploi - formation	503			
1.7. Contrat d'apprentissage	504			
1.8. Prépension conventionnelle à mi-temps	411			
1.9. Interruption complète de la carrière professionnelle	412			
1.10. Réduction des prestations de travail (interruption de carrière à temps partiel)	413			
1.11. Convention de premier emploi	419			
2. Autres mesures				
2.1. Stage des jeunes	502			
2.2. Contrats de travail successifs conclus pour une durée déterminée	505			
2.3. Prépension conventionnelle	506			
2.4. Réduction des cotisations personnelles de sécurité sociale des travailleurs à bas salaires	507	1	1,0	

Nombre de travailleurs concernés par une ou plusieurs mesures en faveur de l'emploi:

- total pour l'exercice	550	2	1,5
- total pour l'exercice précédent	560	2	1,5

IV. RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**Total des initiatives en matière de formation des travailleurs à charge de l'employeur**

1. Nombre de travailleurs concernés
2. Nombre d'heures de formation suivies
3. Coût pour l'entreprise

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	

IV. RENSEIGNEMENTS SUR LES ACTIVITÉS DE FORMATION, D'ACCOMPAGNEMENT OU DE TUTORAT DISPENSEES EN VERTU DE LA LOI DU 5 SEPTEMBRE 2001 VISANT A AMÉLIORER LE TAUX D'EMPLOI DES TRAVAILLEURS**Activités de formation, d'accompagnement ou de tutorat**

1. Nombre de travailleurs qui ont exercé ces activités
2. Nombre d'heures consacrées à ces activités
3. Nombre de travailleurs qui ont bénéficié de ces activités

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5804		5814	
5805		5815	
5806		5816	

* Avantage financier pour l'employeur concernant le titulaire ou son remplaçant.

RESUME DES REGLES D'EVALUATION**I. Principes généraux**

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

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

/

Ces dérogations se justifient comme suit:

/

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

/

Les règles d'évaluation *[ont]* *[n'ont pas]* été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

et influence *[positivement]* *[négativement]* le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de

Le compte de résultats *[a]* *[n'a pas]* été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

/

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] *[Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants]*

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:

/

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:

Art. 96 W.Venn.: Gezien de sterke cash flow en de gunstige vooruitzichten komt de continuïteit van de onderneming niet in het gedrang en is de toepassing van het going concern principe verantwoord.

II. Règles particulières**Frais d'établissement:**

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:

/

Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration *[ont] [n'ont pas]* été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend **EUR** de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill *[est] [n'est pas]* supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles *[ont] [n'ont pas]* été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Taux en %			
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.		
1. Frais d'établissement						
2. Immobilisations incorporelles						
3. Bâtiments *	L	NR	5,00 - 5,00	0,00 - 100,00		
4. Installations, machines et outillage *	L	NR	20,00 - 25,00	0,00 - 0,00		
5. Matériel roulant *	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00		
6. Matériel de bureau et mobilier *	D L	NR NR	20,00 - 20,00 20,00 - 20,00	0,00 - 0,00 0,00 - 0,00		
7. Autres immobilisations corporelles						

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: **EUR**
- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983: **EUR**

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

Immobilisations financières:

Des participations *[ont]/[n'ont pas]* été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Stocks:

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

1. Approvisionnements:

/

2. En cours de fabrication - produits finis:

/

3. Marchandises:

/

4. Immeubles destinés à la vente:

/

Fabrications:

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

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées *[au coût de revient]/[au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux]*.

Dettes:

Le passif *[comporte des]/[ne comporte pas de]* dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible: dans l'affirmative, ces dettes *[ont]/[ne font pas]* l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en **EUR** sur les bases suivantes:
/

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

/

Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif *(article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés)*, les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: **EUR**

9.2.2. Comptes annuels de Parou NV pour l'exercice 2004

20				1	EUR
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.

A 1.

COMPTE ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **PAROU**

Forme juridique: **Société anonyme**

Adresse: **Groenstraat**

N°: **67**

Boîte:

Code postal: **1730**

Commune: **Asse**

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

Adresse Internet * :

Numéro d'entreprise **0417.186.211**

DATE **02/01/1991** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTE ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du **30/06/2005**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01/01/2004

au **31/12/2004**

Exercice précédent du

01/01/2003

au **31/12/2003**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement: oui / **xxx****

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

De heer De Pauw Pierre (AV 2007)

Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

De heer De Pauw Dirk (AV 2007)

Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

Fonction : Administrateur

De heer Snoeck Peter (AV 2007)

Oude Gentbaan 10, 9300 Aalst, Belgique

Fonction : Administrateur

(suite aux pages suivantes)

Nombre total de pages déposées: **17**
objet: **7**

Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans

Signature

(nom et qualité)

Signature

(nom et qualité)

De heer De Pauw P.

Gedelegeerd bestuurder

* Mention facultative.

** Biffer ce qui ne convient pas.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de page A 1.)

NV Ropa II (AV 2007)
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique
Fonction : Administrateur

Représenté par :
De Pauw Pierre
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

De Pauw Beatrijs (AV 2007)
Godshuisstraat 4A, boîte 5, 1861 Wolvertem, Belgique
Fonction : Administrateur
Début mandat : 08/06/2000

- L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.
- Les comptes annuels ont-ils été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe ou par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire? NON¹

Si OUI, doivent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises et son numéro de membre auprès de son Institut ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise²; B. Etablissement des comptes annuels²; C. Vérification de ces comptes; D. Redressement de ces comptes).

- Si des missions visées sous A. (Tenue des comptes de l'entreprise) ou sous B. (Etablissement des comptes annuels) ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise; B. Etablissement des comptes annuels).

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

¹ Biffer ce qui ne convient pas.

² Mention facultative.

1. BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISES			
I. Frais d'établissement	20	9.721.405,78	10.469.389,96
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	9.721.170,26	10.468.254,44
A. Terrains et constructions	22	9.634.104,20	10.357.787,49
B. Installations, machines et outillage	23	20.360,21	10.149,30
C. Mobilier et matériel roulant	24	20.307,71	40.446,70
D. Location-financement et droits similaires	25	46.398,14	59.870,95
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28	235,52	1.135,52
ACTIFS CIRCULANTS			
V. Crédances à plus d'un an	29	51.371,51	
A. Crédances commerciales	290	51.371,51	
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Crédances à un an au plus	40/41	8.614.924,62	9.712.072,85
A. Crédances commerciales	40	20.795,46	27.581,35
B. Autres créances	41	8.594.129,16	9.684.491,50
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53	215,95	212,34
IX. Valeurs disponibles	54/58	212.384,84	12.256,68
X. Comptes de régularisation	490/1	32.914,17	24.609,53
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	18.633.216,87	20.218.541,36

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	609.160,12	568.104,95
I. Capital (ann. III)	10	71.145,44	71.145,44
A. Capital souscrit	100	71.145,44	71.145,44
B. Capital non appelé	(101)	()	()
II. Primes d'émission	11	207.734,77	207.734,77
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	788.937,82	852.723,59
A. Réserve légale	130	7.114,54	6.296,14
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132	646.041,54	710.645,71
D. Réserves disponibles	133	135.781,74	135.781,74
V. Bénéfice reporté	140		
Perte reportée	(141)	(458.657,91)	(563.498,85)
VI. Subsides en capital	15		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	16	332.661,00	365.927,10
VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)	160/5		
B. Impôts différés	168	332.661,00	365.927,10
DETTES	17/49	17.691.395,75	19.284.509,31
VIII. Dettes à plus d'un an(ann. V)	17	14.997.449,42	16.895.948,65
A. Dettes financières	170/4	14.947.870,72	16.846.369,95
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3	14.947.870,72	16.846.369,95
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9	49.578,70	49.578,70
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	2.641.784,73	2.333.021,74
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	1.898.499,23	1.839.220,19
B. Dettes financières	43	250.000,00	219.995,01
1. Etablissements de crédit	430/8	250.000,00	219.995,01
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	250.066,23	88.874,33
1. Fournisseurs	440/4	250.066,23	88.874,33
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	240.551,19	184.932,21
1. Impôts	450/3	233.883,82	178.766,08
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	6.667,37	6.166,13
F. Autres dettes	47/48	2.668,08	
X. Comptes de régularisation	492/3	52.161,60	55.538,92
TOTAL DU PASSIF	10/49	18.633.216,87	20.218.541,36

		Codes	Exercice	Exercice précédent
2. COMPTE DE RESULTATS				
I. Produits et charges d'exploitation				
Chiffres d'affaires	mentions	70		
Approvisionnements, marchandises; services et biens divers	facultatives	60/61		
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61		<u>1.808.017,96</u>	<u>1.759.205,09</u>
Marge brute d'exploitation (solde négatif)	(-61/70)		()	()
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI, 2)	(-62)		(59.410,69)	(53.022,78)
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	(-630)		(752.372,17)	(752.386,08)
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	631/4			
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7			<u>272.014,43</u>
G. Autres charges d'exploitation	(-640/8)		(66.778,55)	(83.638,14)
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(+649)			
<i>Bénéfice d'exploitation</i>	(+70/64)		<u>929.456,55</u>	<u>1.142.172,52</u>
<i>Perte d'exploitation</i>	(-64/70)		()	()
II. Produits financiers	75		<u>268.182,98</u>	<u>310.276,63</u>
Charges financières	(-65)		(1.112.691,14)	(1.244.630,86)
<i>Bénéfice courant avant impôts</i>	(+70/65)		<u>84.948,39</u>	<u>207.818,29</u>
<i>Perte courante avant impôts</i>	(-65/70)		()	()
III. Produits exceptionnels	76		<u>8.572,58</u>	<u>101.056,51</u>
Charges exceptionnelles	(-66)		(6.110,74)	(10.692,84)
<i>Bénéfice de l'exercice avant impôts</i>	(+70/66)		<u>87.410,23</u>	<u>298.181,96</u>
<i>Perte de l'exercice avant impôts</i>	(-66/70)		()	()
III bis. Prélèvements sur les impôts différés	(+780)		<u>64.604,17</u>	<u>33.266,10</u>
Tranferts aux impôts différés	(-680)		()	()
IV. Impôts sur le résultat	(-)(+67/77)		(79.621,16)	(182.864,92)
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	(+70/67)		<u>72.393,24</u>	<u>148.583,14</u>
<i>Perte de l'exercice</i>	(-67/70)		()	()
V. Prélèvement sur les réserves immunisées	(+789)		<u>33.266,10</u>	<u>64.604,17</u>
Tranferts aux réserves immunisées	(-689)		()	()
<i>Bénéfice de l'exercice à affecter</i>	(+70/68)		<u>105.659,34</u>	<u>213.187,31</u>
<i>Perte de l'exercice à affecter</i>	(-68/70)		()	()

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS			
A. Bénéfice à affecter	70/69		
Perte à affecter	(-)	69/70	(457.839,51)
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68		105.659,34
Perte de l'exercice à affecter	(-)	68/70	()
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790		()
Perte reportée de l'exercice précédent	(-)	690	(563.498,85)
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
C. Affectations aux capitaux propres	(-)	691/2	(818,40)
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		818,40
3. aux autres réserves	6921		
D. 1. Bénéfice à reporter	(-)	693	()
2. Perte à reporter	793		458.657,91
E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer	(-)	694/6	()
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

N°	0417.186.211						A 6.
3. ANNEXE	Codes	A. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (rubrique 21 de l'actif)	Codes	B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES (rubrique 22/27 de l'actif)	Codes	C. IMMOBILISATIONS FINANCIERES (rubrique 28 de l'actif)	
I. ETAT DES IMMOBILISATIONS							
a) VALEUR D'ACQUISITION							
Au terme de l'exercice précédent	8019		8159	15.900.636,48	8355	1.135,52	
Mutations de l'exercice:							
. Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029		8169	25.296,64	8365		
. Cessions, désaffections et retraits ..(-)	8039	()	8179	(53.427,84)	8375	(900,00)	
. Transferts d'une rubrique à une autre	8049		8189		8385		
. Autres mutations	(+)(-)				8386		
Au terme de l'exercice	8059		8199	15.872.505,28	8395	235,52	
b) PLUS-VALUES							
Au terme de l'exercice précédent			8209		8405		
Mutations de l'exercice:							
. Actées			8219		8415		
. Acquises de tiers			8229		8425		
. Annulées ..(-)			8239	()	8435	()	
. Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-)		8249		8445		
Au terme de l'exercice			8259		8455		
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR							
Au terme de l'exercice précédent	8069		8269	5.432.382,04	8465		
Mutations de l'exercice:							
. Actés	8079		8279	752.372,17	8475		
. Repris car excédentaires ..(-)	8089	()	8289	()	8485	()	
. Acquis de tiers	8099		8299		8495		
. Annulés à la suite de cessions, désaffections et retraits ..(-)	8109	()	8309	(33.419,19)	8505	()	
. Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-)		8319		8515		
Au terme de l'exercice	8129		8329	6.151.335,02	8525		
d) MONTANTS NON APPELES							
Au terme de l'exercice précédent					8535		
Mutations de l'exercice	(+)(-)				8545		
Au terme de l'exercice					8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a) + (b) - (c) - (d)	8139		8339	9.721.170,26	8565	235,52	

III. ETAT DU CAPITAL**A. CAPITAL SOCIAL****1. Capital souscrit** (rubrique 100 du passif)

- Au terme de l'exercice précédent
- Modifications au cours de l'exercice:

- Au terme de l'exercice

2. Représentation du capital

Catégories d'actions

Aandelen aan toonder

B. CAPITAL NON LIBERE

Actionnaires redevables de libération

TOTAL

C. ACTIONS PROPRES détenues par

- la société elle-même
- ses filiales

D. ENGAGEMENTS D'EMISSIONS D'ACTIONS

1. Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

- . Montant des emprunts convertibles en cours
- . Montant du capital à souscrire
- . Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Montants	Nombre d'actions
8700	71.145,44	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	71.145,44	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	71.145,44	287
1. Montant non appelé (rubrique 101)	2. Montant appelé non versé	
871		
1. Montant du capital détenu	2. Nombre correspondant d'actions	
872		
873		
8740		
8741		
8742		
8745		
8746		
8747		
8751		
1. Nombre de parts	2. Nombre de voix qui y sont attachées	
876		
877		
878		

E. CAPITAL AUTORISE NON SOUSCRIT.....**F. PARTS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL**.....

- Dont:
- détenues par la société elle-même
 - détenues par les filiales

G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE A LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise:

IV. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ventilation de la rubrique 160/5 du passif si celle-ci représente un montant important.

Exercice

V. ETAT DES DETTES**A. VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE**

Code	DETTES		
	1. échéant dans l'année (rubrique 42)	2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	3. ayant plus de 5 ans à courir
			(rubrique 17)
TOTAL	1.898.499,23	8.264.446,60	6.733.002,82

B. DETTES GARANTIES

(comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Codes	DETTES (OU PARTIE DES DETTES) GARANTIES PAR	
	1. les pouvoirs publics belges	2. des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise
892		16.801.096,19
89		16.801.096,19
90		
898		
899		
900		
901		
902		
903	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
904		
905		
906		16.801.096,19

C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES (rubrique 45 du passif)

Codes	Exercice
9072	
9076	

VI. PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL**1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL**

- a) Nombre total à la date de clôture
 b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein
 c) Nombre effectif d'heures prestées

Codes	Exercice	Exercice précédent
9086	3	2
9087	1,2	1,5
9088	2.262	2.608

2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)

- a) Rémunérations et avantages sociaux directs
 b) Cotisations patronales d'assurances sociales
 c) Primes patronales pour assurances extralégales
 d) Autre frais de personnel
 e) Pensions

VII. RESULTATS FINANCIERS

- A. Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats (rubrique 75) .. en capital
 .. en intérêts
 B. Intérêts portés à l'actif
 C. Montant de l'escampe à charge de l'entreprise sur la négociation de créances (effets de commerce, factures et autres créances)
 D. Montant, par solde, des provisions à caractère financier constituées (+), utilisées et reprises (-)

VIII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**Garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers**

Codes	Exercice
9149	
9150	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements

- . Hypothèques:
 .. valeur comptable des immeubles grecés
 .. montant de l'inscription
 . Gage sur fonds de commerce:
 .. montant de l'inscription
 . Gages sur d'autres actifs:
 .. valeur comptable des actifs gagés
 . Sûretés constituées sur actifs futurs:
 .. montant des actifs en cause

Codes	Exercice	
	1. de l'entreprise	2. de tiers
916	9.634.104,20	9.634.104,20
917	6.941.018,69	6.941.018,69
918		
919		
920		

Litiges importants et autres engagements importants:

IX. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

	Codes	Exercice
1. Crédances sur des entreprises liées	9291	
2. Garanties constituées en leur faveur	9294	6.941.018,69
3. Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9295	

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES*Informations à compléter par l'entreprise si elle est filiale ou filiale commune*

- Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise(s) ou d'entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés des lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation *:

- Si l'(des) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus *:

X. RELATIONS FINANCIERES AVEC

- A. LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS
 B. LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE
 SANS ETRE LIEES A CELLE-CI
 C. LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR LES PERSONNES CITEES SOUS B.

	Codes	Exercice
1. Crédances sur les personnes précitées	9500	
2. Garanties constituées en leur faveur	9501	
3. Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	

Taux et durée des créances reprises sous la rubrique 9500:

* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part pour l'ensemble le plus grand et d'autre part pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

4. BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218 100

I. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équiva- lents temps plein (ETP) (exercice)	4. Total (T) ou total en équiva- lents temps plein (ETP) (exercice précédent)
A. Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	0,5	1,7	1,2 (ETP)	1,5 (ETP)
Nombre effectif d'heures prestées	101	862	1.400	2.262 (T)	2.608 (T)
Frais de personnel	102	22.640,15	36.770,54	59.410,69 (T)	53.022,78 (T)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
B. A la date de clôture de l'exercice				
a. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel ..	105	1	2	1,8
b. Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1	2	1,8
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
c. Par sexe				
Hommes	120	1	2	1,8
Femmes	121			
d. Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134		1	0,5
Ouvriers	132	1	1	1,3
Autres	133			

II. TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A. ENTREES				
Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'exercice	205	1	1	1,3
B. SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'exercice	305	1		1,0

III. ETAT CONCERNANT L'USAGE, AU COURS DE L'EXERCICE, DES MESURES EN FAVEUR DE L'EMPLOI

MESURES EN FAVEUR DE L'EMPLOI	Codes	Nombre de travailleurs concernés		3. Montant de l'avantage financier
		1. Nombre	2. Equivalents temps plein	
1. Mesures comportant un avantage financier*				
1.1. Plan avantage à l'embauche (pour la promotion du recrutement de demandeurs d'emploi appartenant à des groupes à risque)	414			
1.2. Maribel social	415			
1.3. Réduction structurelle des cotisations de sécurité sociale	416	4	2,8	3.100,00
1.4. Programmes de transition professionnelle	417			
1.5. Emplois services	418			
1.6. Convention emploi - formation	503			
1.7. Contrat d'apprentissage	504			
1.8. Prépension conventionnelle à mi-temps	411			
1.9. Interruption complète de la carrière professionnelle	412			
1.10. Réduction des prestations de travail (interruption de carrière à temps partiel)	413			
1.11. Convention de premier emploi	419			
2. Autres mesures				
2.1. Stage des jeunes	502			
2.2. Contrats de travail successifs conclus pour une durée déterminée	505			
2.3. Prépension conventionnelle	506			
2.4. Réduction des cotisations personnelles de sécurité sociale des travailleurs à bas salaires	507	2	1,3	

Nombre de travailleurs concernés par une ou plusieurs mesures en faveur de l'emploi:

- total pour l'exercice	550	4	2,8
- total pour l'exercice précédent	560	2	1,5

IV. RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**Total des initiatives en matière de formation des travailleurs à charge de l'employeur**

1. Nombre de travailleurs concernés
2. Nombre d'heures de formation suivies
3. Coût pour l'entreprise

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	

IV. RENSEIGNEMENTS SUR LES ACTIVITES DE FORMATION, D'ACCOMPAGNEMENT OU DE TUTORAT DISPENSEES EN VERTU DE LA LOI DU 5 SEPTEMBRE 2001 VISANT A AMELIORER LE TAUX D'EMPLOI DES TRAVAILLEURS**Activités de formation, d'accompagnement ou de tutorat**

1. Nombre de travailleurs qui ont exercé ces activités
2. Nombre d'heures consacrées à ces activités
3. Nombre de travailleurs qui ont bénéficié de ces activités

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5804		5814	
5805		5815	
5806		5816	

* Avantage financier pour l'employeur concernant le titulaire ou son remplaçant.

RESUME DES REGLES D'EVALUATION**I. Principes généraux**

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

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

/

Ces dérogations se justifient comme suit:

/

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

/

Les règles d'évaluation *[et]* *[n'ont pas]* été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

et influence *[positivement]* *[négativement]* le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de

Le compte de résultats *[a]* *[n'a pas]* été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

/

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] *[Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants]*

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:

/

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:

Art. 96 W.Venn.: Gezien de sterke cash flow en de gunstige vooruitzichten komt de continuïteit van de onderneming niet in het gedrang en is de toepassing van het going concern principe verantwoord.

II. Règles particulières**Frais d'établissement:**

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:

/

Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration *[ont]* *[n'ont pas]* été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend **EUR** de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill *[est]* *[n'est pas]* supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles *[ont]* *[n'ont pas]* été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Taux en %			
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.		
1. Frais d'établissement						
2. Immobilisations incorporelles						
3. Bâtiments *	L	NR	5,00 - 5,00	0,00 - 100,00		
4. Installations, machines et outillage *	L	NR	20,00 - 25,00	0,00 - 0,00		
5. Matériel roulant *	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00		
6. Matériel de bureau et mobilier *	D L	NR NR	20,00 - 20,00 20,00 - 20,00	0,00 - 0,00 0,00 - 0,00		
7. Autres immobilisations corporelles						

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: **EUR**
- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983: **EUR**

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

Immobilisations financières:

Des participations *[ont]/[n'ont pas]* été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Stocks:

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

1. Approvisionnements:

/

2. En cours de fabrication - produits finis:

/

3. Marchandises:

/

4. Immeubles destinés à la vente:

/

Fabrications:

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

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées *[n'existent pas]* *[au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux]*.

Dettes:

Le passif *[compte des]* *[ne comporte pas de]* dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible: dans l'affirmative, ces dettes *[font]/[ne font pas]* l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en **EUR** sur les bases suivantes:

/

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

/

Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif *(article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés)*, les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: **EUR**

9.2.3. Comptes annuels de Parou NV pour l'exercice 2005

20				1	EUR
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.

A 1.

COMPTE ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **PAROU**

Forme juridique: **Société anonyme**

Adresse: **Groenstraat**

N°: **67**

Boîte:

Code postal: **1730**

Commune: **Asse**

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

Adresse Internet * :

Numéro d'entreprise **0417.186.211**

DATE **02/01/1991** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTE ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du **25/05/2006**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01/01/2005

au **31/12/2005**

Exercice précédent du

01/01/2004

au **31/12/2004**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement: oui / **xxx****

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

De heer De Pauw Pierre (AV 2007)

Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

De heer De Pauw Dirk (AV 2007)

Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

Fonction : Administrateur

De heer Snoeck Peter (AV 2007)

Oude Gentbaan 10, 9300 Aalst, Belgique

Fonction : Administrateur

(suite aux pages suivantes)

Nombre total de pages déposées: **17**
objet: **7**

Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans

Signature

(nom et qualité)

Signature

(nom et qualité)

De heer De Pauw P.

Gedelegeerd bestuurder

* Mention facultative.

** Biffer ce qui ne convient pas.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de page A 1.)

NV Ropa II (AV 2007)
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique
Fonction : Administrateur

Représenté par :
De Pauw Dirk
Groenstraat 67, 1730 Asse, Belgique

De Pauw Beatrijs (AV 2007)
Godshuisstraat 4A, boîte 5, 1861 Wolvertem, Belgique
Fonction : Administrateur
Début mandat : 08/06/2000

- L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.
- Les comptes annuels ont-ils été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe ou par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire? NON¹

Si OUI, doivent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises et son numéro de membre auprès de son Institut ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise²; B. Etablissement des comptes annuels²; C. Vérification de ces comptes; D. Redressement de ces comptes).

- Si des missions visées sous A. (Tenue des comptes de l'entreprise) ou sous B. (Etablissement des comptes annuels) ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprise; B. Etablissement des comptes annuels).

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

¹ Biffer ce qui ne convient pas.

² Mention facultative.

1. BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISES			
I. Frais d'établissement	20	9.049.927,06	9.721.405,78
II. Immobilisations incorporelles (ann. I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	9.049.791,54	9.721.170,26
A. Terrains et constructions	22	8.975.482,51	9.634.104,20
B. Installations, machines et outillage	23	17.539,09	20.360,21
C. Mobilier et matériel roulant	24	23.844,61	20.307,71
D. Location-financement et droits similaires	25	32.925,33	46.398,14
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28	135,52	235,52
ACTIFS CIRCULANTS			
V. Crédances à plus d'un an	29		51.371,51
A. Crédances commerciales	290		51.371,51
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Crédances à un an au plus	40/41	7.980.446,17	8.614.924,62
A. Crédances commerciales	40	108.013,60	20.795,46
B. Autres créances	41	7.872.432,57	8.594.129,16
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53	219,42	215,95
IX. Valeurs disponibles	54/58	35.630,12	212.384,84
X. Comptes de régularisation	490/1	36.352,36	32.914,17
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	17.102.575,13	18.633.216,87

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	193.308,19	609.160,12
I. Capital (ann. III)	10	71.000,00	71.145,44
A. Capital souscrit	100	71.000,00	71.145,44
B. Capital non appelé	(101)	()	()
II. Primes d'émission	11	207.734,77	207.734,77
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	724.333,64	788.937,82
A. Réserve légale	130	7.114,54	7.114,54
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132	581.437,36	646.041,54
D. Réserves disponibles	133	135.781,74	135.781,74
V. Bénéfice reporté	140		
Perte reportée	(141)	(809.760,22)	(458.657,91)
VI. Subsides en capital	15		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	16	299.394,90	332.661,00
VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)	160/5		
B. Impôts différés	168	299.394,90	332.661,00
DETTES	17/49	16.609.872,04	17.691.395,75
VIII. Dettes à plus d'un an(ann. V)	17	9.286.548,63	14.997.449,42
A. Dettes financières	170/4	9.236.969,93	14.947.870,72
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3	9.236.969,93	14.947.870,72
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9	49.578,70	49.578,70
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	7.288.293,19	2.641.784,73
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	6.675.844,48	1.898.499,23
B. Dettes financières	43	250.000,00	250.000,00
1. Etablissements de crédit	430/8	250.000,00	250.000,00
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	82.692,86	250.066,23
1. Fournisseurs	440/4	82.692,86	250.066,23
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46	206.460,47	
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	73.295,38	240.551,19
1. Impôts	450/3	65.499,01	233.883,82
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	7.796,37	6.667,37
F. Autres dettes	47/48		2.668,08
X. Comptes de régularisation	492/3	35.030,22	52.161,60
TOTAL DU PASSIF	10/49	17.102.575,13	18.633.216,87

		Codes	Exercice	Exercice précédent
2. COMPTE DE RESULTATS				
I. Produits et charges d'exploitation				
Chiffres d'affaires	mentions	70		
Approvisionnements, marchandises; services et biens divers	facultatives	60/61		
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61		<u>1.603.466,88</u>	<u>1.808.017,96</u>
Marge brute d'exploitation (solde négatif)	(- 61/70)		()	()
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI, 2)	(- 62)		(66.251,41)	(59.410,69)
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	(- 630)		(757.361,51)	(752.372,17)
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	631/4			
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7			
G. Autres charges d'exploitation	(- 640/8)		(71.040,38)	(66.778,55)
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(+ 649)			
<i>Bénéfice d'exploitation</i>	(+ 70/64)		<u>708.813,58</u>	<u>929.456,55</u>
<i>Perte d'exploitation</i>	(- 64/70)		()	()
II. Produits financiers	75		<u>246.874,13</u>	<u>268.182,98</u>
Charges financières	(- 65)		(1.397.506,56)	(1.112.691,14)
<i>Bénéfice courant avant impôts</i>	(+ 70/65)		()	<u>84.948,39</u>
<i>Perte courante avant impôts</i>	(- 65/70)		(441.818,85)	()
III. Produits exceptionnels	76		<u>258,28</u>	<u>8.572,58</u>
Charges exceptionnelles	(- 66)		()	(6.110,74)
<i>Bénéfice de l'exercice avant impôts</i>	(+ 70/66)		()	<u>87.410,23</u>
<i>Perte de l'exercice avant impôts</i>	(- 66/70)		(441.560,57)	()
III bis. Prélèvements sur les impôts différés	(+ 780)		<u>33.266,10</u>	<u>64.604,17</u>
Tranferts aux impôts différés	(- 680)		()	()
IV. Impôts sur le résultat	(-)(+ 67/77)		(7.557,46)	(79.621,16)
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	(+ 70/67)		()	<u>72.393,24</u>
<i>Perte de l'exercice</i>	(- 67/70)		(415.851,93)	()
V. Prélèvement sur les réserves immunisées	(+ 789)		<u>64.604,18</u>	<u>33.266,10</u>
Tranferts aux réserves immunisées	(- 689)		()	()
<i>Bénéfice de l'exercice à affecter</i>	(+ (70/68))		()	<u>105.659,34</u>
<i>Perte de l'exercice à affecter</i>	(- (68/70))		(351.247,75)	()

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS			
A. Bénéfice à affecter	70/69		
Perte à affecter	(-)	69/70 (809.905,66)	(457.839,51)
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	68/70 (351.247,75)	105.659,34
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	690 (458.657,91)	(563.498,85)
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	145,44	
C. Affectations aux capitaux propres	(-)	691/2 ()	(818,40)
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		818,40
3. aux autres réserves	6921		
D. 1. Bénéfice à reporter	(-)	693 ()	()
2. Perte à reporter	793	809.760,22	458.657,91
E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer	(-)	694/6 ()	()
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

N°	0417.186.211						A 6.
3. ANNEXE		Codes	A. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (rubrique 21 de l'actif)	Codes	B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES (rubrique 22/27 de l'actif)	Codes	C. IMMOBILISATIONS FINANCIERES (rubrique 28 de l'actif)
I. ETAT DES IMMOBILISATIONS							
a) VALEUR D'ACQUISITION							
Au terme de l'exercice précédent	8019			8159	15.872.505,28	8355	235,52
Mutations de l'exercice:							
. Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029			8169	85.982,79	8365	
. Cessions, désaffections et retraits ..(-)	8039	()	8179	()	8375	(100,00)
. Transferts d'une rubrique à une autre	8049			8189		8385	
. Autres mutations	(+)(-)					8386	
Au terme de l'exercice	8059			8199	15.958.488,07	8395	135,52
b) PLUS-VALUES							
Au terme de l'exercice précédent				8209		8405	
Mutations de l'exercice:							
. Actées				8219		8415	
. Acquises de tiers				8229		8425	
. Annulées ..(-)				8239	()	8435	()
. Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-)			8249		8445	
Au terme de l'exercice				8259		8455	
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR							
Au terme de l'exercice précédent	8069			8269	6.151.335,02	8465	
Mutations de l'exercice:							
. Actés	8079			8279	757.361,51	8475	
. Repris car excédentaires ..(-)	8089	()	8289	()	8485	()
. Acquis de tiers	8099			8299		8495	
. Annulés à la suite de cessions, désaffections et retraits ..(-)	8109	()	8309	()	8505	()
. Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-)			8319		8515	
Au terme de l'exercice	8119						
Au terme de l'exercice	8129			8329	6.908.696,53	8525	
d) MONTANTS NON APPELES							
Au terme de l'exercice précédent						8535	
Mutations de l'exercice	(+)(-)					8545	
Au terme de l'exercice						8555	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a) + (b) - (c) - (d)	8139			8339	9.049.791,54	8565	135,52

III. ETAT DU CAPITAL**A. CAPITAL SOCIAL****1. Capital souscrit** (rubrique 100 du passif)

- Au terme de l'exercice précédent
- Modifications au cours de l'exercice:
Kapitaalverminderin

- Au terme de l'exercice

2. Représentation du capital

Catégories d'actions

*Aandelen aan toonder***B. CAPITAL NON LIBERE**

Actionnaires redevables de libération

TOTAL

C. ACTIONS PROPRES détenues par

- la société elle-même
- ses filiales

D. ENGAGEMENTS D'EMISSIONS D'ACTIONS

1. Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

- . Montant des emprunts convertibles en cours
- . Montant du capital à souscrire
- . Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

8740

8741

8742

2. Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION

- . Nombre de droits de souscription en circulation
- . Montant du capital à souscrire
- . Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

8745

8746

8747

E. CAPITAL AUTORISE NON SOUSCRIT.....**F. PARTS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL**.....

- Dont:
- détenues par la société elle-même
 - détenues par les filiales

8751

876

877

878

G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE A LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise:

IV. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ventilation de la rubrique 160/5 du passif si celle-ci représente un montant important.

Exercice

V. ETAT DES DETTES**A. VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE**

Code	DETTES		
	1. échéant dans l'année (rubrique 42)	2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	3. ayant plus de 5 ans à courir (rubrique 17)
	TOTAL	6.675.844,48	49.578,70
891			

B. DETTES GARANTIES

(comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Codes	DETTES (OU PARTIE DES DETTES) GARANTIES PAR	
	1. les pouvoirs publics belges	2. des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise
892		10.403.068,55
89		10.403.068,55
90		
898		
899		
900		
901		
902		
903	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
904		
905		
906		10.403.068,55

C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES (rubrique 45 du passif)

Codes	Exercice
9072	
9076	

VI. PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL**1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL**

- a) Nombre total à la date de clôture
 b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein
 c) Nombre effectif d'heures prestées

Codes	Exercice	Exercice précédent
9086	3	3
9087	1,8	1,5
9088	3.193	2.262

2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)

- a) Rémunérations et avantages sociaux directs
 b) Cotisations patronales d'assurances sociales
 c) Primes patronales pour assurances extralégales
 d) Autre frais de personnel
 e) Pensions

VII. RESULTATS FINANCIERS

- A. Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats (rubrique 75) .. en capital
 .. en intérêts
 B. Intérêts portés à l'actif
 C. Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances (effets de commerce, factures et autres créances)
 D. Montant, par solde, des provisions à caractère financier constituées (+), utilisées et reprises (-)

Codes	Exercice
9125	
9126	

Codes	Exercice
6503	
653	

Codes	Exercice
656	

VIII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**Garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers**

Dont: Effets de commerce cédés par l'entreprise sous son endos

Codes	Exercice
9149	4.526.600,43
9150	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements

- . Hypothèques:
 .. valeur comptable des immeubles gérés
 .. montant de l'inscription
 . Gage sur fonds de commerce:
 .. montant de l'inscription
 . Gages sur d'autres actifs:
 .. valeur comptable des actifs gagés
 . Sûretés constituées sur actifs futurs:
 .. montant des actifs en cause

Codes	Exercice	
	1. de l'entreprise	2. de tiers
916	9.875.482,51	9.875.482,51
917	15.406.582,57	15.406.582,57
918		
919		
920		

Litiges importants et autres engagements importants:

IX. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

	Codes	Exercice
1. Crédances sur des entreprises liées	9291	
2. Garanties constituées en leur faveur	9294	15.406.582,57
3. Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9295	

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES*Informations à compléter par l'entreprise si elle est filiale ou filiale commune*

- Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise(s) ou d'entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés des lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation *:

- Si l'(des) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus *:

X. RELATIONS FINANCIERES AVEC

- A. LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS
 B. LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE
 SANS ETRE LIEES A CELLE-CI
 C. LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR LES PERSONNES CITEES SOUS B.

	Codes	Exercice
1. Crédances sur les personnes précitées	9500	
2. Garanties constituées en leur faveur	9501	
3. Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	

Taux et durée des créances reprises sous la rubrique 9500:

* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part pour l'ensemble le plus grand et d'autre part pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

4. BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218 100

I. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équiva- lents temps plein (ETP) (exercice)	4. Total (T) ou total en équiva- lents temps plein (ETP) (exercice précédent)
A. Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	1,0	2,0	1,8 (ETP)	1,2 (ETP)
Nombre effectif d'heures prestées	101	1.748	1.445	3.193 (T)	2.262 (T)
Frais de personnel	102	36.269,17	29.982,24	66.251,41 (T)	59.410,69 (T)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
B. A la date de clôture de l'exercice				
a. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel	105	1	2	1,8
b. Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1	2	1,8
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
c. Par sexe				
Hommes	120	1	2	1,8
Femmes	121			
d. Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134		1	0,5
Ouvriers	132	1	1	1,3
Autres	133			

II. TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A. ENTREES				
Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'exercice	205			
B. SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'exercice	305		1	0,3

III. ETAT CONCERNANT L'USAGE, AU COURS DE L'EXERCICE, DES MESURES EN FAVEUR DE L'EMPLOI

MESURES EN FAVEUR DE L'EMPLOI	Codes	Nombre de travailleurs concernés		3. Montant de l'avantage financier
		1. Nombre	2. Equivalents temps plein	
1. Mesures comportant un avantage financier*				
1.1. Plan avantage à l'embauche (pour la promotion du recrutement de demandeurs d'emploi appartenant à des groupes à risque)	414			
1.2. Maribel social	415			
1.3. Réduction structurelle des cotisations de sécurité sociale	416	3	1,8	4,20
1.4. Programmes de transition professionnelle	417			
1.5. Emplois services	418			
1.6. Convention emploi - formation	503			
1.7. Contrat d'apprentissage	504			
1.8. Prépension conventionnelle à mi-temps	411			
1.9. Interruption complète de la carrière professionnelle	412			
1.10. Réduction des prestations de travail (interruption de carrière à temps partiel)	413			
1.11. Convention de premier emploi	419			
2. Autres mesures				
2.1. Stage des jeunes	502			
2.2. Contrats de travail successifs conclus pour une durée déterminée	505			
2.3. Prépension conventionnelle	506			
2.4. Réduction des cotisations personnelles de sécurité sociale des travailleurs à bas salaires	507	2	1,3	

Nombre de travailleurs concernés par une ou plusieurs mesures en faveur de l'emploi:

- total pour l'exercice	550	3	1,8
- total pour l'exercice précédent	560	4	2,8

IV. RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**Total des initiatives en matière de formation des travailleurs à charge de l'employeur**

1. Nombre de travailleurs concernés
2. Nombre d'heures de formation suivies
3. Coût pour l'entreprise

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	

IV. RENSEIGNEMENTS SUR LES ACTIVITÉS DE FORMATION, D'ACCOMPAGNEMENT OU DE TUTORAT DISPENSEES EN VERTU DE LA LOI DU 5 SEPTEMBRE 2001 VISANT A AMÉLIORER LE TAUX D'EMPLOI DES TRAVAILLEURS**Activités de formation, d'accompagnement ou de tutorat**

1. Nombre de travailleurs qui ont exercé ces activités
2. Nombre d'heures consacrées à ces activités
3. Nombre de travailleurs qui ont bénéficié de ces activités

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5804		5814	
5805		5815	
5806		5816	

* Avantage financier pour l'employeur concernant le titulaire ou son remplaçant.

RESUME DES REGLES D'EVALUATION**I. Principes généraux**

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

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

/

Ces dérogations se justifient comme suit:

/

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

/

Les règles d'évaluation ~~ont~~ [n'ont pas] été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

et influence *[positivement] [négativement]* le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de

Le compte de résultats ~~et~~ [a] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

/

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants]

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:

/

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:

Art. 96 W.Venn.: Gezien de sterke cash flow en de gunstige vooruitzichten komt de continuïteit van de onderneming niet in het gedrang en is de toepassing van het going concern principe verantwoord.

II. Règles particulières**Frais d'établissement:**

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:

/

Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration *[ont]* *[n'ont pas]* été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend **EUR.** de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill *[est]* *[n'est pas]* supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles *[ont]* *[n'ont pas]* été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Taux en %			
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.		
1. Frais d'établissement						
2. Immobilisations incorporelles						
3. Bâtiments *	L	NR	5,00 - 5,00	0,00 - 100,00		
4. Installations, machines et outillage *	L	NR	20,00 - 25,00	0,00 - 0,00		
5. Matériel roulant *	L	NR	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00		
6. Matériel de bureau et mobilier *	D L	NR NR	20,00 - 20,00 20,00 - 20,00	0,00 - 0,00 0,00 - 0,00		
7. Autres immobilisations corporelles						

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: **EUR.**
- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983: **EUR.**

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

Immobilisations financières:

Des participations *[ont]/[n'ont pas]* été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

Stocks:

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

1. Approvisionnements:

/

2. En cours de fabrication - produits finis:

/

3. Marchandises:

/

4. Immeubles destinés à la vente:

/

Fabrications:

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

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées *[peuvent décliner]* *[au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux]*.

Dettes:

Le passif *[compte des]* *[ne comporte pas de]* dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible: dans l'affirmative, ces dettes *[ont]/[ne font pas]* l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en **EUR** sur les bases suivantes:
/

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

/

Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif *(article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés)*, les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: **EUR.**

9.3. Annexe 3 : Les statuts de Montea SCA (en date du 29 septembre 2006)

Traduction libre

CHAPITRE I – NOM – DURÉE - SIÈGE – OBJET

ARTICLE 1. NOM

La société a la forme d'une Société en Commandite par Actions.

Elle porte le nom de "Montea".

Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe, appelées "Sicaf", prévu par la Loi du vingt juillet deux mille quatre, relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

La raison sociale de la Sicaf et l'ensemble des documents qu'elle génère (en ce compris tous les actes et factures) comportent la mention "société d'investissement à capital fixe publique de droit belge" ou "sicaf immobilière de droit belge" ou sont immédiatement suivis de ces mots.

La société a opté pour la catégorie de placements visés à l'article 7, paragraphe 1, al. 5° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (biens immobiliers).

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438, alinéa 1, du Code des Sociétés.

La société est soumise aux dispositions de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi que de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, tel que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes annuels consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux les sicaf immobilières.

ARTICLE 2. DURÉE

La durée de la société est illimitée. Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale délibérant conformément aux conditions et aux formes requises pour une modification des statuts.

La société ne sera pas dissoute par le licenciement, l'éviction, la révocation, le rachat, la déclaration d'incapacité, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de la société gestionnaire.

ARTICLE 3. SIÈGE

La société est établie à 9320 Erembodegem, Ninovesteenweg, 198.

Le siège peut être déplacé en Belgique sans modification des statuts par décision du gérant, moyennant le respect de la législation linguistique.

La société peut, par simple décision du gérant, ouvrir des succursales ou des agences à la fois en Belgique et/ou à l'étranger.

En cas de survenance ou de possibilité de survenance d'événements extraordinaires de nature politique, militaire, économique ou sociale, susceptibles d'entraver le fonctionnement normal du siège social ou la communication souple du siège avec l'étranger, le siège de la société pourra alors être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger par simple décision du gérant, jusqu'à l'extinction complète des circonstances anormales en question.

Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucune conséquence sur la nationalité de la société qui, nonobstant ce déplacement provisoire du siège de la société, restera belge.

ARTICLE 4. OBJET

La société a pour objet exclusif le placement collectif en biens immobiliers des moyens financiers émanant du public comme prévu à l'article 7 paragraphe 1, al 5° de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Par biens immobiliers on entend :

1. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur les biens immobiliers;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. des droits d'option sur des biens immobiliers;
4. des droits de participation dans d'autres institutions de placement immobilier qui sont inscrites sur la liste visée à l'article 31 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement; des certificats immobiliers tels que décrits à l'article 5, § 4 de la Loi du seize juin deux mille six sur les offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;

5. des droits découlant de contrats par lesquels la société se voit accorder un ou plusieurs biens en leasing immobilier;
6. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui seront définis en tant que biens immobiliers par arrêté royal pris en exécution de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'investissement.

Dans les limites de la politique de gestion telle que décrite à l'article 5 des statuts et conformément à la législation applicable aux sicaf immobilières, la société pourra s'engager dans :

- l'achat, la transformation, la construction, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la reprise sous le régime de la copropriété de biens immobiliers tels que décrits ci-dessus, l'octroi de droits de superficie, d'usufruit, de fermage;
- l'acquisition et le prêt de valeurs sans préjudice de l'application de l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières;
- prendre des biens immobiliers en leasing 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; et
- à titre supplémentaire, donner en leasing des 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;
- la société ne peut intervenir qu'occasionnellement en tant que promoteur immobilier, comme défini aux articles 2 et 48 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

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

- à titre additionnel ou à titre temporaire, investir dans des valeurs autres que des biens immobiliers et conserver des liquidités conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières.

La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court et moyen terme de la politique de gestion telle que décrite à l'article 5 des statuts.

Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse des valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union européenne ou être négociés sur un marché de l'Union européenne réglementé, fonctionnant régulièrement, agréé et accessible au public. Les liquidités peuvent être conservées dans toutes les devises sous forme de dépôts à vue, ou à terme ou par tout instrument du marché financier, permettant une mobilisation aisée;

- accorder des hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières;
- accorder des crédits et se porter caution au bénéfice d'une filiale de la société, comme 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, donner ou prendre en location, céder ou échanger tous les biens mobiliers, matériaux et accessoires et plus généralement effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui présentent directement ou indirectement un lien avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que compatible avec le statut de sicaf immobilières, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, de scission partielle ou complète, de souscription, de participation, d'intervention financière ou de toute autre manière, prendre une participation dans toute société ou entreprise existante ou à constituer en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet.

Toute modification de l'objet de la société nécessite l'approbation préalable de la Commission bancaire, financière et des assurances.

ARTICLE 5. POLITIQUE DE GESTION

Le placement collectif dans des biens immobiliers par le biais de capitaux réunis par un appel public à l'épargne en Belgique ou à l'Etranger, sera effectué, conformément à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, comme suit :

La société poursuit la constitution d'un portefeuille immobilier diversifié de placements dans des projets de haute qualité sur la base des critères suivants :

- principalement : des bâtiments et/ou terrains semi-industriels et industriels de haute qualité, destinés à la fabrication, à des activités d'industrie légère, à la distribution, au stockage et autres fonctions logistiques, situés dans des endroits de premier ordre en Belgique et dans les pays avoisinants;
- subsidiairement : des immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux de haute qualité géographiquement situés aux quatre coins de la Belgique et dans les pays avoisinants;

- en dernier ordre, la société vise une bonne diversification des risques par une dissémination géographique dans toute l'Union européenne en mettant l'accent sur la Belgique et les pays avoisinants et les zones de développement qui en feront partie à l'avenir; un étalement des productions; une multiplicité d'immeubles et de locataires.

La société peut accomplir cet objet en menant une politique ciblée d'acquisitions et de ventes, en réalisant ses propres développements, rénovations et agrandissements, en concluant, en tant que bailleur, des locations à long et/ou à court terme avec des locataires réputés solvables; elle peut se charger de la gestion de ces immeubles elle-même ou par l'intermédiaire de tiers.

Pour le financement de cette politique, la société peut faire appel au financement externe au sens le plus large du terme et dans le cadre de la loi, accorder ou non à cette fin les garanties, priviléges et sûretés nécessaires, procéder à l'émission de nouvelles actions, obligations ou autres titres de créance convertibles ou non, avec bon de souscription, subordonnés, ou autres.

Les placements en valeurs mobilières sont réalisés conformément aux critères fixés dans les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certains organismes de placement collectif.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 6. CAPITAL

Le capital de la société s'élève à vingt-sept millions huit cent vingt-sept mille cinq cent nonante-neuf virgule trente-cinq euros (27.827.599,35 EURO), répartis en un million quatre cent soixante-six mille sept cent soixante-six (1.466.766) actions sans mention de valeur, représentant chacune la un million quatre cent soixante-six mille sept cent soixante-sixième partie du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

ARTICLE 7. CAPITAL AUTORISÉ

Le gérant a le droit d'augmenter le capital social aux dates et aux conditions qu'il aura fixées, en une seule ou plusieurs fois, à concurrence de soixante-deux millions d'euros (27.000.000 EURO).

Ce mandat est valable pour une durée de cinq ans à partir de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier octobre deux mille six. Il est renouvelable.

Cette (ces) augmentation(s) de capital peut (peuvent) être réalisée(s) par voie de souscription en espèces, d'apport en nature ou de conversion de réserves conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, l'article 11 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six et les présents statuts.

Le cas échéant, les primes d'émission, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le gérant, après imputation éventuelle des frais, devront être placées par le gérant sur un compte indisponible qui constituera, sur le même pied que le capital, la garantie des tiers, et qui ne pourra en aucun cas être débité ou supprimé si ce n'est sur décision de l'assemblée générale prenant sa décision conformément au prescrit de l'article 612 du Code des Sociétés, sauf conversion en capital comme prévu ci-dessus.

ARTICLE 8. NATURE 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 forme de titres dématérialisés.

Le porteur peut demander à tout moment et à ses frais, la conversion de ses actions dématérialisées en actions nominatives, ainsi que la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées.

Un registre des actions nominatives est tenu à jour au siège social de la Société où il peut être consulté par tous les actionnaires. Ce registre peut être tenu sous forme électronique. Des certificats de souscriptions nominatives sont délivrés aux actionnaires.

Toutes les cessions entre vifs ou à la suite d'un décès, ainsi que toutes les conversions d'actions, sont inscrites dans le registre.

Les actions au porteur peuvent être émises en tant qu'actions unitaires ou en tant qu'actions collectives.

Tout porteur de titres unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses titres contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres unitaires, et ce, à son choix; tout porteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre un certain nombre d'actions unitaires qui les représentent. Cet échange se fait aux frais du porteur.

Tout titre au porteur peut être échangé en titres nominatifs ou sous forme dématérialisée et inversement aux frais de l'actionnaire.

Dès le moment où aucune action au porteur ne pourra plus être émise en vertu de la loi, l'échange en actions au porteur ne pourra plus être demandé.

ARTICLE 9. RACHAT DE SES PROPRES ACTIONS

1. La société peut acheter ses propres actions entièrement libérées en espèces et les tenir en gage en vertu d'une décision de l'assemblée générale conformément aux dispositions du Code des Sociétés. La même assemblée peut déterminer les conditions d'aliénation de ces actions.

2. Le gérant statutaire est autorisé à acquérir des titres dont question sous 1 si cette acquisition est nécessaire afin de garantir la société contre un préjudice sérieux et imminent. La présente autorisation est valable trois ans à partir de la date de publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du premier octobre deux mille six et est renouvelable pour une même période.

3. Les conditions de l'aliénation de titres acquis par la société sont fixées, selon le cas, conformément à l'article 622, paragraphe 2, du Code des Sociétés, par l'assemblée générale ou par le gérant.

La société devra par ailleurs se conformer aux règles prescrites en cas d'émission publique d'actions de la société prévues à l'article 75 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective et aux articles 28 et suivants de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six.

ARTICLE 10. MODIFICATION DU CAPITAL

Sans préjudice de la faculté d'affectation du capital autorisé par décision du gérant statutaire, une décision d'augmenter ou de diminuer le capital émis peut uniquement être prise par une assemblée générale extraordinaire se tenant en présence d'un notaire et moyennant l'accord du gérant statutaire.

La société devra en outre se conformer aux règles prescrites en cas d'émission publique d'actions de la société, prévues par l'article 75 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre et les articles 28 et suivants de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières, tels que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six.

Par ailleurs, en vertu de l'article onze, paragraphe 2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six, les conditions suivantes doivent être remplies :

1. l'identité de celui qui effectue l'apport doit être indiquée dans les rapports prévus à l'article 602 du Code des Sociétés ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui sera appelée à se prononcer concernant l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen des trente jours ayant précédé l'apport;
3. le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également préciser la répercussion de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires et plus particulièrement en ce qui concerne leur quote-part dans le bénéfice et dans le capital.

Conformément à l'article 11, paragraphe 1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six, il n'est pas possible de déroger au droit de préférence des actionnaires prévu aux articles 592 et 593 du Code des Sociétés en cas d'apport en espèces.

ARTICLE 11. ASSOCIES GERANTS ET COMMANDITAIRES

L'associé gérant, qui est le gérant statutaire, est responsable solidairement et de façon illimitée, de tous les engagements de la société. L'associé gérant est nommé dans le présent acte. Les associés commanditaires sont uniquement responsables des dettes et des pertes de la société à concurrence de leur apport, à condition qu'ils ne posent pas le moindre acte d'administration.

ARTICLE 12. TRANSPARENCE

Conformément aux articles 1 à 5 inclus de la Loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, toute personne physique ou personne juridique qui acquiert dans la société des titres donnant droit au vote et

qui représentent ou non le capital, est tenue d'informer cette dernière ainsi que la Commission bancaire, financière et des assurances du nombre de titres en sa possession, si les droits de vote liés à ces titres atteignent ou dépassent trois pour cent (3%) du total des droits de vote au moment où surviennent les circonstances sur la base desquelles la notification est obligatoire.

Cette notification est également obligatoire en cas d'acquisition supplémentaire de titres comme visé ci-dessus, si à la suite de cette acquisition le nombre de droits de vote liés aux titres acquis atteint cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote au moment où surviennent les circonstances sur la base desquelles cette notification est requise.

Cette notification est également obligatoire en cas de cession de titres lorsqu'il en résulte que les droits de vote chutent en dessous d'un des seuils susmentionnés.

Ces notifications sont adressées à la société et à la Commission bancaire, financière et des assurances au plus tard le deuxième jour ouvrable à compter du moment où surviennent les circonstances sur la base desquelles la notification en question est obligatoire.

Pour les titres qui ont été acquis par voie successorale, la notification est seulement obligatoire trente jours après l'acceptation de la succession, le cas échéant sous bénéfice d'inventaire.

CHAPITRE III – ADMINISTRATION ET PRÉSENTATION

ARTICLE 13. NOMINATION – RÉVOCATION/DÉMISSION – POSTE VACANT

1. La société est gérée par un gérant qui a la qualité d'un associé gérant.

Est désignée en qualité de gérant pour une première durée limitée de dix (10) ans débutant le premier octobre deux mille six : la société anonyme "Montea Management", dont le siège est établi à 9320 Erembodegem, Ninovesteenweg 198, inscrite au registre des personnes morales à Termonde et ayant pour numéro d'entreprise 0882.872.026 qui déclare accepter ce mandat et indique que rien ne s'y oppose.

Le gérant statutaire est nommé par une assemblée générale extraordinaire, en présence d'un notaire et moyennant le respect des exigences imposées en matière de modification des statuts.

Si le gérant statutaire est une personne juridique, il sera représenté pour l'exécution de son mandat de gestion au nom et pour le compte de la société, par un représentant permanent conformément à l'article 61 § 2 du Code des Sociétés.

2. Le gérant statutaire peut à tout moment remettre lui-même sa démission.

Le mandat de gérant peut uniquement être révoqué par une décision judiciaire sur une requête déposée en ce sens par l'assemblée générale sur la base de motifs légaux. L'assemblée générale doit prendre une décision en ce sens, le gérant statutaire n'ayant alors pas le droit de prendre part au vote. Le gérant continue de remplir sa fonction jusqu'à ce que sa révocation ait été prononcée par une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

Le gérant statutaire doit être organisé de manière à ce qu'au sein de son conseil d'administration, au moins deux personnes physiques exercent collégialement la surveillance de son ou de ses délégués à la gestion journalière en ce qui concerne les opérations qui concernent la société. Les membres des organes de gestion et de la gestion journalière du gérant, doivent disposer de fiabilité professionnelle requise et de l'expérience nécessaire comme indiqué à l'article 4, paragraphe 1, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et ne peuvent pas ressortir des dispositions dont question à l'article 39 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relatif à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

3. Après sa démission, le gérant est tenu de poursuivre son mandat jusqu'à ce qu'il puisse raisonnablement être pourvu à son remplacement. Dans ce cas, l'assemblée générale se réunira endéans un mois afin de procéder à la nomination permanente d'un nouveau gérant.

4. Le décès, l'interdiction, la dissolution, la faillite, la démission, la révocation par décision judiciaire du gérant pour quelque raison que ce soit ou la vacance du mandat de gérant de quelque autre manière que ce soit, n'entraînera pas la dissolution de la société, mais sa succession par un successeur gérant désigné par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, à condition qu'il accepte, le cas échéant, d'entrer dans la société en qualité d'associé gérant.

Si un gérant est une personne juridique, la fusion, la scission, la conversion ou toute autre forme de restructuration conforme au droit des sociétés au cours de laquelle la personnalité juridique du gérant est poursuivie en vertu du droit applicable, n'entraîne pas automatiquement la révocation ou le remplacement du gérant.

En cas de perte, dans le chef des membres des organes de gestion ou de gestion journalière du gérant, de la fiabilité, de l'expérience et de l'autonomie requis par l'article 4, paragraphe 1, 4° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, le gérant ou le ou les commissaires devront convoquer une assemblée générale avec à l'ordre du jour le constat éventuel de la disparition des exigences et les mesures à prendre; cette assemblée devra se tenir dans le mois; si seulement un ou plusieurs des membres des organes de gestion ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux exigences susmentionnées, le gérant devra les remplacer dans le mois; passé ce délai,

l'assemblée de la société sera convoquée comme indiqué ci-dessus; le tout dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que la Commission bancaire, financière et des assurances pourrait prendre en vertu de ses compétences.

En cas d'application des dispositions de l'article 39 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, mettant en danger tous les membres des organes de gestion ou de la gestion journalière du gérant statutaire, le gérant statutaire et le ou les commissaires devront convoquer l'assemblée générale avec pour ordre du jour le constat de l'applicabilité du prescrit de l'article 39 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre et les décisions à prendre; cette assemblée devra se tenir endéans un mois; si un seul ou plusieurs membres des organes de gestion ou de la gestion journalière du gérant statutaire ne répondent plus aux exigences susmentionnées, le gérant statutaire devra les remplacer endéans un mois; passé ce délai, l'assemblée de la société devra être convoquée comme indiqué ci-dessus; le tout dans l'un ou l'autre cas, sous réserve des mesures que la Commission bancaire, financière et des assurances pourrait prendre en vertu de ses compétences.

ARTICLE 14. RÉMUNÉRATION

Une éventuelle rémunération ne peut être liée directement ou indirectement, aux opérations qui sont effectuées par la sicaf immobilière.

Le gérant statutaire exercera un mandat rémunéré. Cette rémunération compte deux parties : une partie fixe et une partie variable.

La partie fixe de la rémunération du gérant statutaire est fixée chaque année par l'assemblée générale de Montea S.C.A. Cette rémunération ne sera pas inférieure sur une base annuelle à QUINZE MILLE (15.000) EUROS.

La partie statutaire variable est égale à zéro virgule vingt-cinq (0,25%) du montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculées selon le schéma décrit ci-dessous à l'Article 30 "Affectation du bénéfice".

Le gérant a aussi droit au remboursement des frais qui sont directement liés à son mandat.

ARTICLE 15. GESTION INTERNE

Le gérant statutaire est compétent pour effectuer toutes les opérations de gestion interne qui sont nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet de la société, à l'exception des opérations qui relèvent exclusivement de la compétence de l'assemblée générale en vertu de la loi.

Le gérant statutaire établit des rapports trimestriels et semestriels ainsi que le projet de comptes annuels. Le gérant statutaire engage les experts conformément à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et apporte, le cas échéant, toute modification à la liste d'experts reprise dans le dossier qui accompagne préalablement la demande d'agrément en tant que sicaf immobilière.

Le gérant statutaire choisit également un dépositaire et soumet ce choix à la Commission bancaire, financière et des assurances.

Le cas échéant, le gérant statutaire propose à la Commission bancaire, financière et des assurances le changement de conservateur, et ce, conformément à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

Le gérant statutaire peut fixer l'indemnisation de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été accordées, et ce, conformément à la Loi du vingt juillet deux mille quatre et ses arrêtés d'exécution.

Le gérant statutaire prend toutes les décisions qui lui semblent opportunes.

ARTICLE 16. POUVOIR DE REPRÉSENTATION EXTERNE

Le gérant statutaire représente la société dans toutes les opérations par voie judiciaire et extrajudiciaire.

Conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, la société est représentée pour chaque acte de disposition de ses biens immobiliers au sens de l'article 2, 4 dudit Arrêté Royal, par le gérant statutaire agissant par l'intermédiaire de deux personnes physiques qui doivent être membre de son organe de gestion.

ARTICLE 17. PROCURATIONS SPECIALES

Le gérant statutaire peut désigner des mandataires de la société. Seules sont autorisées des procurations spéciales et limitées ou pour une série d'actes juridiques déterminés. Les mandataires engagent la société dans les limites de la procuration qui leur a été accordée, sans préjudice de la responsabilité du gérant statutaire en cas de procuration exagérée.

ARTICLE 18. RESPONSABILIE DU GERANT STATUTAIRE

Le gérant statutaire est lié personnellement, solidairement et de façon illimitée par les engagements de la société.

CHAPITRE IV - CONTRÔLE

ARTICLE 19. CONTRÔLE

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires qui sont agréés par la CBFA.

CHAPITRE V – ASSEMBLÉE GENERALE

ARTICLE 20. L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale annuelle ordinaire se tient chaque année le troisième mardi du mois de mai à dix heures ou, si ce jour tombe un jour férié légal, le jour ouvrable qui précède à la même heure.

L'assemblée peut être convoquée de manière extraordinaire ou spéciale à chaque fois que les intérêts de la société l'exigent.

L'assemblée générale des actionnaires se tient au siège social ou à l'adresse précisée dans la lettre de convocation.

ARTICLE 21. COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale est compétente pour délibérer et prendre des décisions en matière de :

- arrêt des comptes annuels;
- affectation du bénéfice disponible;
- nomination et révocation du ou des commissaires;
- détermination de la rémunération fixe du gérant statutaire et du ou des commissaires;
- l'exercice d'une action sociale contre le gérant statutaire ou le ou les commissaires et l'octroi d'une quittance.

L'assemblée générale dispose encore de toutes les compétences découlant de la loi et est plus particulièrement compétente (sans que la présente énumération soit limitative) pour apporter des modifications aux statuts, en l'occurrence pour décider de la nomination d'un gérant, de la dissolution anticipée de la société, de l'augmentation ou de la diminution du capital émis, de la possibilité d'un capital autorisé par décision du gérant statutaire, du remboursement du capital, d'une fusion avec une ou plusieurs sociétés, de la conversion de la société en une société d'une autre forme juridique.

ARTICLE 22. CONVOCATION

Le gérant statutaire et chaque (chacun des) commissaire(s) peut convoquer à la fois une assemblée générale annuelle ordinaire (assemblée annuelle) et une assemblée générale spéciale ou extraordinaire. Ils doivent convoquer l'assemblée annuelle le jour prévu dans les statuts.

Le gérant statutaire et le ou les commissaires sont tenus de convoquer une assemblée spéciale ou extraordinaire lorsqu'un ou plusieurs actionnaires représentant seul ou ensemble un/cinquième du capital émis, en fait (font) la demande.

ARTICLE 23. DEPOT D'ACTIONS

Pour être autorisé à prendre part à l'assemblée, les porteurs d'actions dématérialisées sont tenus de déposer au plus tard six jours ouvrables libres avant la date prévue pour l'assemblée une attestation émise par un titulaire de compte agréé ou par l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité de leurs actions dématérialisées jusqu'à la date de l'assemblée générale, si cela est exigé dans la convocation, soit au siège de la société, soit en tout autre endroit désigné à cet effet dans la convocation.

Les porteurs d'actions nominatives le font par simple lettre à adresser au siège de la société, également au moins six jours ouvrables libres à l'avance.

Pour être autorisés à prendre part à l'assemblée, les porteurs d'actions au porteur doivent déposer leurs actions au plus tard six jours ouvrables libres avant la date prévue pour l'assemblée, si cela est exigé

dans la convocation, soit au siège de la société, soit en tout autre endroit spécifié à cet effet dans la convocation.

ARTICLE 24. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE - REPRESENTATION

1. Les actionnaires sans droit de vote et les porteurs d'obligations ont le droit de prendre part à l'assemblée générale avec une voix consultative. Dans les cas visés à l'article 481 du Code des Sociétés, les porteurs d'actions sans droit de vote disposent d'un simple droit de vote.
2. Sans préjudice des règles relatives à la représentation légale et plus particulièrement de la représentation réciproque des personnes mariées, chaque actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire étant ou non lui-même un actionnaire.
Pour être valable, la procuration doit être donnée par écrit, par la poste ou par télécopie. Les procurations sont déposées au bureau de l'assemblée.
3. Les actionnaires peuvent accorder une procuration aux candidats mandataires sur l'initiative de ces derniers, afin de les représenter à l'assemblée des actionnaires. Une telle demande publique d'octroi de procurations afin d'exercer le droit de vote dans la Société doit être faite conformément aux dispositions de l'article 549, et plus particulièrement des alinéas trois à six inclus du Code des Sociétés.
4. Le(s) commissaire(s) assiste(nt) à l'assemblée générale si l'assemblée générale doit délibérer sur la base d'un rapport établi par ses (leurs) soins.

ARTICLE 25. PRESIDENCE - BUREAU

Chaque assemblée générale est présidée par le gérant statutaire.

Le président du conseil d'administration du gérant statutaire désigne un secrétaire et un scrutateur qui ne doivent pas nécessairement être actionnaires. Ces deux fonctions peuvent être exercées par une seule et même personne. Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent le bureau.

ARTICLE 26. DEROULEMENT DE L'ASSEMBLEE

1. La délibération et le vote se déroulent sous la direction du président et conformément aux règles habituelles de bonne technique de réunion. Le gérant statutaire répond aux questions qui lui sont posées par les actionnaires concernant son ou ses rapports ou concernant les points figurant à l'ordre du jour, pour autant que la communication de données ou de faits ne soit pas de nature à porter gravement préjudice à la société, aux actionnaires ou au personnel de la société.
Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui (leur) sont posées par les actionnaires concernant son (leurs) rapport(s).
Ils ont le droit de s'adresser à l'assemblée générale concernant la réalisation de leur tâche.
2. Le gérant statutaire a le droit, pendant la séance d'une assemblée annuelle, de reporter de trois semaines l'approbation des comptes annuels sans avoir à assortir cette décision de la moindre motivation.
Cet ajournement ne porte pas atteinte aux autres décisions qui ont été prises, sauf décision contraire de l'assemblée générale à cet égard. L'assemblée suivante a le droit d'arrêter définitivement les comptes annuels.
Le gérant statutaire a aussi le droit de reporter de trois semaines toute autre assemblée générale pendant la séance, à moins que cette assemblée ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins un/cinquième du capital ou par le(s) commissaire(s).
3. L'assemblée générale peut valablement délibérer ou prendre des décisions concernant des points repris à l'ordre du jour annoncé ou y étant implicitement repris. Les points qui ne figurent pas à l'ordre du jour peuvent uniquement faire l'objet d'une délibération dans une assemblée à laquelle toutes les actions sont présentes et à condition qu'il en soit décidé ainsi à l'unanimité des voix. L'accord requis est établi si aucune opposition n'est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée. En plus des points à traiter, l'ordre du jour doit également reprendre les propositions de résolution.

ARTICLE 27. DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. Si une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne juridique dotée d'un organe collégial de représentation, l'exercice des droits y afférents à l'égard de la société ne pourra être exercé que par une seule personne désignée à cette fin par écrit par tous les ayants droit.
Tant qu'une telle désignation n'a pas été réalisée, tous les droits liés aux actions restent suspendus.

4. Si une action est grevée d'un droit d'usufruit, l'exercice du droit de vote lié à cette action sera exercé par l'usufruitier sauf opposition du nu propriétaire.

ARTICLE 28. PROCESSUS DECISIONNEL

1. L'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale spéciale délibèrent et prennent valablement leurs décisions quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, mais moyennant la présence du gérant statutaire.

Si celui-ci est absent, une deuxième assemblée pourra être convoquée afin de délibérer et de prendre des décisions même en l'absence du gérant. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix et moyennant l'accord du gérant présent ou représenté pour des opérations qui concernent les intérêts de la société à l'égard de tiers, comme la distribution de dividendes ainsi que toute décision par laquelle le patrimoine de la société est entamé. Les abstentions ou les bulletins blancs et les votes nuls ne sont pas pris en compte dans le calcul de la majorité. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

Un procès-verbal de chaque assemblée générale est dressé pendant ladite assemblée.

2. L'assemblée générale extraordinaire doit se tenir en présence d'un notaire qui en dressera un procès-verbal authentique. L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer et prendre une décision concernant une modification des statuts que si les personnes présentes à l'assemblée représentent au moins la moitié du capital social et moyennant la présence du gérant statutaire. Si le quorum en question n'est pas atteint ou si le gérant statutaire est absent, une seconde convocation effectuée conformément aux dispositions de l'article 558 du Code des Sociétés sera nécessaire; la deuxième assemblée délibérera et prendra valablement des décisions quelle que soit la partie présente ou représentée du capital et indépendamment de la présence ou non du gérant statutaire.

Une modification des statuts est uniquement adoptée si elle a été préalablement approuvée par la Commission bancaire, financière et des assurances et si elle a recueilli trois quarts des voix liées aux actions présentes ou représentées et avec l'accord du gérant statutaire présent ou représenté. Lors du calcul de la majorité requise, les voix des abstentionnistes, les bulletins blancs et les votes nuls sont considérés comme des voix contre.

3. Pour l'assemblée visée sous 1. et 2, il n'est tenu aucun compte des actions sans droit de vote.

Ce qui précède est applicable sans préjudice du droit de chaque actionnaire de voter par lettre par le biais d'un formulaire reprenant les mentions suivantes : (i) identification de l'actionnaire, (ii) nombre de voix qu'il a le droit d'émettre, (iii) pour chaque décision devant être prise par l'assemblée générale conformément à l'ordre du jour : "oui", "non" ou "abstention".

ARTICLE 29. EXERCICE – COMPTES ANNUELS – RAPPORT ANNUEL

L'exercice de la société débute à chaque fois le premier janvier pour se terminer au trente et un décembre de chaque année, à l'exception du premier exercice sous le régime de la sicaf immobilière, qui s'étendra du premier octobre deux mille six jusqu'au trente et un décembre deux mille sept. A la fin de chaque exercice, les livres et documents sont clôturés et le gérant statutaire dresse l'inventaire ainsi que les comptes annuels, et il y a lieu de se conformer pour le reste aux prescriptions de l'article 92, paragraphe 1 du Code des Sociétés et aux dispositions de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six.

Le gérant statutaire établit par ailleurs un rapport annuel dans lequel il rend compte de la politique qu'il a menée.

Quinze jours avant l'assemblée générale ordinaire, devant se réunir dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, les actionnaires peuvent prendre connaissance des comptes annuels et des autres pièces énumérées dans le Code des Sociétés.

Après approbation du bilan, l'assemblée générale se prononce par vote séparé concernant la décharge à donner au gérant statutaire et au(x) commissaire(s).

ARTICLE 30. AFFECTATION DU BENEFICE

La société distribue au moins la différence positive entre les montants suivants, à titre d'indemnisation du capital :

- quatre-vingts (80%) pour cent du montant fixé comme indiqué ci-dessous; et
- la déduction nette dans l'exercice de l'endettement de la société telle que visée ci-dessous;

Et ce, conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes annuels consolidés des sicaf immobilières

publiques, et modifiant l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières.

Pour l'application de cet article, le premier montant est défini comme la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat corrigé (A) :

Résultat net
+ Amortissements
+ Réductions de valeur
- Reprises de réductions de valeur
- Reprises de loyers cédés et escomptés
+/- Autres éléments non monétaires
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution (B)

+/- plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
- plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre (4) ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
+ plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre (4) ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

Les vingt pour cent (20%) restants seront affectés par l'assemblée générale selon son bon vouloir sur proposition du gérant statutaire.

Par endettement on entend toutes les rubriques du "Passif" figurant au bilan, à l'exception des postes "I. Passifs non courants – A Provisions", "I. Passifs non courants – C. Autres passifs financiers non courants – Instruments de couverture", "I. Passifs non courants – F. Passifs d'impôts différés", "II. Passifs courants – A. Provisions", "II. Passifs courants – C. Autres passifs financiers courants – Instruments de couverture", "II. Passifs courants – F. Comptes de régularisation".

ARTICLE 31. DIVIDENDE INTERIMAIRE

Le gérant statutaire a la compétence de distribuer un dividende intérimaire sur le résultat de l'exercice. Cette distribution pourra uniquement avoir lieu sur le bénéfice de l'exercice en cours, le cas échéant diminué des pertes reportées ou augmenté du bénéfice reporté, sans aucune ponction dans les réserves constituées et moyennant le respect des réserves devant être constituées en vertu d'une disposition légale ou statutaire.

Pour le reste, il y aura lieu de se conformer aux dispositions de l'article 618 du Code des Sociétés.

CHAPITRE VI – DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 32. NOMINATION ET COMPETENCE DES LIQUIDATEURS

Si aucun liquidateur n'a été nommé, le gérant statutaire en fonction au moment de la dissolution, sera de plein droit liquidateur sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Si le liquidateur est une personne juridique, la personne physique qui la représente pour l'exécution de la liquidation devra être désignée dans la décision de nomination.

Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation de leur désignation par le tribunal de commerce à la suite de la décision de l'assemblée générale. Le tribunal compétent est celui de l'arrondissement dans lequel la société a son siège au jour de la décision de dissolution. Si le siège de la société a été déplacé dans les six mois ayant précédé la décision de dissolution, le tribunal compétent est celui de l'arrondissement dans lequel la société avait son siège avant son déplacement. Le tribunal ne procède à la confirmation de la désignation qu'après avoir vérifié que les liquidateurs présentent toutes les garanties d'impartialité. Le tribunal se prononce également concernant les opérations qui ont éventuellement déjà été effectuées par le liquidateur entre sa désignation par l'assemblée générale et sa confirmation. Il peut confirmer les opérations avec effet rétroactif ou les déclarer nulles si elles sont manifestement en infraction avec les droits de tiers. Un acte tenant la

désignation d'un liquidateur ne peut être valablement déposé conformément à l'article 74 du Code des Sociétés que si une copie de la décision de confirmation ou d'homologation par le tribunal de commerce y est jointe.

Si le tribunal compétent refuse de procéder à l'homologation ou à la confirmation, il désignera lui-même un liquidateur, éventuellement sur proposition de l'assemblée générale.

Le tribunal se prononce au plus tard dans les vingt-quatre heures après le dépôt de la requête d'homologation ou de confirmation.

Les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus conformément aux articles 186 et suivants du Code des Sociétés, sauf limitations imposées par l'assemblée générale.

Les liquidateurs sont tenus de convoquer l'assemblée générale lorsque les actionnaires représentant un cinquième des titres en circulation en font la demande.

L'assemblée générale détermine l'indemnisation des liquidateurs.

Au cours du sixième et du douzième mois de la première année de liquidation, les liquidateurs adressent un état circonstancié de la situation de la liquidation au greffe du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel la société a son siège.

A partir de la deuxième année de liquidation, cet état circonstancié n'est plus envoyé qu'une fois par an au greffe et joint au dossier de liquidation.

Chaque année, les liquidateurs présentent les comptes annuels à l'assemblée générale de la société en indiquant les raisons pour lesquelles la liquidation n'a pas pu être menée à terme.

ARTICLE 33. DISSOLUTION

Avant la clôture de la liquidation, les liquidateurs soumettent le plan de partage de l'actif entre les différents créanciers à l'approbation du tribunal de commerce de l'arrondissement dans lequel la société a son siège.

Le surplus de la liquidation sera partagé entre les actionnaires proportionnellement à leurs droits.

CHAPITRE VII – ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 34.

Le gérant statutaire et les liquidateurs sont réputés faire élection de domicile au siège de la société, où toutes les citations, significations et notifications pourront leur être faites concernant les affaires de la société.

ARTICLE 35. JURIDICTION

Tous les litiges entre la société, son gérant statutaire, ses actionnaires et liquidateurs concernant les affaires de la société et l'exécution des présents statuts, relèvent de la compétence exclusive des tribunaux du siège de la société, à moins que la société y renonce formellement.

ARTICLE 36. DROIT COMMUN

Les parties déclarent se conformer entièrement au Code des Sociétés ainsi qu'à la Loi du vingt juillet deux mille quatre et à l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières tel que modifié par l'Arrêté Royal du dix juin deux mille un relatif aux sicaf immobilières et par l'Arrêté Royal du vingt et un juin deux mille six.

Les dispositions de ces lois, auxquelles il serait dérogé de manière non autorisée seront par conséquent réputées ne pas être reprises dans le présent acte et les clauses en infraction avec les dispositions impératives de ces lois seront considérées comme non inscrites.

Il est plus particulièrement indiqué que conformément à l'article 20 § 4 de la Loi du vingt juillet deux mille quatre, les articles 439, 440, 448, 477, 559 et 616 du Code des Sociétés ne sont pas applicables.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- A. L'Assemblée décide que la rémunération sur une base annuelle du gérant statutaire de Montea S.C.A. s'élève à partir du 1^{er} octobre deux mille six au minimum à quinze mille (15.000) euros, payables anticipativement par trimestre.

- B. (1) L'émission et la livraison d'actions au porteur par la société restent possibles jusqu'au trente et un décembre deux mille sept. Jusqu'au trente et un décembre deux mille sept inclus, le gestionnaire peut décider :
- d'émettre des actions au porteur;
 - d'organiser la livraison matérielle d'actions au porteur.
- (2) Le porteur d'actions au porteur pourra alors :
- demander à tout moment et à ses propres frais, la conversion de ses actions au porteur en actions nominatives;
 - demander, dès qu'une décision aura été prise en ce sens par le gestionnaire et aura été publiée, la conversion de ses actions au porteur en actions dématérialisées, et ce, au plus tard au trente et un décembre deux mille douze : après le dépôt des actions au porteur par leur porteur auprès d'une institution financière, toutes ces actions seront enregistrées sur un compte-titres par ladite institution et existeront automatiquement à partir de la date du dépôt sous une forme dématérialisée.
- (3) Les actions déjà émises au porteur qui sont enregistrées sur un compte-titres existeront de plein droit sous une forme dématérialisée à partir de la décision du conseil d'administration visée au point 2 ;
- (4) Dans les limites décrites ci-dessus :
- les actions au porteur peuvent être émises sous la forme de titres unitaires ou de titres collectifs, représentant plusieurs titres, ...
 - chaque porteur d'actions unitaires au porteur peut échanger celles-ci, à ses frais, auprès de la Société
 - chaque porteur d'un titre collectif peut l'échanger, à ses frais, auprès de la Société contre autant d'actions unitaires.

9.4. Annexe 4 : Formulaire d'achat

Copie destinée à l'intermédiaire financier

Montea SCA
Sicaf immobilière de droit belge
9320 Erembodegem, Ninovesteenweg 198
Inscrite au registre des personnes morales sous le n° : 0417.186.211

OFFRE EN VENTE PUBLIQUE D'ACTIONS EXISTANTES POUR UN MONTANT MAXIMUM DE EUR 32 MILLIONS

FORMULAIRE D'ACHAT

(à compléter en deux exemplaires)

Le soussigné (nom et prénom ou dénomination commerciale).....

domicilié /avec siège social à
rue n° ...

après lecture du prospectus, déclare acheter les Actions Offertes :

ñ **Dans la tranche réservée aux investisseurs institutionnels**

Nombre d'Actions ¹	Àu prix de (en EUR)
.....
.....

ñ **Dans la tranche réservée aux particuliers : ouverte à tous les investisseurs**

..... Actions² au cours publié dans la presse au plus tard le 14 octobre 2006

Le Prix d'acquisition, qui sera déterminé par le biais d'une procédure de constitution d'un livre d'ordres (bookbuilding) avec des investisseurs internationaux dans une fourchette de prix mais qui, pour les particuliers, n'excèdera jamais le maximum de la fourchette de prix initial publié le 30 septembre 2006, majoré de la taxe sur les opérations de bourse (0,07%) plafonnée à EUR 500, doit être débité de mon compte n° à la date de paiement qui est prévue pour le 17 octobre 2006. Une commission de vente de 1,85% est incluse dans le Prix d'acquisition.

Je souhaite que ces Actions Offertes³ :

- soient inscrites à mon nom dans le registre des actions de la Sicaf immobilière
 soient inscrites sur mon compte titres n° auprès de

Fait en deux exemplaires, à le 2006.

L'intermédiaire financier

L'acheteur

¹ Indiquez le nombre d'Actions offertes désirées.

² Indiquez le nombre d'Actions offertes désirées. Dans le cadre de l'Offre, un investisseur privé signifie toute personne qui souscrit à des actions pour un montant inférieur à EUR 50 000 (voir section 2.2.1 du Prospectus)

³ Cochez la case appropriée.

Montea SCA
Sicaf immobilière de droit belge
9320 Erembodegem, Ninovesteenweg 198
Inscrite au registre des personnes morales sous le n° : 0417.186.211

**OFFRE EN VENTE PUBLIQUE D'ACTIONS EXISTANTES POUR UN MONTANT MAXIMUM
DE EUR 32 MILLIONS**

FORMULAIRE D'ACHAT

(à compléter en deux exemplaires)

Le soussigné (nom et prénom ou dénomination commerciale).....
domicilié /avec siège social à
rue n° ...

après lecture du prospectus, déclare acheter les Actions Offertes :

ñ Dans la tranche réservée aux investisseurs institutionnels

Nombre d'Actions ⁴	Àu prix de (en EUR)
.....
.....

ñ Dans la tranche réservée aux particuliers : ouverte à tous les investisseurs

..... Actions⁵ au cours publié dans la presse au plus tard le 14 octobre 2006

Le Prix d'acquisition, qui sera déterminé par le biais d'une procédure de constitution d'un livre d'ordres (bookbuilding) avec des investisseurs internationaux dans une fourchette de prix mais qui, pour les particuliers, n'excèdera jamais le maximum de la fourchette de prix initial publié le 30 septembre 2006, majoré de la taxe sur les opérations de bourse (0,07%) plafonnée à EUR 500, doit être débité de mon compte n° à la date de paiement qui est prévue pour le 17 octobre 2006. Une commission de vente de 1,85% est incluse dans le Prix d'acquisition.

Je souhaite que ces Actions Offertes⁶

soient inscrites à mon nom dans le registre des actions de la Sicaf immobilière
 soient inscrites sur mon compte titres n° auprès de

Fait en deux exemplaires, à , le 2006.

L'intermédiaire financier

L'acheteur

⁴ Indiquez le nombre d'Actions offertes désirées).

⁵ Indiquez le nombre d'Actions offertes désirées. Dans le cadre de l'Offre, un investisseur privé signifie toute personne qui souscrit à des actions pour un montant inférieur à EUR 50 000 (voir section 2.2.1 du Prospectus).

⁶ Cochez la case appropriée.

