

A year of dedication and creativity

Annual Report 2007



M O N T E A

MORE THAN WAREHOUSES

Montea (NYSE Euronext Brussels MONT / Paris MONTP) est une société immobilière (société belge : Sicafi, établissement stable français : SIIC) spécialisée dans les espaces d'entreposage et les bâtiments semi-industriels ou d'activités en Belgique et en France.

Avec cette approche, Montea ambitionne de devenir rapidement un acteur de référence sur ce marché en pleine expansion. La société poursuit le développement d'un portefeuille d'immeubles diversifié de qualité afin de constituer un placement immobilier performant et solide pour ses actionnaires.

Dans ce cadre, Montea entend offrir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires. Elle crée ainsi de la valeur pour ses actionnaires.

L'action Montea est destinée à des investisseurs particuliers ou institutionnels belges et étrangers attirés par un investissement indirect dans l'immobilier logistique et semi-industriel qui recherchent un rendement en dividende élevé avec un profil de risque modéré.

Au 31 décembre 2007, le portefeuille immobilier représente une juste valeur d'EUR 137,4 millions et 271.117 m² répartis sur 24 sites en Belgique et en France.



MORE THAN WAREHOUSES

Rapport Annuel 2007



M O N T E A

MORE THAN WAREHOUSES

TABLE DES MATIÈRES

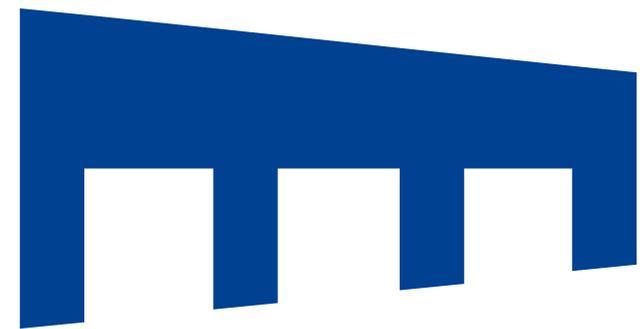
PREMIÈRE PARTIE

FACTEURS DES RISQUES	10
Risques liés à l'environnement économique	10
Risques locatifs	10
Risques liés à l'activité d'investissement et au développement de projets	10
Risques liés à la variation des coûts opérationnels	13
Risques de destruction des immeubles	13
Risques liés à l'environnement	13
Risques liés aux permis d'environnement	13
Risques de financement et risques liés à l'évolution des taux d'intérêt	13
Risques de change	13
LETTRE AUX ACTIONNAIRES	14
PRÉSENTATION DE MONTEA	16
Brève description	16
Renseignements généraux	16
Capital social	18
Structure du groupe	19
CHIFFRES CLÉS	20
Tableau des principaux chiffres clés au 31 décembre 2007	20
Graphiques des principaux indicateurs clés	21
CORPORATE GOVERNANCE	22
Généralités	22
Forme juridique de Montea	24
Structure d'administration	24
Gestion	24
DÉVELOPPEMENT DURABLE	34
Fluides frigorigènes (CFC)	35
Amiante	35
Gestion des déchets	35
Gestion énergétique	35
RAPPORT DE GESTION	36
Stratégie	36
Réalisations de l'exercice 2006-2007	38
Événements postérieurs à la clôture des comptes	40
Éléments susceptibles d'incidence en cas d'offre publique d'acquisition	42
Synthèse des comptes consolidés au 31 décembre 2007	44
Perspectives 2008 : nouveaux défis et confirmation du plan de croissance	48
Affectation des résultats	49
L'ACTION MONTEA	50
Contexte boursier difficile en 2007	50
Évolution de l'action Montea comparativement à la valeur de l'actif net par action en juste valeur	51
Chiffres clés de l'action Montea (MONT)	51
Actionnariat de Montea au 31 décembre 2007	51
Agenda de l'actionnaire	51
INFORMATIONS IMMOBILIÈRES	52
Le marché immobilier semi-industriel en Belgique (extraits du rapport de l'expert immobilier de Crombrugge & Partners)	52
Le marché de l'immobilier semi-industriel en France (extraits du rapport de l'expert immobilier Foncier Expertise)	58
Le rapport de l'expert immobilier	61
Le portefeuille immobilier consolidé – chiffres clés	62



DEUXIÈME PARTIE

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007	66
Bilan consolidé au 31 décembre 2007	66
Compte de résultats CONSOLIDÉS au 31 décembre 2007	68
Flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2007	69
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2007	70
RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLÔTURÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007	72
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007	74
Contexte	74
Règles d'évaluation	75
Gestion des risques opérationnels et financiers	79
Revenus locatifs	80
Charges locatives et taxes assumées par le propriétaire sur immeubles loués	80
Frais techniques	81
Frais commerciaux	81
Frais de gestion immobilière	81
Frais généraux de la société	82
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	82
Revenus financiers	82
Charges financières	83
Juste valeur des instruments de couverture	83
Impôt des sociétés	83
Immeubles de placement et développement de projets	83
Autres actifs non courants	84
Actifs financiers immobilisés	84
Actifs destinés à la vente	84
Créances commerciales courantes	84
Provisions pour créances douteuses	85
Créances fiscales et autres actifs courants	85
Trésorerie et équivalents de trésorerie	86
Comptes de régularisation de l'actif	86
Capital et actions	86
Dettes financières	86
Dettes commerciales et autres dettes courantes	87
Comptes de régularisation du passif	87
Bilan social	87
Instruments financiers	89
Transactions entre des entreprises liées	89
Passif hors bilan	89
COMPTES ANNUELS STATUTAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2007	90
Compte de résultats au 31 décembre 2007	90
Affectations et prélèvements au 31 décembre 2007	91
Bilan au 31 décembre 2007	92
Obligation de distribution au 31 décembre 2007	94
DOCUMENTS PERMANENTS	96
La Sicaf Immobilière (Sicafi) en Belgique	96
La Société d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France	96
Statuts	97
Déclarations	97
LEXIQUE	98



PARTIE **1**

FACTEURS DES RISQUES

Montea Comm. VA (“Montea”) entend développer un portefeuille immobilier solide et diversifié et vise à maintenir pour ses actionnaires à long terme un dividende stable et en croissance.

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'activité de Montea subit comme d'autres l'influence des cycles économiques. Ceux-ci ont un impact indirect sur les investissements et les prises en location des entreprises privées dans le secteur des immeubles logistiques et semi-industriels. Montea vise à atténuer l'impact de ces cycles sur ses résultats et sur la valeur de son portefeuille en :

- (i) diversifiant son portefeuille immobilier tant au niveau géographique qu'au niveau du type de bâtiment ;
- (ii) diversifiant son portefeuille de clients eux-mêmes actifs dans différents secteurs ;
- (iii) investissant à long terme dans la qualité de ses bâtiments ;
- (iv) en développant des solutions immobilières flexibles pour ses clients de manière à pérenniser les contrats de location.

Sur la base des chiffres projetés pour 2008, le groupe DHL, le client le plus important de Montea, représente environ 19,9% des loyers.

RISQUES LOCATIFS

Montea gère et accompagne activement ses clients existants ainsi que les prospects éventuels afin de réduire au maximum le taux de vacance et le roulement des locataires dans son portefeuille immobilier.

L'équipe interne de gestion des immeubles, qui travaille exclusivement pour Montea, veille à proposer des solutions techniques efficaces aux locataires et l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec ceux-ci afin de connaître leurs besoins. Bien que cette activité soit essentielle à la protection des revenus locatifs, elle n'a qu'une influence limitée sur le prix auquel un immeuble inoccupé peut être mis en location, dans la mesure où ce prix dépend de la conjoncture économique.

La quasi totalité des baux contiennent une clause selon laquelle le loyer est adapté chaque année sur base de l'indice lié à l'évolution des prix.

La solvabilité financière d'un nouveau client est contrôlée avant que celui-ci ne soit accepté. Un acompte ou une garantie bancaire, d'un montant de 3 à 6 mois de loyer, est préalablement exigé. En principe, le loyer est payable par anticipation, soit par mois ou par trimestre. Néanmoins, la meilleure protection reste la qualité intrinsèque du bâtiment en termes de potentiel de relocation.

RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT ET AU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

La stratégie de croissance de Montea se porte garante d'une répartition optimale des risques et repose sur deux piliers :

- (i) l'acquisition d'immeubles qui jouissent d'une situation optimale sur base d'éléments objectifs comme par exemple l'accessibilité ou la proximité d'importants bassins de consommation et qui présentent un bon potentiel de commercialisation ;
- (ii) l'acquisition d'immeubles qui sont loués à des locataires de première qualité, stables et solvables.

Dans cette stratégie de croissance, Montea présente une activité limitée en tant que développeur immobilier. L'entreprise dispose de toutes les compétences pour développer pour compte propre, ce qui lui permet le cas échéant d'optimiser les rendements visés sur investissements.

Cette activité est limitée afin de ne pas porter atteinte au profil de risque de l'entreprise. Montea n'envisage pas de se lancer dans le développement de projets spéculatifs (projets dits “en blanc” sans location au préalable).



Site Montea / Cambrai (France) - Novembre 2007

FACTEURS DES RISQUES



Site Montea / Erembodegem (Alost - Belgique)



Par ailleurs, Montea cible deux segments au sein du secteur de l'entreposage, en l'occurrence l'immobilier logistique (principalement l'entreposage et le transbordement de marchandises) et l'immobilier semi-industriel (immeubles plus petits généralement loués à des PME ou à des petites filiales de groupes internationaux) et tente ainsi de répartir ses risques.

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

RISQUES LIÉS À LA VARIATION DES COÛTS OPÉRATIONNELS

Les coûts opérationnels directs sont principalement influencés par deux facteurs :

- l'âge et la qualité des immeubles qui déterminent les coûts d'entretien et de rénovation, qui sont tous deux rigoureusement suivis et coordonnés, tandis que l'exécution des travaux en tant que telle est sous traitée ;
- le taux d'occupation et le roulement des locataires déterminent les coûts pour les superficies non louées, le coût de relocation, les coûts de remise en état, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. La gestion commerciale active du portefeuille a pour but de réduire au maximum ces coûts.

Les travaux de construction et les grandes rénovations sont également préparés et suivis par le département de "project management" de Montea.

RISQUES DE DESTRUCTION DES IMMEUBLES

Le risque que les immeubles soient détruits par un incendie ou par d'autres catastrophes est entièrement assuré à la valeur de reconstruction à neuf. Les polices d'assurances souscrites par Montea intègrent également des garanties complémentaires déterminées sur base des meilleures couvertures du marché.

Au 31 décembre 2007, la valeur assurée du portefeuille immobilier s'élève à EUR 138,7 millions et couvre entièrement la juste valeur du portefeuille à cette même date.

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT (ÉTAT DES LIEUX, QUALITÉ DU SOL, DU SOUS-SOL ET DES EAUX SOUTERRAINES)

Avant toute acquisition d'un immeuble, Montea examine attentivement les non-conformités et les risques environnementaux. Leur traitement est planifié lors de l'intégration effective de nouveaux immeubles en portefeuille.

Afin de prévenir tout risque sanitaire et financier, Montea fait également procéder, si risque il y a, à une étude de la qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines des immeubles abritant ou ayant abrité des activités à risque comme par exemple une citerne de mazout.

En cas de pollution avérée, Montea met tout en œuvre pour gérer en bon père de famille les risques potentiellement associés. Par ailleurs, Montea s'assure périodiquement de la conformité de ses installations présentant potentiellement un risque pour le sol.

RISQUES LIÉS AUX PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Montea dispose de permis d'environnement pour l'exploitation des installations classées de ses immeubles. Ils doivent faire l'objet d'une mise à jour en cas de modification de la législation, du type d'exploitation ou des installations techniques.

RISQUES DE FINANCEMENT ET RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT

Montea entretient des relations saines et durables avec ses partenaires bancaires, qui forment un groupe diversifié d'institutions financières européennes de premier plan.

Cette diversification assure des conditions financières intéressantes. Par ailleurs, le risque de manque de liquidités auquel Montea est exposée est limité. Montea contracte de préférence des dettes financières à un taux d'intérêt fixe. Lorsqu'un taux d'intérêts variable est appliqué, cette exposition aux fluctuations des taux est limitée via l'utilisation d'instruments de couverture.

Au 31 décembre 2007, le taux d'endettement représente 37,8% du total du bilan.

RISQUES DE CHANGE

Le portefeuille immobilier de Montea se compose uniquement d'immeubles en Belgique et en France et tous les baux sont en euros. La société n'est donc pas exposée à des risques de change.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Mesdames, Messieurs,

C'est avec un plaisir non dissimulé que nous vous adressons cette lettre, ainsi que notre premier rapport annuel. L'occasion est idéale pour dresser le bilan de nos réalisations depuis le succès de notre introduction en bourse en octobre 2006 et également d'évoquer avec vous nos objectifs pour le futur.

Que de chemin parcouru... et que de chemin à parcourir.

Le défi de Montea consiste à créer de la valeur à long terme pour ses actionnaires en poursuivant une stratégie immobilière sectorielle visant à constituer un portefeuille immobilier et semi-industriel diversifié en Belgique et en France. Nous portons également une attention particulière à maintenir le rendement annoncé et la progression de notre dividende.

En 2007, nous avons relevé ce défi, et mieux encore que nous l'espérions lors de l'IPO.

Après l'introduction en bourse au mois d'octobre 2006, Montea a rapidement concrétisé le lancement de ses activités en France en créant une structure SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) avec double cotation sur Euronext Paris et en réalisant l'acquisition de deux projets, à savoir les sites de Savigny-le-Temple et de Feuquières.

Notre premier exercice comptable s'est clôturé avec succès. Le Résultat Net Courant (hors impact IAS 39) consolidé d'EUR 7,91 millions dépasse de 11,2% les projections établies lors de l'IPO. Notre Bénéfice Net pour la période de 15 mois clôturée au 31 décembre 2007 s'est élevé à EUR 14,4 millions. La valeur d'actif net par action en juste valeur a progressé d'EUR 26,9, au moment de l'IPO (progression sur 15 mois), à EUR 31,1 au 31 décembre 2007, soit une augmentation de 15,6%. Par rapport à la valeur de l'actif net par action en juste valeur au 31 décembre 2006 (progression sur 12 mois), soit EUR 27,76, l'augmentation est de 12%.

Nous prévoyons de distribuer un dividende brut d'EUR 2,49 par action soit 5% plus élevé que celui annoncé en début d'exercice (EUR 2,37). Nous avons déjà procédé au paiement en juin 2007 d'un acompte sur dividende d'EUR 0,85 par action basé sur les résultats des 6 premiers mois de l'année. Après approbation par l'assemblée générale, nous mettrons donc en paiement en juin 2008 les EUR 1,64 par action restants.

Nous sommes également heureux de souligner la mise en place d'une structure opérationnelle efficace et flexible articulée autour de professionnels de l'immobilier industriel (voir section 5.3 ci-dessous).

30,4 millions de nouveaux investissements et croissance de la juste valeur du portefeuille de 35,8%

La juste valeur de notre portefeuille immobilier a progressé d'EUR 101,2 millions (IPO) à EUR 137,4 millions (31 décembre 2007), ce qui représente une croissance de 35,8%! Nous avons également développé notre réseau commercial et notre notoriété afin de poursuivre une politique d'investissement et de location dynamique et efficace. Dans ce cadre, nous travaillons au développement d'un pipeline d'investissements de plus de 100.000 m².



Au cours de ce premier exercice, Montea a réalisé un total d'investissements d'EUR 30,4 millions soit plus de 61.100 m² de bâtiments logistiques et semi-industriels.

Très belle fin d'année

En décembre 2007, Montea a terminé l'année en beauté en signant avec Unilever l'acquisition de son site de 8,7 hectares situés à Bruxelles (Forest) qui comporte 25.000 m² de bâtiments logistiques et semi-industriels. Cette opération, représentant un investissement d'EUR 17 millions, a été clôturée le 26 mars 2008 et génère depuis cette date EUR 1,3 millions de loyers annuels soit un rendement de l'ordre de 7,8%.

Cap sur 2008

En 2008, Montea entend poursuivre sa croissance en Belgique et en France en réalisant des investissements immobiliers solides qui contribueront à consolider ses résultats financiers tout en améliorant la diversification de son portefeuille.

A cet égard, l'accent sera mis sur la diversification géographique et la pénétration de marchés porteurs sur lesquels Montea n'est pas présent. Le développement des activités en France fera l'objet d'une attention particulière.

Nous continuerons également à développer notre base de clients et travaillerons à la gestion proactive de notre portefeuille existant.

En 2008, Montea investira aussi dans différents outils permettant d'augmenter son efficacité opérationnelle et commerciale (branding, nouveau site internet, système de "customer relationship management" et de "property management").

Nous lancerons différents projets liés au développement durable afin de réduire notre empreinte écologique, d'anticiper les nouvelles réglementations "vertes" comme par exemple le certificat de performance énergétique et de proposer à nos locataires des bâtiments énergétiquement efficaces.

Nous ne pouvons terminer cette lettre sans remercier les membres de l'équipe qui ont toutes et tous oeuvré à ce succès avec la motivation nécessaire, et sans lesquels nous ne serions pas là aujourd'hui, ainsi que les membres du Conseil d'Administration et l'ensemble des actionnaires qui nous ont accompagnés depuis notre introduction en bourse.

Nous vous donnons rendez-vous l'année prochaine avec, nous l'espérons, d'aussi beaux, voire de plus beaux résultats encore!

Frédéric Sohet, CEO

Gérard Van Acker, President of the Board

PRÉSENTATION DE MONTEA

BRÈVE DESCRIPTION

Montea est une Sicaf immobilière spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France. Depuis octobre 2006, Montea est cotée sur NYSE Euronext Brussels. Les activités de Montea en tant que Sicaf immobilière ont démarré le 1^{er} octobre 2006 à la suite de la réunion du portefeuille immobilier de plusieurs entreprises familiales (Famille De Pauw) et d'autres groupes (Banimmo, Affine). Montea ne dispose dès lors pas de chiffres annuels IFRS comparables pertinents pour ses chiffres financiers passés.

Par souci de clarté et pour faciliter la compréhension de l'évolution de la situation financière de Montea, il a été décidé de prendre comme base de comparaison un bilan d'ouverture au 31 décembre 2006, bien qu'il n'ait pas été contrôlé par le Commissaire. Le premier exercice comptable du groupe Montea court, en outre, du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2007, soit une période de 15 mois.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination sociale Montea Comm. VA

Montea est une société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge ou Sicaf immobilière publique de droit belge. Son établissement stable en France a reçu l'agrément en qualité de SIIC⁽¹⁾.

Siège social - siège administratif

Le siège social et administratif en Belgique est situé à B-9320 Erembodegem (Aalst) Ninovesteenweg 198.

Le siège de l'établissement stable en France est établi à F-75009 Paris, Square Edouard VII, 4.

Registre des Personnes Morales

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Dendermonde sous le n° 0417.186.211. Son numéro de TVA est le BE 0417.186.211. L'établissement stable en France est inscrit au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 497 673 145. Son numéro de TVA est le FR 06497 673 145.



1 Société d'Investissement Immobiliers Cotée



Site Montea / Hauts-Sarts (Liège - Belgique)

PRÉSENTATION DE MONTEA

Constitution, forme juridique et publication

La société en commandite par actions de droit belge Montea a été constituée, sous la dénomination sociale de Parou et sous la forme d'une société anonyme, le 26 février 1977, par acte passé devant le Notaire Eric Loncin à Puurs, publié aux Annexes du Moniteur belge du 16 mars 1977, sous le numéro 836-1. Depuis le 1^{er} octobre 2006, Montea est agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances. Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées à l'Article 19 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 25 mars 2008 par acte passé devant le Notaire associé Vincent Vroninks à Ixelles, publié à l'annexe au Moniteur belge du 9 avril 2008 sous le n° 08052478.

La société fait appel public à l'épargne au sens de l'Article 438 du Code des Sociétés.

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année, à l'exception du premier exercice social qui a commencé le 1^{er} octobre 2006 et s'est clôturé le 31 décembre 2007 et a ainsi duré 15 mois.

Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consultés :

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Dendermonde ainsi qu'au siège de Montea et sur le site internet www.montea.com.

Les comptes statutaires et consolidés de Montea sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de destitutions de membres du Conseil d'Administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge.

Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans 2 quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées Générales sont simultanément disponibles sur le site internet www.montea.com.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par Montea sont consultables sur le site internet www.montea.com.

Les rapports annuels peuvent être obtenus au siège social de la société ou sur le site internet www.montea.com. Ils sont envoyés chaque année aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande. Les Rapports incluent les rapports de l'expert immobilier et du Commissaire.

CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2007, le capital de la société s'élève à EUR 62.379.773,07, répartis en 2.855.607 actions sans mention de valeur nominale, représentant chacune la 1/2.855.607^e partie du capital. Toutes les actions sont entièrement libérées.

Au 25 mars 2008, le capital social a été augmenté à EUR 84.352.467,62, répartis en 3.585.354 actions entièrement libérées et sans mention de valeur nominale, représentant chacune 1/3.585.354^e du capital.

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 d'EUR 62.000.000.

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.



STRUCTURE DU GROUPE

En 2007, la structure du Groupe était la suivante:

Etablissement stable de Montea – SIIC⁽¹⁾ (F-75009 Paris, Square Edouard VII, 4)

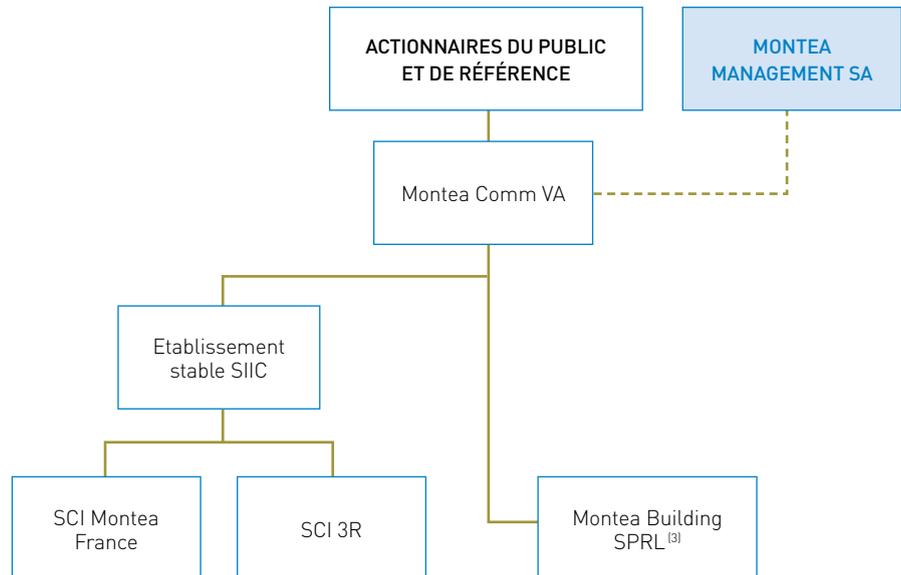
Montea a ouvert un établissement stable en France afin d'y développer ses activités immobilières. Celui-ci a également obtenu l'agrément en qualité de SIIC depuis le 24 avril 2007. Montea détient, par le biais de cet établissement stable, des actions dans deux sociétés de droit français, SCI Montea France (100%) et SCI 3R (95%) (voir ci-dessous).

SCI⁽²⁾ Montea France (F-75009 Paris, Square Edouard VII, 4)

SCI Montea France a été constituée le 21 novembre 2006, avec un capital de EUR 3,7 millions. SCI Montea France est une filiale de Montea qui détient ces actions par le biais de son établissement stable français. SCI Montea France a acquis, en décembre 2006, un immeuble logistique sis à Savigny-le-Temple en périphérie parisienne.

SCI 3R (F-75009 Paris, Square Edouard VII, 4)

Le 1^{er} octobre 2007, Montea a acquis, par le biais de son établissement stable en France, 95% des actions de la société française SCI 3R pour un prix d'environ EUR 1,8 millions. La SCI 3R est la propriétaire d'un entrepôt sis à Feuquières



près d'Amiens, qui est loué à Debflex pour une période fixe de 9 ans. La réalisation du contrat s'est effectuée par le biais de l'achat des de la société qui détient le leasing de l'immeuble. Au cours du dernier trimestre de 2007, l'option d'achat du bâtiment a toutefois été levée par la SCI 3R. La valeur réelle du terrain et du bâtiment s'élève à EUR 3,6 millions.

Montea Building BVBA (B-9320 Dendermonde, Ninovesteenweg 198)

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2007, Montea Building SPRL a été absorbée par Montea. Toutes les opérations effectuées depuis le 1^{er} octobre 2007 par Montea Building l'ont été pour le compte de Montea.

Cette rétroactivité est donc sans véritable incidence pour les comptes annuels consolidés puisque Montea Building était déjà contrôlée par Montea depuis le 1^{er} octobre 2006. Montea Building a donc été intégralement reprise dans le compte de résultats consolidé de l'exercice comptable clôturé.

Montea Building était la propriétaire d'un immeuble sis à Nivelles, ainsi que la titulaire d'un droit de superficie sur la construction (bâtisses) d'un immeuble à Puurs, dont Montea est la propriétaire. La fusion entre Montea Building et Montea s'inscrit dans le cadre de la simplification et de l'optimisation des structures du groupe.

1 Société d'Investissement Immobiliers Cotée

2 Société Civile Immobilière

3 Société fusionnée en Montea lors de l'Assemblée générale spéciale du 19 décembre 2007

CHIFFRES CLÉS

TABLEAU DES PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

SUPERFICIE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (M²)	
Entrepôts et immeubles semi-industriels	238.727
Bureaux	32.390
Surfaces totales	271.117
Potentiel de développement sur sites en portefeuille	43.565
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER (x EUR 1.000)	
Juste valeur ^[1]	137.388
Belgique	124.338
France	13.050
Valeur d'investissement ^[2]	142.227
TAUX D'OCCUPATION	
Taux d'occupation en % de la valeur locative ^[3]	97,04%
RÉSULTATS CONSOLIDÉS (x EUR 1.000)	
Résultat immobilier	12.426.287
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	9.905.184
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.629.206
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	15.534.390
Résultat financier	-1.053.046
Résultat net	14.400.801
Résultat net courant	8.771.595
Résultat net courant (hors impact IAS 39) ^[4]	7.910.134
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	2.855.607
Résultat net par action	5.04
Résultat net courant par action (hors impact IAS 39)	2.77
Dividende proposé	2.49
BILAN CONSOLIDÉ (x EUR 1.000)	
Capitaux propres & participations minoritaires	88.766
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	54.358
Total du bilan	143.812
Ratio d'endettement	37,8%
RATIO CLÉS (%)	
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) / Résultat immobilier	79,7%
Dividende proposé / Résultat net courant (hors IAS 39)	89,8%

1 Valeur comptable IAS/IFRS.

2 La valeur d'investissement est la valeur du portefeuille telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants et dont les frais de transaction ne sont pas déduits.

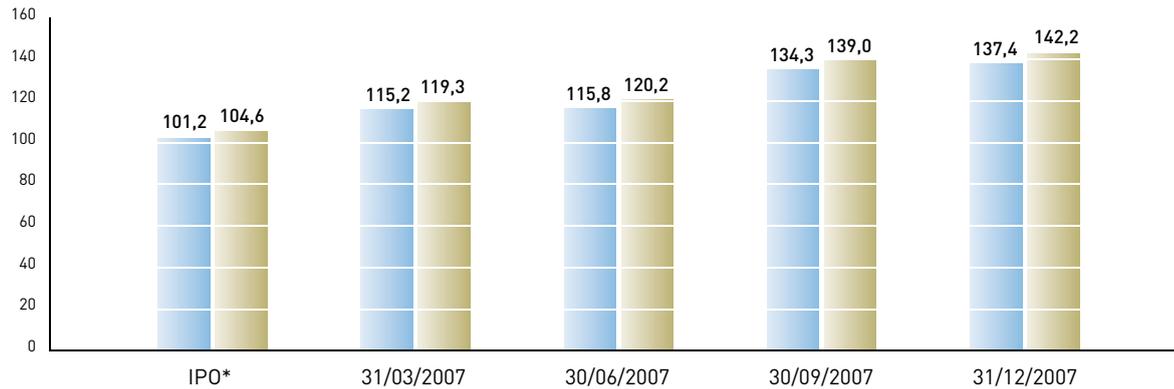
3 Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées.

4 Impact IAS 39: réévaluation portefeuille immobilier et réévaluation des instruments de couverture des taux d'intérêt.

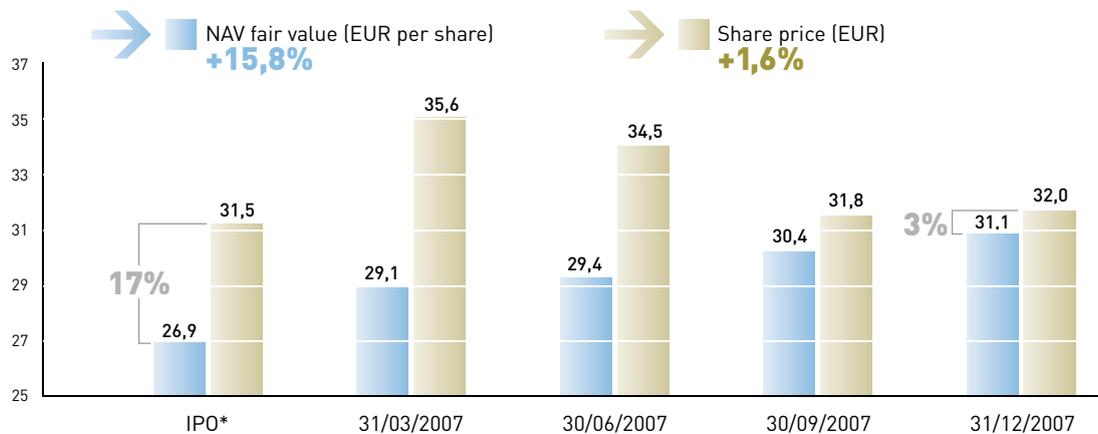


GRAPHIQUES DES PRINCIPAUX INDICATEURS CLÉS

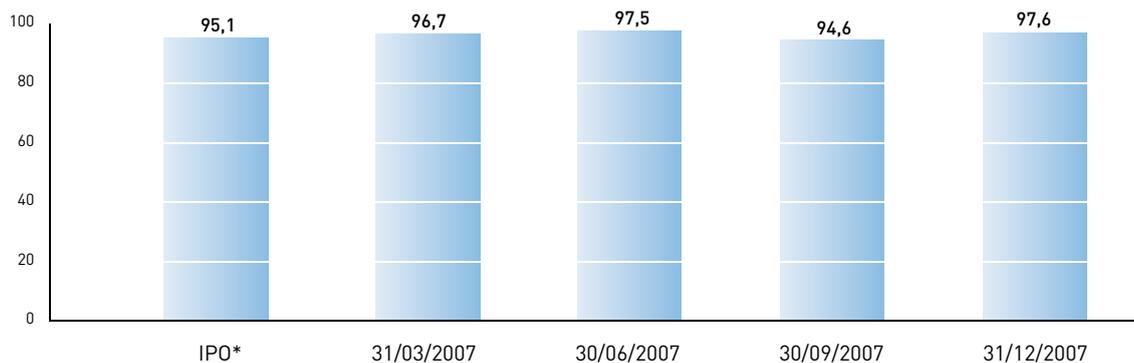
Evolution de la valeur d'investissement et de la juste valeur du portefeuille immobilier (en millions d'euros)



Evolution de valeur d'actif net par action en juste valeur et du cours de l'action (en euros)



Evolution du taux d'occupation du portefeuille immobilier (%)



* 01/10/06.

GÉNÉRALITÉS

Le présent chapitre donne un aperçu des règles et principes d'organisation de la gouvernance d'entreprise (Corporate Governance) de Montea, conformément au Code belge des Sociétés, à ses statuts ainsi qu'à sa charte de gouvernance d'entreprise. Il est en outre tenu compte des dispositions de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières ("l'Arrêté Royal Sicafi") et de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques ("l'Arrêté Royal Comptabilité").

La charte de gouvernance d'entreprise de la société (la "Corporate Governance Charter") a été approuvée par le Conseil d'Administration dans le respect des recommandations stipulées dans le Code belge de gouvernance d'entreprise publié le 9 décembre 2004 par la Commission belge de Corporate Governance. L'objectif principal du Code belge de Corporate Governance est de contribuer à la création de valeur à long terme en proposant aux entreprises belges cotées en bourse un modèle de bonne gouvernance.

La "Corporate Governance Charter" de Montea peut être consultée sur le site internet de la société (www.montea.com).





Site Montea / Herentals (Belgique)

FORME JURIDIQUE DE MONTEA

Montea a adopté la forme juridique d'une société en commandite par actions (SCA) et a été agréée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances le 26 septembre 2006 en qualité de Sicaf immobilière à compter du 1^{er} octobre 2006.

Conformément au Code des Sociétés et à ses statuts, Montea est gérée par un associé gérant statutaire, Montea Management NV ("Montea Management" ou le "Gérant"), société elle-même, représentée par Monsieur Frédéric Sohet, qui est responsable solidairement et sans limitation de tous les engagements de la Sicaf immobilière.

Montea Management est administrée par un Conseil d'Administration, qui remplit ses missions en toute indépendance, dans le respect des dispositions de la loi et de l'Arrêté Royal Sicafi.

La structure de la société en commandite par actions est parfaitement transparente; cela signifie que toutes les règles qui, en vertu de la loi ou de l'Arrêté Royal Sicafi sont applicables à son propre organe de gestion, à savoir son gérant statutaire Montea Management, et également aux administrateurs de Montea Management.

Dans cette optique, la Sicaf immobilière a étendu les principes de gouvernance d'entreprise aux administrateurs de Montea Management, son gérant statutaire.

STRUCTURE D'ADMINISTRATION

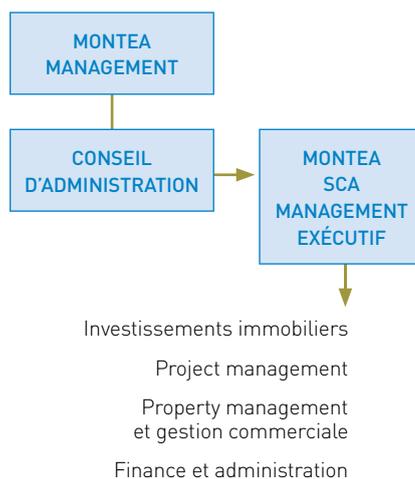
La structure de gouvernance d'entreprise de Montea peut être schématiquement représentée comme suit :

1. les organes de gestion, à deux niveaux :

- le gérant statutaire, Montea Management, représentée par son représentant permanent Monsieur Frédéric Sohet;
- le Conseil d'Administration et les personnes auxquelles a été confiée la gestion journalière de Montea Management;

2. les instances de contrôle :

- internes : surveillance de la gestion journalière;
- externes : le Commissaire, l'expert immobilier externe et le dépositaire.



GESTION

Gérant statutaire – Montea management – rôle du Conseil

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

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

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

1. la définition de la stratégie et des budgets;
2. l'approbation de tous les principaux investissements et transactions;
3. le suivi et l'approbation des résultats trimestriels, semestriels et annuels et des bilans;
4. l'adéquation entre la gestion journalière et la stratégie définie;
5. l'approbation et l'examen de la qualité de la communication financière à destination de la presse et des analystes financiers;
6. la formulation des propositions de paiement des dividendes à l'assemblée générale annuelle.
7. le traitement de tous les sujets relevant de sa compétence légale (stratégie et budget, comptes annuels, semestriels



et trimestriels, utilisation du capital autorisé, adoption des rapports de fusion/scission, convocation des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, organisation des organes de décision et nomination de leurs membres).

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Conseil d'Administration de Montea Management dispose des compétences suivantes :

- connaissances du secteur de l'immobilier semi-industriel, des transports et de la logistique en Belgique et en Europe;
- connaissances du fonctionnement des ports maritimes et des contacts avec leurs opérateurs;
- connaissances du secteur de la construction et du marché de l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique;
- connaissances des flux logistiques des marchandises;
- connaissances en matière de développement de projets immobiliers ;
- expérience dans la conduite d'un Conseil d'Administration, ou dans la participation à un tel conseil, d'une entreprise (immobilière) cotée en bourse;
- connaissances financières et de "corporate finance" dans le cadre de transactions immobilières complexes.

Le 12 février 2007, l'Administrateur Délégué de Montea Management, Monsieur Frédéric Sohet, a été désigné en tant que représentant permanent en remplacement de Monsieur Dirk De Pauw, conformément aux dispositions de l'article 61 §2 du Code des Sociétés.

Conseil d'Administration

Composition du Conseil d'Administration

Les membres du Conseil d'Administration sont désignés par l'Assemblée Générale des actionnaires de Montea Management pour une période maximale de six années. Le Conseil d'Administration se compose de neuf membres, dont :

- Monsieur Frédéric Sohet, Administrateur Délégué et Chief Executive Officer (CEO).
- Deux représentants de l'actionnaire de référence Famille Pierre De Pauw, à savoir Monsieur Dirk De Pauw et Monsieur Peter Snoeck (époux de Madame Dominika De Pauw, sœur de Monsieur Dirk De Pauw). Ce dernier est également Administrateur exécutif en tant que Chief Operating Officer (COO). Dirk De Pauw est également Président du Comité d'Investissement et chargé du développement commercial en France.

- Deux représentants des actionnaires de référence Banimmo et Affine, à savoir la BVBA André Bosmans Management, immatriculée au registre des personnes morales de Gand, sous le numéro d'entreprise 0476.029.577 et dont le représentant permanent est Monsieur André Bosmans et la SPRL Stratefin Management S.P.R.L., immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro d'entreprise 0873.464.016 et dont le représentant permanent est Monsieur Christian Terlinden, gérant.
- Quatre administrateurs indépendants, dont le Président du Conseil d'Administration :
 - Monsieur Gérard Van Acker, Président du Conseil d'Administration.
 - La NV First Stage Management, immatriculée au registre des personnes morales d'Anvers, sous le numéro d'entreprise 0447.861.470 et dont le représentant permanent est Monsieur Hugo Van Hoof.
 - La BVBA Philip Van gestel, immatriculée au registre des personnes morales d'Anvers, sous le numéro d'entreprise 0477.380.649 et dont le représentant permanent est Monsieur Philip J. Van Gestel.
 - Monsieur Eddy Hartung.

Ci-après est repris le curriculum succinct de chacun des administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'administrateur, de leurs représentants permanents, avec mention des autres mandats assumés en qualité de membre d'organes administratifs, de gestion ou de contrôle dans d'autres entreprises au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés filiales de la Société).

<p>Frédéric Sohet Administrateur Délégué et CEO</p> <p>Fin de mandat : 2012</p> <p>Taux de présence : 100% (à partir de sa nomination)</p>	<p>Frédéric Sohet, né en 1972, détient un diplôme d'Ingénieur Commercial (Master in Finance and Management) de l'Ecole de Commerce Solvay (Université Libre de Bruxelles). Il a débuté sa carrière au sein du cabinet de conseil PriceWaterhouseCoopers pour poursuivre ensuite dans le transport aérien où il a exercé différentes fonctions financières et de general management. En 2004, il devient directeur financier de Robelco, un des plus importants promoteurs immobilier belges, au sein duquel il a géré et structuré des transactions immobilières majeures. En février 2007, il rejoint Montea en tant qu'Administrateur Délégué (Administrateur exécutif). Frédéric Sohet est gérant de la SPRL Tehos et a également exercé la fonction d'Administrateur Trésorier au sein de l'Association Solvay Business School Alumni entre 2003 et 2005.</p>
<p>Peter Snoeck Administrateur et COO</p> <p>Fin de mandat : 2012</p> <p>Taux de présence : 100%</p>	<p>Peter Snoeck, né en 1957, a obtenu son diplôme d'ingénieur industriel en électromécanique à Gand. Il a ensuite étudié la gestion des entreprises à la KUL et a suivi une formation de courtier en biens immobiliers. Il a collaboré durant plusieurs années chez Santens Engineering Services et il est chargé, depuis 1989, de la gestion journalière des sociétés immobilières du groupe Pierre De Pauw. Peter Snoeck est un administrateur exécutif de la Sicaf immobilière ; il occupe le poste de COO et représente la famille Pierre De Pauw au sein du Conseil d'Administration.</p>
<p>Gerard Van Acker Président du Conseil et Administrateur indépendant</p> <p>Fin de mandat : 2012</p> <p>Taux de présence : 100%</p>	<p>Gerard Van Acker, né en 1943, a étudié le droit et les sciences politiques et administratives à la Vrije Universiteit Brussel. Après avoir exercé des fonctions de chercheur à l'université, il a notamment été chargé de mission auprès du Bureau du Plan et chef de cabinet du Vice-Premier Ministre et ministre des Affaires économiques. Il est le co-fondateur de la GIMV, dont il a été le directeur-général et le président du comité de direction jusqu'en 2001, ainsi que membre des conseils d'administration des filiales spécialisées. De 2001 à 2003, il a été président - administrateur délégué de la Société belge des Bétons. Il est administrateur depuis 2003 de diverses sociétés (Accent, Trust Capital, Exequates Group, Sabena Flight Academy, Capricorn, BI3Fund) et président du Conseil d'Administration de Language and Computing et de Capital E. Dans plusieurs de ces sociétés, il est en outre président ou membre du comité d'audit et/ou du comité de rémunération et de nomination. Au cours de cette période, il a également exercé des mandats d'administrateur auprès de Besix Group, Bofort, Carestel, Kinopolis, Real Software, Sabena Technics, Groupe P&V et Essent Belgium. Il exerce également un mandat d'administrateur auprès de diverses associations sans but lucratif, comme l'Imec, le VIB (<i>Institut flamand de la Biotechnologie</i>), Plan International. Il est en outre président de Plan Belgique. Il a enfin réalisé des missions de consultance pour des groupes internationaux.</p>



Dirk De Pauw
Administrateur et Président du Comité
d'Investissement

Fin de mandat : 2012

Taux de présence : 100 %

Dirk De Pauw, né en 1956, est l'un des actionnaires fondateurs de Montea. Il a obtenu son diplôme en comptabilité et gestion des affaires à l'IHNUS de Gand et a ensuite suivi des formations complémentaires à la Vlerick Leuven Gent Management School. Il est ou a été administrateur de diverses sociétés immobilières, dont la NV K&D INVEST, la société de promotion immobilière Immo Industry Group (revendue en 2004) et de la Sicaf immobilière. Il est également administrateur délégué de la NV CLIPS à Asse depuis 1982. Dirk De Pauw est Administrateur et Président du Comité d'Investissement; il représente la famille Pierre De Pauw au sein du conseil d'administration.



Gerard Van Acker

Frédéric Sohet

Dirk De Pauw

Peter Snoeck

<p>First Stage Management NV, représentée par Hugo Van Hoof Vice-Président du Conseil et Administrateur indépendant</p> <p>Fin de mandat : 2011</p> <p>Taux de présence : 100%</p>	<p>Hugo Van Hoof, né en 1946, est ingénieur civil en construction (KUL) et licencié en sciences économiques appliquées de cette même université. Il a exercé diverses fonctions au sein de bureaux d'études (secteur immobilier et de la construction); il s'est ensuite consacré à la création de nouvelles entreprises en tant que co-fondateur et investisseur (<i>venture capitalist</i> – investisseur en capital à risque) et a été chargé de la réorganisation et du redressement des entreprises belges d'IBC. Il a été jusqu'en 2001 Président du comité de direction d'IBC Belgique et membre du conseil de groupe de la Koninklijke IBC (PB). Il a en outre été administrateur, administrateur délégué ou président du Conseil d'Administration d'une quinzaine de sociétés d'IBC. Il a été jusqu'en mai 2006 responsable de Division chez Heijmans International, administrateur délégué de Heijmans Belgique et des 26 sociétés belges. Il est à l'heure actuelle administrateur délégué de Resiterra NV (joint venture entre Heijmans et KBC Vastgoed), président de Barbarahof NV (joint venture entre Resiterra et CFE Immo), ainsi qu'administrateur indépendant de plusieurs PME.</p>
<p>Stratelin Management BVBA, représentée par Christian Terlinden Représentant de Banimmo-Affine</p> <p>Fin de mandat : 2012</p> <p>Taux de présence : 70%</p>	<p>Christian Terlinden, né en 1959, est licencié en droit (UCL) et en sciences économiques appliquées (UCL); il a également décroché un MBA à la Cornell University aux Etats-Unis. Il a acquis diverses expériences professionnelles dans le secteur bancaire (de 1984 à 1988), notamment auprès de la COBEPA en qualité de responsable du suivi de certaines participations, des transactions immobilières et des activités de <i>merchant bank</i> (de 1989 à 1998). Il a été administrateur de Sapec de 1995 à juin 2006. Il est depuis 2005 <i>Chief Financial Officer</i> et membre du comité de direction de Banimmo. Il a été administrateur de Zetes Industries SA, d'Air Energy, de GP Beta Holding, de Tradecorp, d'Interpec Iberia, de Sapec SGPS, de Sapec Immobiliaria et de Sapec Comercies y Servicios. Il est aussi administrateur de Devimo Consult.</p>
<p>André Bosmans Management BVBA, représentée par André Bosmans Administrateur</p> <p>Fin de mandat : 2012</p> <p>Taux de présence : 90%</p>	<p>André Bosmans, né en 1954, détient un diplôme de licencié en droit (Rijks Universiteit van Gent - RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978. Il dispose de diverses expériences professionnelles, notamment en qualité d'avocat stagiaire et de candidat notaire; il a également travaillé chez Imfo, une filiale d'Anhyp spécialisée dans l'immobilier. Il a été administrateur de GP Beta Holding, ancienne société mère de Banimmo. Il est depuis 1996 secrétaire général et membre du comité de direction de Banimmo. Il est administrateur indépendant de Vedis NV et, depuis août 2006, administrateur de diverses filiales de Banimmo, ainsi que de la société anonyme Grondbank The Loop.</p>



<p>Eddy Hartung Administrateur indépendant</p> <p>Fin de mandat : 2011</p> <p>Taux de présence : 70 %</p>	<p>Eddy Hartung, né en 1952, a obtenu son diplôme de licencié en droit (ULB) et un diplôme en gestion à l'UCL (IAG) en 1983. Il dispose de diverses expériences professionnelles dans le secteur bancaire, notamment dans le domaine de l'immobilier (de 1975 à 1995). Il a été désigné en 1995 au poste de CEO de Fidisco et, en 1998, d'Almafin (deux sociétés au Groupe Almanij), et ce, jusqu'en 2002. Depuis 2002, il rend des services de consultance dans deux entreprises, Harmont Invest et CETIM, pour des investisseurs professionnels dans le domaine de l'immobilier commercial, essentiellement dans le cadre de transactions internationales complexes à fort contenu financier.</p>
<p>Philip Van Gestel BVBA, représentée par Philip Van Gestel Administrateur indépendant</p> <p>Fin de mandat : 2010</p> <p>Taux de présence : 100 %</p>	<p>Philip Van gestel, né en 1958, a un diplôme en sciences économiques appliquées de l'UFSIA et en marketing appliqué de l'Université d'Aix-Marseille. Il a travaillé au département marketing de deux entreprises françaises et ensuite au département stratégique d'une institution financière belge. Il a par la suite été Directeur général de Norex NV, Administrateur-Directeur de Noord Natie NV, CEO de Hesse-Noord Natie NV (une société filiale de PSA Singapore) et est depuis 2004 <i>Executive Chairman</i> de la Noord Natie Terminals NV (stockage en cuve). Il exerce à l'heure actuelle les mandats suivants : <i>Erevoorzitter</i> (Président Honoraire) de l'<i>Algemene Beroepsvereniging voor het Antwerps Strouwerij- en Havenbedrijf</i> (ABAS), Membre du bureau et Gestionnaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Anvers-Pays de Waas, Juge consulaire près le Tribunal de Commerce d'Anvers, Président de Noord Natie Holding CVBA, Administrateur de Concentra NV (médias), Membre du Comité de gestion de Fortis Bank, région Anvers – Campine, administrateur d'Acerta (Secrétariat social), Administrateur de Rubis, ainsi qu'Administrateur d'EFICO (négoce de café).</p>

Rémunération du gérant statutaire et du Conseil d'Administration

Gérant statutaire – Montea Management

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

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

Au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2007, la rémunération du Gérant s'est élevée à EUR 58.906 (ce montant ne comprend pas la rémunération du CEO, COO et du BD, voir page 31). Ce montant correspond au coût total du Conseil d'Administration, à la rémunération variable de Montea Management (EUR 19.942) et aux coûts réels exposés dans le cadre de sa mission (EUR 38.964).

Administrateurs

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

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

Le jeton de présence est fixé pour les administrateurs précités à EUR 500 par séance à laquelle ils participent. Le président du Conseil d'Administration perçoit chaque année une rémunération supplémentaire d'EUR 14.000.

En outre, tous les membres du Conseil d'Administration sont couverts par une police responsabilité civile des administrateurs, dont la prime d'EUR 12.452 est prise en charge par Montea.

Comité d'investissement

Un Comité d'investissement a été également constitué. Il est chargé de la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le Conseil d'Administration.

En outre, le Comité d'investissement suit les négociations avec les diverses contreparties de Montea concernant les acquisitions (sous toutes leurs formes), des ventes, des locations importantes et/ou des acquisitions de sociétés immobilières.

Le Comité d'investissement est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Dirk De Pauw, Administrateur représentant la Famille Pierre De Pauw, qui en assume également la Présidence;
- Monsieur Frédéric Sohet, Administrateur Délégué (CEO);
- Monsieur Peter Snoeck, Directeur Opérationnel (COO);
- Monsieur Amaury de Crombrugge, le responsable des investissements de l'actionnaire de référence Banimm.

A l'exception des CEO et COO ainsi que du Président, les personnes siégeant au Comité d'investissement perçoivent une rémunération supplémentaire d'EUR 500 par séance à laquelle elles participent.

Comité d'audit, comité de nomination et de rémunération

En raison de la taille actuelle de la Sicaf immobilière, il n'a pas été procédé à la constitution d'un Comité de rémunération, d'un Comité de nomination et d'un Comité d'audit. Les fonctions de ces comités sont exercées directement par le Conseil d'Administration réuni en assemblée plénière.



Lorsque le Conseil d'Administration délibère à propos de l'audit, un conseiller financier externe et le Commissaire pourront aussi éventuellement être présents. Lors des délibérations du Conseil d'Administration à propos des questions de rémunération et de nomination, le CEO et le COO ne sont pas présents.

Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire

Conformément à ses statuts et aux principes de gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration délègue une partie de ses compétences à deux administrateurs exécutifs, à savoir (i) à un Administrateur délégué (CEO) et (ii) à un Directeur opérationnel (COO), qui sont tous deux désignés par le Conseil d'Administration et qui lui font régulièrement rapport de l'accomplissement de leur mission de gestion journalière.

Cette mission comprend entre autres : la direction générale, la préparation et la négociation des dossiers d'investissements/désinvestissements, la gestion technique et commerciale du portefeuille immobilier, la gestion financière et administrative, le marketing et la communication ainsi que les relations avec les investisseurs.

Deux autres administrateurs, à savoir le Président du Conseil d'Administration et un Administrateur indépendant, exercent collégalement, via des personnes physiques s'il s'agit de personnes morales, le contrôle sur l'exécution de la mission du management exécutif.

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

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

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2007, les administrateurs effectifs (Messieurs Frédéric Sohet, CEO, Monsieur Peter Snoeck, COO et Dirk De Pauw, Président du Comité d'investissement et chargé de *business development* en France, ou BD), ont perçu les émoluments fixes et variables suivants, en ce compris les remboursements forfaitaires de frais :

- pour Monsieur Frédéric Sohet : EUR 179.861 de rémunération fixe, et EUR 25.000 de rémunération variable ;
- pour Monsieur Peter Snoeck : EUR 147.196 de rémunération fixe, et EUR 25.000 de rémunération variable ;
- pour Monsieur Dirk De Pauw : EUR 102.668 de rémunération fixe, et EUR 12.500 de rémunération variable.

Montea a également pris en charge des frais à hauteur d'EUR 1.558 pour la couverture médicale du COO.

Contrôle

Interne

Surveillance de la gestion journalière

Conformément à l'article 4, §1, 5 de l'AR Sicafi, la surveillance de la mise en œuvre, par les personnes chargées de la gestion journalière, des procédures relevant de la gestion journalière, est assurée par deux personnes physiques choisies au sein du Conseil d'Administration de Montea Management. Cette surveillance n'englobe pas le contrôle du contenu de tous les actes posés par les personnes chargées de la gestion journalière. En outre, Montea a recours au conseiller externe VGD afin d'exécuter des missions de contrôle interne.

Externe

Certification des comptes - Commissaire

Le Commissaire est désigné par l'Assemblée Générale des actionnaires parmi la liste des Commissaires réviseurs agréés par la CBFA. Sa mission consiste dans le contrôle et la certification, conformément au Code des Sociétés, des informations comptables figurant dans les comptes annuels.

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2007, les honoraires fixes du Commissaire KPMG représenté par Monsieur Luc Van Couter pour l'examen et la révision des comptes sociaux et consolidés du groupe Montea se sont élevés à EUR 13.000 (hors TVA).

Les honoraires de KPMG, Réviseurs d'Entreprises pour la révision des comptes sociaux des filiales de Montea ainsi que pour le rapport relatif à l'état d'actifs et de passifs arrêté au 31 mars 2007, établi en vue de la distribution d'un acompte sur dividende se sont élevés à EUR 7.000 (hors TVA).

Le Commissaire n'a pas effectué de mission d'étude et d'assistance, notamment fiscale, durant l'exercice.

Expertise immobilière

La valeur des biens immobiliers est établie chaque trimestre par des experts indépendants (de Crombrughe & Partners pour les actifs situés en Belgique et Foncier Expertise pour ceux localisés en France). Les honoraires des experts immobiliers sont calculés sur base d'un coût fixe et variable en fonction de la valeur du portefeuille à la date d'évaluation. En outre, les experts peuvent percevoir des honoraires dans le cadre de missions ponctuelles. Le total des honoraires payés dans le cadre de ces missions s'est élevé à EUR 168.131 (hors TVA) pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2007.

Banque dépositaire

ING Belgique a été choisie en qualité de banque dépositaire, conformément aux articles 12 et suivants de l'AR Sicafi. Sa rémunération pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2007 s'est élevée à EUR 12.140.

Recherche et développement

Le groupe Montea n'a réalisé aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2007.

Code de conduite

Le Code de conduite de Montea prévoit explicitement que les membres des organes sociaux et du personnel s'engagent à ne pas solliciter de tiers et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leurs liens professionnels avec l'entreprise.

Achat et vente d'actions Montea – Insider trading – Compliance officer

En accord avec les principes et les valeurs de l'entreprise, Montea a inséré dans son Code de Conduite des règles ("Dealing Code") à suivre par les administrateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis par Montea.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Code belge de Gouvernance d'entreprise au sein de Montea, les règles du Code de conduite ont été établies afin de les aligner sur l'Arrêté Royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, à la présentation équitable des recommandations d'investissement et à la mention des conflits d'intérêt.

Monsieur Frédéric Sohet a été nommé Compliance Officer de Montea dans le cadre du "Dealing Code". Sa tâche est de veiller au respect du Code de conduite et plus généralement de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Conflits d'intérêts

Par application de l'article 523 du Code des Sociétés, tout administrateur qui a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration, doit le communiquer aux autres membres du Conseil et ne peut assister aux délibérations de ce Conseil.

Par application de l'article 524 du Code des sociétés, toute décision ou toute opération qui concerne les relations entre la société et une société liée à celle-ci (à l'exception de ses filiales) et entre les filiales de la société et une société liée (autre qu'une filiale) doit faire l'objet d'un rapport spécial établi par trois administrateurs indépendants assistés d'un expert indépendant.

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration n'a pas dû appliquer les procédures prévues aux articles 523 et 524 du Code des sociétés.



Une des opérations effectuées par Montea au cours de l'exercice clôturé est tombée dans le champ d'application de l'article 24 de l'Arrêté Royal Sicafi. Le 15 décembre 2006, Montea a acquis auprès d'Affine, société anonyme de droit français (ci-après "Affine"), un immeuble logistique à Savigny-le-Temple à un prix d'EUR 8.632.008 (prix d'achat net).

Affine et ses filiales détiennent 25,32% des actions Montea. Elle a dès lors un lien de participation avec Montea au sens de l'article 24 de l'Arrêté Royal Sicafi. Dès lors, conformément aux articles 24 et 59 de l'Arrêté Royal Sicafi, une évaluation du site a été effectuée par l'expert de Montea et le prix d'acquisition fut égal au prix retenu par l'expert dans son rapport d'évaluation. Pour plus d'informations sur cette acquisition, reportez vous à la page 38.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Conseil d'Administration déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de Montea et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer ces intervention gouvernementale, procès ou arbitrage.

Pouvoir de représentation

Le Gérant représente la société dans toutes les opérations par voie judiciaire et extrajudiciaire. Conformément à l'Article 18 de l'Arrêté Royal Sicafi, 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 membres de son organe de gestion. Ces deux personnes sont Monsieur Frédéric Sohet (CEO) et Monsieur Peter Snoeck (COO).

Statuts de Montea

Les statuts de Montea sont publiés *in extenso* dans l'annexe au rapport annuel. La version la plus récente date de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 mars 2008 et peut être consultée sur le site internet www.montea.com.

Ressources humaines

Au 31 décembre 2007, 5 personnes (âge moyen de 35 ans) étaient employées par la société.

Trois des collaborateurs gèrent les clients et le patrimoine immobilier, les autres assurent des fonctions de support.

La rémunération offerte par Montea est compétitive et inclut une partie variable déterminée en fonctions des résultats atteints. Montea entend offrir à ses employés des possibilités de développement professionnel par le biais de programmes de formation.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Consciente des incidences potentielles de ses activités sur l'environnement au sens large, Montea sait qu'elle doit se conduire en entreprise responsable et citoyenne, dans le respect des objectifs du développement durable.



Site Montea / Forest (Bruxelles - Belgique)



Elle s'engage à développer et à gérer son patrimoine immobilier dans le respect de l'environnement et des ressources naturelles. Montea a recours aux méthodes suivantes :

FLUIDES FRIGORIGÈNES (CFC)

Montea entend mener une politique active de remplacement des groupes de climatisation fonctionnant avec des CFC. La majeure partie de ces groupes de climatisation utilise aujourd'hui comme fluide réfrigérant des liquides de type HFC, gaz préservant la couche d'ozone. La société veille également à la bonne maintenance de ses installations de climatisation.

AMIANTE

Toutes les applications amiante présentant un risque pour l'être humain ont été retirées des immeubles. Les applications résiduelles et non significatives font l'objet d'un plan de gestion réévalué régulièrement par des experts accrédités. Si, lors de toute nouvelle évaluation, le risque s'avérait potentiellement significatif (dégradation d'un matériau) ou si des travaux de maintenance ou de rafraîchissement sont planifiés, l'application incriminée est retirée suivant les réglementations en vigueur.

GESTION DES DÉCHETS

Montea encourage ses locataires à respecter le tri sélectif, en mettant à leur disposition des containers distincts et en leur proposant des solutions de collecte de déchets adaptées.

GESTION ÉNERGÉTIQUE

Montea a développé une politique rationnelle d'investissements dans ses immeubles en vue de diminuer leur consommation énergétique (adaptations des systèmes d'éclairage, de chauffage et d'eau, améliorations structurelles d'isolation réalisées dans le cadre des travaux de rénovation, etc.).

Montea analyse actuellement la faisabilité de l'installation de cellules photo-électriques sur les toits de ses bâtiments.

De manière générale, Montea s'engage à favoriser le développement durable en réduisant de façon économiquement rationnelle son empreinte écologique.

STRATÉGIE

Montea est une société immobilière qui poursuit une approche exclusivement axée sur l'immobilier logistique et semi-industriel. Cette approche lui permet de mettre à profit son know-how important et son expérience dans cette classe d'actifs immobiliers désormais prisée pour ses rendements élevés.

La stratégie de Montea vise à constituer un portefeuille immobilier diversifié comprenant aussi bien des entrepôts de grande taille loués à des multinationales que des bâtiments qualifiés de semi-industriels loués à des entreprises de taille plus réduite et qui sont bien implantées localement.

Montea concentre ses efforts de développement sur deux marchés, à savoir la Belgique et la France. Ces deux pays n'ont pas été choisis au hasard. En effet, ils disposent tous deux d'infrastructures performantes et d'une localisation centrale au sein de l'espace économique européen. Les niveaux de loyers sur ces deux marchés matures et transparents sont également compétitifs comparativement à d'autres pays de l'Union Européenne. Ils laissent même entrevoir une progression dans les années à venir.

Fort de son expérience et de son savoir-faire dans des projets immobiliers logistiques et semi-industriels, Montea développe une approche créative et flexible vis-à-vis de ses clients actuels ou futurs afin de leur proposer des solutions immobilières performantes adaptées à leurs besoins opérationnels.

La société entend aussi faire la différence sur base de l'engagement ("dedication") de son équipe. Montea a internalisé tous les processus clés liés à ses activités. De cette manière, la gestion des projets et le "property management" sont réalisés par une équipe propre.

En résumé, Montea entend créer de la valeur à long terme et solide pour ses actionnaires en :

- (I) créant une organisation efficace et flexible véhiculant une image forte et engagée auprès de ses clients;
- (II) assurant une croissance saine et équilibrée du portefeuille immobilier;
- (III) assurant une croissance stable et régulière du dividende;
- (IV) préservant et améliorant la valeur des actifs immobiliers par une gestion commerciale et technique active et dynamique;
- (V) assurant une gestion stricte des risques liés à son activité.

Cette création de valeur repose sur la qualité du service que Montea entend donner à ses clients locataires dans le cadre d'une relation commerciale à long terme.

L'action Montea est destinée à des investisseurs particuliers ou institutionnels belges et étrangers attirés par un investissement indirect dans l'immobilier logistique et semi-industriel qui recherchent un rendement en dividende élevé avec un profil de risque modéré.





Site Montea / Puurs (Belgique)

RÉALISATIONS DE L'EXERCICE 2006-2007

En 2007, après la réussite de son introduction en bourse, Montea a concrétisé le lancement de ses activités en France en créant une structure SIIC⁽¹⁾ (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) avec double cotation sur Euronext Paris et en réalisant l'acquisition de deux projets à savoir les sites de Savigny-le-Temple et de Feuquières (voir ci-dessous).

La société a également développé son organisation, son réseau commercial et sa notoriété afin de poursuivre une politique d'investissements et de locations dynamique et efficace.

La valeur du patrimoine immobilier en "fair value" est passée de 101.191.025 à EUR 137.388.430 soit une augmentation d'EUR 36,3 millions (+35,77%). La juste valeur du portefeuille immobilier de Montea se décompose en deux postes à l'actif du bilan : immeubles de placement (EUR 136.380.430) et Actifs détenus en vue de la vente (EUR 1.008.000).

La valeur du patrimoine immobilier en "valeur d'investissement" est passée de 104.572.000 au début de l'exercice à EUR 142.227.000 au 31 décembre 2007 soit une augmentation d'EUR 37,7 millions (+36,01%) en 15 mois. Le rendement immobilier brut sur la totalité du portefeuille s'élève à 7,82% hors garanties de paiement de loyers et à 8,04% sur base d'un portefeuille loué à 100%.

Le taux d'occupation (hors garanties de paiement de loyers) s'élève au 31 décembre 2007 à 97,04%⁽²⁾ en pourcentage de la valeur locative et à 96,59%⁽³⁾ en pourcentage des surfaces disponibles.

Les terrains disponibles sur les sites en portefeuille⁽⁴⁾ permettent également de construire 43.565 m² sous forme de nouveaux entrepôts ou d'extensions aux entrepôts existants.

Nouveaux investissements immobiliers

Durant l'exercice, Montea a réalisé un total d'investissements d'EUR 30,4 millions soit environ 61.100 m². Ces investissements ont été réalisés à une valeur qui n'excède pas la valeur d'expertise.

Décembre 2006 – Savigny (France) – EUR 9,8 millions (valeur d'investissement) - Acquisition d'un immeuble logistique jouissant d'une situation stratégique à Savigny-le-Temple, dans la banlieue sud de Paris, développant 15.843 m² d'entrepôts (avec potentiel d'expansion de 8.000 m²) et 620 m² de surfaces de bureaux sur un terrain de 44.545 m². L'immeuble est loué à 100% à **Kuehne + Nagel**, l'une des plus grandes entreprises de logistique mondiales.

Mai 2007 – Alost (Belgique) – EUR 7,1 millions (valeur d'investissement) - Acquisition d'un bâtiment comprenant 11.580 m² de bureaux et de stockage à Alost. Les entrepôts dont la surface totalise environ 8.000 m² sont climatisés, équipés d'un système de sprinklage et

sont divisibles. Les 3.700 m² de surface de bureaux ont été rénovés en unités divisibles et équipées aux standards actuels. Le total du terrain mesure 29.761 m² et permet une extension d'environ 2.800 m². Le site est entièrement loué à **Nagel Belgium, Dirk Raes et Immo Industry Group**.

Septembre 2007 – Malines (Belgique) – EUR 9,7 millions (valeur d'investissement) - Acquisition d'une plate-forme logistique située à Malines. Le bâtiment compte plus de 23 000 m² de surface utilisable et se situe dans le parc industriel de Malines Nord, le long de l'autoroute E19 Bruxelles-Anvers. Le site dispose également d'un terrain adjacent de quelques 5000 m², ce qui laisse des possibilités d'extension, de stockage extérieur ou de parking. **DHL** loue 100% du bâtiment et y délivre des services logistiques pour plusieurs clients internationaux.

Octobre 2007 – Feuquières (France) – EUR 3,7 millions (valeur d'investissement) - Acquisition des parts de la SCI 3R propriétaire d'un entrepôt d'environ 9.000 m² dans la région d'Amiens. La région est réputée pour ses activités industrielles et bénéficie également de la proximité du port du Havre. Un terrain adjacent d'une superficie de 20 800 m² a également été acquis afin de pouvoir développer et agrandir le site par la suite. Dans le cadre de ce sale & lease back, un contrat de location de neuf ans fermes a été signé avec la société **Debflex** (www.debflex.fr), une société française, créée en 1948, qui fabrique du matériel électrique.

1 Equivalent français du statut SICAFI.

2 Loyers contractuels + Garanties de paiement de loyers / Loyers contractuels + Valeur locative estimée des surfaces non occupées.

3 Surfaces occupées / Surfaces totales du portefeuille immobilier.

4 Amiens (10.400 m²), Savigny (8.000 m²), Malines (2.500 m²), Erembodegem (2.800 m²), Moorsel (865 m²), Nivelles (7.000 m²), Puurs (7.000 m²), Grimbergen (5.000 m²).



Désinvestissements

Montea n'a procédé à aucun désinvestissement durant l'exercice 2006-2007.

Constructions et rénovations

Durant l'exercice clôturé au 31 décembre 2007, l'équipe de projets de Montea a suivi ou achevé les projets suivants :

- nouveaux bureaux du VDAB (876 m²) sur le site de Alost Trangel.
- rénovation complète de 3.700 m² de bureaux sur le site de Erembodegem.
- mise en conformité classification 1510 de l'entrepôt de Savigny-le-Temple⁽¹⁾.

A la fin de 2007, les projets en cours sont les suivants :

- travaux de rénovation de l'entrepôt Zandvoortstraat à Malines.
- extension de 2.800 m² d'entrepôts conditionnés sur le site de Erembodegem.
- construction d'une nouvelle "picking zone" pour l'entrepôt de Barry Callebaut à Alost.

Nouvelles locations

La durée moyenne des nouveaux contrats de locations est de 5,6 ans.

EMPLACEMENT	SURFACE	DÉBUT DU CONTRAT DE LOCATION
Aartselaar	5.000 m ²	01/01/08
Alost Trangel	876 m ²	01/02/07
Alost Trangel	2.572 m ²	01/03/07
Alost Trangel	1.325 m ²	01/01/08
Bornem	5.440 m ²	15/08/07
Erembodegem	-3.700 m ²	01/01/08
Erembodegem	3.050 m ²	14/07/07
Erembodegem	4.830 m ²	01/09/07
Feuquières	8.190 m ²	01/10/07
Malines	6.751 m ²	01/11/07
Moorsel	3.731 m ²	01/11/07

1 Classification 1510 : réglementation française concernant la sécurité incendie pour les entrepôts, qui porte sur les aspects suivants : (i) résistance au feu d'éléments structuraux, (ii) résistance au feu d'éléments de second œuvre et (iii) comportement global de structures sous incendie.

EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DES COMPTES

Acquisition du site Unilever et augmentation de capital

Montea a conclu en mars 2008 un accord avec **Unilever Belgium BVBA** et BFO Holdings BV portant sur le transfert par Unilever Belgium BVBA de sa branche d'activité immobilière belge à Montea. Le site est situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (commune de Forest), en bordure du ring ouest. Il s'étend sur environ 87.000 m², est composé de 8 bâtiments (dont 5 principaux) et d'une réserve foncière permettant a priori de développer plus de 8.000 m² d'immeubles industriels ou logistiques.

Outre le bâtiment de bureau de 13.608 m², dont l'emphytéose est transférée par Montea à Banimmo pour EUR 25,5 millions net, le site comprend les actifs immobiliers suivants :

- Un entrepôt traditionnel de 7.100 m² entièrement pris en location par Unilever dans le cadre d'un bail 12/18 ans.
- 10.430 m² d'entrepôts frigorifiques exploités par le logisticien Christian Salvesen en partie pour le compte d'Unilever et loués entièrement à Unilever sur la base d'un contrat de bail 4/9 ans.
- Un bâtiment industriel de 5.360 m² occupé par l'usine Lipton entièrement loué à Unilever dans le cadre d'un bail 12/18 ans.

- Un espace polyvalent de 2.046 m² entièrement loué par Unilever comme restaurant et espace de réunion pour une durée de 9 ans avec un "break" après 6 ans.
- 518 places de parking et 28 emplacements pour camions.

Les contrats de location dont la durée moyenne est de plus de 8 années ont été conclus avec Unilever Belgium à partir du 25 mars 2008.

L'opération a consisté en une scission partielle de la branche d'activité immobilière d'Unilever Belgium BVBA qui fut transférée à Montea. Cette branche d'activité immobilière comprend le site décrit ci-dessus, les deux personnes qui le gèrent, les contrats de maintenance et la dette bancaire correspondant aux actifs immobiliers en faisant partie. Concomitamment au transfert de la branche d'activité, le droit d'emphytéose sur l'immeuble de bureaux fut cédé par Montea à Banimmo.

L'ensemble des actifs immobiliers d'Unilever Belgium a été apporté à Montea sur la base d'une valorisation d'EUR 42,5 millions, ce qui n'excède pas la valeur de l'expert immobilier indépendant établie au 31 décembre 2007. Montea reprend également des dettes pour un montant d'environ EUR 20,5 millions (exit taxe incluse) et procède à la rémunération de l'apport par émission d'actions pour environ EUR 22 millions (729.747 actions nouvelles émises).

Le ratio d'endettement de Montea, qui s'élevait au 31 décembre 2007 à 37,8%, baissera à environ 33,8% suite au paiement complet de la dette reprise avec les fonds provenant du transfert des droits sur le bâtiment de bureau.

Conformément à la norme IFRS 3, les actifs et passifs, ainsi que les résultats de cette branche d'activités, seront repris dans les comptes sociaux et consolidés de Montea à partir du 25 mars 2008.

La valeur totale de l'investissement pour Montea s'est élevée à EUR 17 millions.

La transaction a été clôturée le 25 mars 2008.

Acquisition d'une plate-forme logistique à Cambrai

Montea a acquis un nouveau complexe logistique de 11.200 m² près de Cambrai, dans le Nord de la France. Le site se trouve dans le Parc d'activités Actipôle de Tilloy-lez-Cambrai en bordure de l'autoroute A2 reliant Bruxelles à Paris. Cette acquisition comprend 10.262 m² d'entrepôts logistiques ainsi que 938 m² de surfaces techniques et de bureaux. Montea a également acquis une option ferme sur le terrain de 22.000 m² jouxtant le bâtiment actuel qui permet la construction d'une seconde phase de 11.200 m².

La valeur totale de l'investissement pour Montea s'est élevée à EUR 7 millions.



Nouvel actionnaire de référence – Holding Communal SA acquiert 8,3 % de Montea

L'augmentation de capital réalisée le 25 mars 2008 dans le cadre de la clôture de l'acquisition du site d'Unilever Belgium (voir supra), a généré une série de transactions sur les 729.747 nouvelles actions qui ont été attribuées à BFO Holdings.

Suite à cette transaction, les actions ont été réparties comme suit : 248.465 de ces titres sont placés par l'intermédiaire d'une banque d'investissement auprès de la SA Holding Communal, qui acquiert ainsi une participation de 8,3%. 259.279 et 185.502 de ces actions sont respectivement reprises par les actionnaires de référence Banimmo et la famille De Pauw.

Ces derniers possèdent donc aujourd'hui 19,2% et 30,5% des actions de Montea. En outre, 36.501 de ces titres sont aux mains de BFO Holdings (le holding au-dessus d'Unilever Belgium) qui détient une participation de 1,02%.

Désinvestissement Destelbergen

Dans le cadre de la gestion active de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente du site semi-industriel de Destelbergen (4.550 m²). Le site précédemment occupé par l'Opéra Flamand était sans locataire depuis l'introduction en bourse et faisait l'objet d'une garantie locative. Ce désinvestissement a été décidé étant donné le vide locatif, les travaux de rénovations importants à réaliser et le caractère non stratégique du site. Cette vente a généré une plus value d'EUR 230.000 par rapport à la juste valeur du site reprise dans les comptes de Montea au 31 décembre 2007.

La valeur totale du désinvestissement pour Montea s'est élevée à EUR 1,3 millions. Lors de l'offre publique initiale des actions Montea ("IPO"), Destelbergen avait été apportée à Montea pour une valeur d'EUR 1,02 millions.

ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

(conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé)

Structure du capital (au 25 mars 2008)

Au 25 mars 2008, le capital social est fixé à EUR 84.352.467,62, divisé en 3.585.354 actions entièrement libérées sans désignation de valeur nominale qui en représentent chacune une part égale. Chaque action confère les droits prévus par la loi. Il n'y a pas de restriction statutaire au transfert des actions.

Organes de décision

Montea est dirigée par un Gérant, Montea Management, ayant la qualité d'associé commandité.

Montea Management a été désigné statutairement pour une période de 10 ans prenant cours le 1^{er} octobre 2006.

Le Gérant peut présenter sa démission à tout moment.

Le mandat du Gérant ne peut être révoqué que par une décision judiciaire prise à la suite d'une action intentée à cet effet par l'assemblée générale de Montea sur la base de motifs légitimes. Lorsque l'assemblée générale de Montea est amenée à se prononcer sur cette question, le Gérant ne peut pas prendre part au vote. Le Gérant continue d'exercer sa fonction jusqu'à ce que sa révocation résulte d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

Le Gérant doit être organisé de telle manière que, dans le cadre de son conseil d'administration, deux personnes physiques au moins exercent, de manière collégiale, la surveillance de son (ses) délégué(s) à la gestion journalière relativement aux actes intéressant Montea. Les membres des organes d'administration du Gérant doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate requise, telles que déterminées par l'Arrêté Royal Sicafi et la loi relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement du 20 juillet 2004.

En cas de perte, dans le chef des membres des organes d'administration ou de gestion journalière du Gérant, de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expérience adéquate requise par l'Arrêté Royal Sicafi, le Gérant ou le(s) Commissaire(s) devra (devront) convoquer une assemblée générale de Montea, avec à l'ordre du jour l'éventuelle constatation de la perte de ces exigences et les mesures à prendre. Si un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du Gérant ne satisfont plus aux exigences précitées, le Gérant devra le(s) remplacer dans le mois.

Passé ce délai, une assemblée générale de Montea sera convoquée, comme indiqué ci-avant, sans préjudice des mesures que la Commission bancaire, financière et des assurances pourrait prendre dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

La mission du Gérant consiste notamment à réaliser tous les actes nécessaires ou utiles à la concrétisation de l'objet social de Montea, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale de Montea. Le Gérant est autorisé à augmenter le capital de Montea dans les limites du capital autorisé.

Capital autorisé

Le Gérant est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de EUR 62.000.000, aux dates et suivant les modalités à fixer par le Gérant, conformément aux règles du Code des sociétés et de l'Arrêté Royal Sicafi. Cette autorisation a été conférée pour une durée de 5 ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} octobre 2006. Ces augmentations de capital peuvent être réalisées par souscription en espèces, par apports en nature ou par conversion des réserves.

Rachat d'actions

Montea peut acquérir ses actions propres ou les mettre en gage en application d'une décision prise par l'assemblée générale conformément aux dispositions du Code des sociétés. Cette même assemblée détermine les conditions d'aliénation de ces actions.



Site Montea / Grimbergen (Belgique)

Le Gérant peut acquérir, pour compte de Montea, des actions propres de Montea lorsque cette acquisition est nécessaire en vue d'éviter à Montea un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable durant 3 ans à compter de la date de publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} octobre 2006.

A la date d'arrêt du présent rapport, Montea ne détenait pas d'actions propres.

Conditions contractuelles

Il n'existe pas d'accords importants auxquels Montea fait partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en case de changement de contrôle de l'émetteur à la suite d'une offre publique d'acquisition.

A l'exception d'une clause d'indemnité correspondant à 12 mois de rémunération en cas de licenciement de Monsieur Frédéric Sohet, il n'existe pas d'accords entre Montea et les membres de son organe d'administration ou son personnel, qui prévoient des indemnités si les membres de l'organe d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition.

Statuts de Montea

Les statuts de Montea sont publiés *in extenso* en annexe au présent rapport annuel.

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Compte de résultats consolidés au 31 décembre 2007 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS	Consolidé 15 mois IFRS 31/12/07	Consolidé 12 mois IFRS 31/12/07 (non-audité)	Consolidé 3 mois IFRS 31/12/06 (non-audité)
1 Revenus locatifs (+)	12.452	10.063	2.390
2 Reprises de loyers cédés et escomptés (+)			
3 Charges relatives à la location(+/-)			
RÉSULTAT LOCATIF NET (= 1 + 2 + 3)	12.452	10.063	2.390
4 Récupération de charges immobilières (+)			
5 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	1.026	972	55
6 Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	-2	0	-2
7 Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1.033	-918	-115
8 Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-17	-17	-1
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.426	10.100	2.326
9 Frais techniques (-)	-361	-355	-6
10 Frais commerciaux (-)	-36	-33	-2
11 Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-74	-74	0
12 Frais de gestion immobilière (-)	-431	-381	-51
13 Autres charges immobilières (-)	-98	-81	-17
CHARGES IMMOBILIÈRES	-999	-923	-76
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.428	9.177	2.251
14 Frais généraux de la société (-)	-1.645	-1.205	-440
15 Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	123	134	-11
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.905	8.105	1.800
16 Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)			
17 Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)			
18 Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	5.629	4.351	1.278
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15.534	12.456	3.078
19 Revenus financiers (+)	1.033	958	74
20 Charges d'intérêts (-)	-2.068	-1.800	-268
21 Autres charges financières (-)	-18	127	-144
RÉSULTAT FINANCIER	-1.053	-715	-338
22 Produits des participations mises en équivalence (+)			
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	14.481	11.741	2.740
23 Impôts des sociétés (-)	-52	-50	-2
24 Exit tax (-)	-29	117	-146
IMPÔT	-81	67	-148
RÉSULTAT NET	14.401	11.809	2.592
RÉSULTAT NET COURANT	7.910	6.596	1.314
25 Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	2.856	2.856	2.856
RÉSULTAT NET PAR ACTION EN EURO	5,04	4,35	0,91
RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION EN EURO	2,77	2,18	0,46



Le premier exercice statutaire de Montea couvre une période de 15 mois, du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2007.

Les **revenus locatifs** pour la période clôturée au 31 décembre 2007 (15 mois) s'élèvent à EUR 12.452.214.

Le **résultat immobilier** s'élève à EUR 12.426.287.

La **marge d'exploitation** (résultat d'exploitation divisé par le résultat immobilier) s'établit à 79,7%.

Les **produits financiers** comprennent un montant d'EUR 851.428 net correspondant au produit de réévaluation (IAS 39) sur les contrats de couverture des taux d'intérêt. Montea a mis en place différents contrats couvrant un montant total d'EUR 72.674.111 échelonné en fonction du programme d'investissements.

Les **charges financières** se composent principalement des intérêts payés sur les emprunts bancaires. Au 31 décembre 2007, 100% de la dette bancaire de Montea faisait l'objet d'une couverture au taux fixe de 4,32%⁽¹⁾ dans le cadre de contrats IRS sur 5 ans.

Les **impôts** comprennent l'impôt sur les dépenses non admises et le montant réservé pour le paiement de l'"exit tax".

La "**juste valeur**" ou "**fair value**" du portefeuille immobilier tenant compte de la norme IAS 40 et établie par les experts immobiliers indépendants⁽²⁾ s'élève à EUR 137.388.430. La **valeur d'investissement de ce même portefeuille** s'élève à EUR 142.227.000.

Le **résultat sur le portefeuille immobilier total y compris les immeubles destinés à la vente** s'élève à EUR 5.629.206 et reflète la plus-value latente non réalisée résultant du solde des variations positives et négatives de la juste valeur des immeubles entre le 1^{er} octobre 2006 et le 31 décembre 2007.

Le **résultat net courant** s'élève à EUR 8.771.595 (EUR 3,07 par action) et à EUR 7.910.134 (EUR 2,77 par action) hors plus-values latentes liées aux instruments financiers (IAS 39) et plus-values latentes sur le portefeuille immobilier. Le résultat net comprenant les plus-values latentes sur les immeubles de placement et sur les instruments de couverture s'établit à EUR 14.400.801 (EUR 5,04 par action).

1 Y compris les marges bancaires et les frais des instruments de couverture.

2 L'évaluation externe de la valeur du patrimoine immobilier est effectuée trimestriellement par le bureau de Crombrughe & Partners pour les actifs situés en Belgique et par Foncier Expertise pour les actifs situés en France.

Bilan consolidé au 31 décembre 2007 (en milliers d'euros)

BILAN CONSOLIDÉ	Consolidé 15 mois IFRS 31/12/07	Consolidé 3 mois IFRS 31/12/06 (non-audité)	Consolidé IFRS 1/10/06 (non-audité)
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	137.311	112.564	101.488
A. Goodwill			
B. Immobilisations incorporelles	9	9	0
C. Immeubles de placement	136.380	111.797	101.196
D. Projets de développement	0	709	255
E. Autres immobilisations corporelles	59	48	37
F. Actifs financiers non courants	861	0	0
G. Créances de location-financement			
H. Participations mises en équivalence			
I. Créances commerciales et autres actifs non courants	1	1	1
J. Actifs d'impôts différés			
ACTIF COURANTS	6.501	5.504	7.499
A. Actifs détenus en vue de la vente	1.008	0	0
B. Actifs financiers courants			
C. Créances de location-financement			
D. Créances commerciales	1.212	402	580
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2.081	4.119	3.273
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.095	888	3.416
G. Comptes de régularisation	105	96	230
TOTAL DE L'ACTIF	143.812	118.068	108.987



BILAN CONSOLIDÉ	Consolidé 15 mois IFRS 31/12/07	Consolidé 3 mois IFRS 31/12/06 (non-audité)	Consolidé IFRS 1/10/06 (non-audité)
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	88.766	79.284	76.693
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	88.675	79.284	76.693
A. Capital	62.380	62.380	62.380
B. Primes d'émission			
C. Actions propres rachetées (-)			
D. Réserves	18.981	18.255	17.689
E. Résultat	11.982	2.592	0
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4.668	-3.942	-3.376
G. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
H. Ecart de conversion			
INTÉRÊTS MINORITAIRES	92	0	0
PASSIF	55.045	38.784	32.294
PASSIFS NON COURANTS	17.858	6	17
A. Provisions			
B. Dettes financières non courantes	17.635	6	17
a. Etablissements de crédit	17.635	0	0
b. Location-financement	0	6	17
c. Autres			
C. Autres passifs financiers non courants	224	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes			
E. Autres passifs non courants			
F. Passifs d'impôts différés			
a. Exit tax			
b. Autres			
PASSIFS COURANTS	37.187	38.778	32.277
A. Provisions			
B. Dettes financières courantes	32.657	35.595	18.488
a. Etablissements de crédit	32.650	35.584	18.488
b. Location-financement	6	11	0
c. Autres			
C. Autres passifs financiers courants			
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.634	2.832	12.603
a. Exit tax	1.152	1.325	8.095
b. Autres	2.483	1.507	4.508
E. Autres passifs courants	209	0	598
F. Comptes de régularisation	687	351	587
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	143.812	118.068	108.987

Au 31 décembre 2007, le **total de l'actif** du bilan (EUR 143.811.775) se compose principalement des immeubles de placement (94,8% du total) et des actifs courants (EUR 6.501.092) qui comprennent les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

L'**actif net par action en juste valeur**⁽¹⁾ s'élève à EUR 31,1. L'actif net par action sur base de la valeur d'investissement par action s'élève à EUR 32,7.

ACTIF NET PAR ACTION (EURO)	31/03/07	30/06/07	30/09/07	31/12/07
Actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	€ 29,1	€ 29,4	€ 30,4	€ 31,1
Actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	€ 30,5	€ 31,0	€ 32,0	€ 32,7

Le **total du passif** se compose des capitaux propres à concurrence d'EUR 88,7 millions et d'un total de dettes d'EUR 55 millions.

Ce montant comprend les dettes bancaires à long terme (EUR 17,9 millions) et à court terme (EUR 32,6 millions). Selon les normes IAS, ces dernières doivent être enregistrées en tant que dettes à court terme car il s'agit contractuellement d'avances d'une durée de 6 mois renouvelables automatiquement. Economiquement ces dettes sont assimilables à un financement long terme puisque la tranche de crédit totale a été contractée pour un période de 5 ans. Montea dispose d'un total d'EUR 67,5 millions de lignes de crédit auprès de banques européennes de qualité.

Le **ratio d'endettement** (endettement à l'exclusion des provisions, comptes de régularisation et passif non courant – instrument de couverture par rapport au total des actifs) s'élève à 37,8%. La capacité d'investissement de Montea dépasse les EUR 110 millions sur base du ratio d'endettement maximum autorisé de 65% pour les Sicafi.

PERSPECTIVES 2008 : NOUVEAUX DÉFIS ET CONFIRMATION DU PLAN DE CROISSANCE

Montea a relevé de nombreux défis lors de cette première année d'exploitation : constituer une équipe forte et dynamique, lancer ses opérations en France, approvisionner son pipeline d'investissements tout en concrétisant un plan de croissance ambitieux, maîtriser ses coûts afin d'atteindre ses objectifs financiers, développer sa politique et sa démarche commerciale afin de préserver le taux d'occupation de son portefeuille.

Le Conseil d'Administration s'attend à ce que les investissements réalisés ou les engagements pris en 2007 contribueront à améliorer le résultat net courant et à créer de la valeur pour les actionnaires de Montea. Ils permettront en outre d'améliorer le volume et la diversification du portefeuille immobilier. Montea poursuivra son plan de croissance en 2008.

1 Actif net par action avant affectation du résultat tenant compte du dividende intérimaire payé en juin 2007.



Les contrats de couverture de taux d'intérêts mis en place protègent Montea qui n'entend pas spéculer sur le "loyer de l'argent".

En 2008, Montea poursuivra sa stratégie axée sur la constitution d'un portefeuille immobilier en Belgique et en France.

La société cherchera également à augmenter son ratio d'endettement afin d'améliorer l'efficacité de son bilan (levier d'endettement). Le Conseil d'Administration ne dépassera pas un ratio d'endettement de 55%, à moins qu'un investissement exceptionnel ne se présente à la société.

Le développement des activités en France fera également l'objet d'une attention particulière.

AFFECTATION DES RÉSULTATS

Dans le prospectus de l'introduction en bourse, Montea prévoyait pour l'exercice de 15 mois clôturé au 31 décembre 2007 un dividende d'EUR 2,37 brut par action.

Montea confirme l'augmentation annoncée, dans son communiqué de presse du 30 septembre 2007, de 5% du dividende brut pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2007, soit EUR 0,12 brut par action portant le montant total du dividende par action à EUR 2,49 brut pour le premier exercice de 15 mois.

Un acompte sur dividende d'EUR 0,85 brut par action basé sur les résultats des 6 premiers mois de l'année a été mis en paiement le 18 juin 2007.

Sur base des résultats clôturés au 31 décembre 2007, le Conseil d'Administration du Gérant de Montea propose à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 20 mai 2008 **un dividende brut pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2007 de EUR 2,49 par action** sur base d'un "pay-out ratio" de 89,2%.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'EUR 0,85 brut payé en juin 2007 et du dividende brut d'EUR 2,49, le paiement d'un montant d'EUR 1,64 brut par action est prévu à partir du 2 juin 2008. La retenue de précompte mobilier est de 15%.

Sur base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2007, le résultat de l'exercice 2007 serait affecté comme suit :

AFFECTATION DES RÉSULTATS	
RÉSULTAT NET	14.401
+ amortissements	34
+ réductions de valeur	12
+/- autres éléments non monétaires	-851
+/- résultat sur vente des immeubles de placement	
+/- variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.629
RÉSULTAT CORRIGÉ	7.967
RÉSULTAT	7.967
PAR DEVOIR D'ALLOCATION : RÉSULTAT x 80%	6.373
dont a déjà été versé sous forme d'un dividende interimaire	-2.419
DIVIDENDE MINIMAL ENCORE À PAYER	3.954

Le dividende est calculé à partir des résultats sociaux et non des résultats consolidés.

L'ACTION MONTEA



CONTEXTE BOURSIER DIFFICILE EN 2007



L'action de Montea est cotée en continu sur NYSE Euronext Bruxelles (MONT) depuis octobre 2006 et sur NYSE Euronext Paris (MONTP) depuis janvier 2007. Elle fait partie du compartiment C (Small Caps).

Le secteur immobilier européen coté a connu pendant 3 ans une hausse quasi ininterrompue. Une correction importante a été enregistrée en 2007 comme le témoigne l'indice EPRA Europe, qui a connu une performance négative de 31,9% au cours de l'année 2007.

Le premier semestre de 2007 a aussi été marqué par une hausse des taux d'intérêts dans la zone euro. Un retrait net de capitaux investis dans le marché des actions immobilières cotées, au bénéfice des produits à rendements fixes a été observé.

Au deuxième semestre 2007, les conditions sur le marché du crédit se sont fortement détériorées, reflétant les conséquences de la crise des subprimes aux Etats-Unis. Bien que le marché immobilier européen ne soit pas directement lié aux problèmes américains des crédits hypothécaires, celui-ci a souffert de la volatilité généralisée sur le marché et des restrictions de crédit. Cette situation a eu pour conséquences de nouveaux retraits massifs de capitaux dans les fonds d'investissements immobiliers.

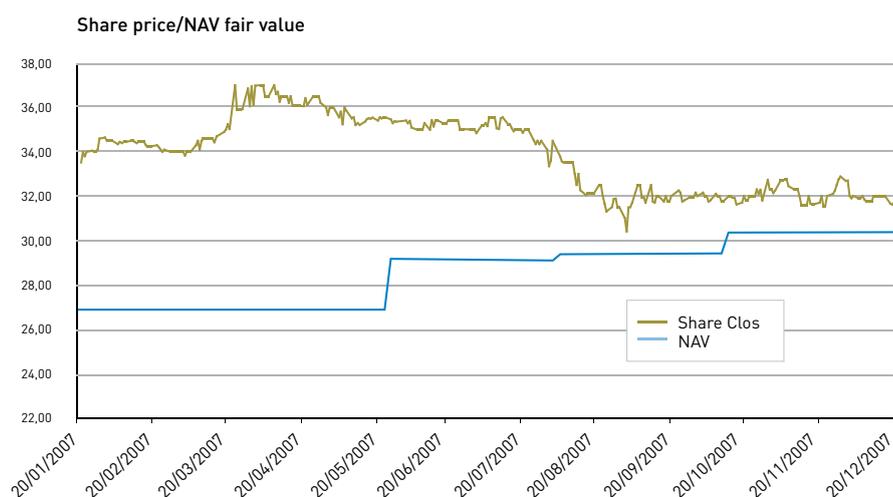
Belle résistance de l'action Montea

Dans ce contexte difficile, l'action Montea a relativement bien résisté en enregistrant une performance négative de 7,81% en 2007 (sur 12 mois).

MONT
LISTED
NYSE
EURONEXT



ÉVOLUTION DE L'ACTION MONTEA COMPARATIVEMENT À LA VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION EN JUSTE VALEUR (EN EURO)



CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION MONTEA (MONT)

CHIFFRES CLÉS DE L'ACTION MONTEA (NYSE EURONEXT BRUSSELS MONT)	2007 - 15 mois
Cours de bourse	
- Le plus élevé	37,00
- Le plus bas	30,41
- A la clôture	31,99
- Moyenne du cours de clôture	33,87
Volume	
- Volume journalier moyen	1.749
- Volume sur la période	530.038
Nombre d'actions ayant droit au résultat	2.855.607
Capitalisation boursière à la clôture	91.350.868
Free float ^[1]	37,30%
Vélocité ^[2]	18,56%

ACTIONNARIAT DE MONTEA AU 31 DÉCEMBRE 2007

NOMBRE D' ACTIONS ÉMISES	2.855.607	
Famille De Pauw	908.586	31,82%
Affine	292.301	10,24%
Banimmo	430.594	15,08%
Famille De Smet	158.431	5,55%
Free float	1.065.695	37,32%

1 Selon Euronext.

2 Nombre d'actions traitées divisé par nombre d'actions en cours.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

20 mai 2008

Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires

20 mai 2008

Résultats trimestriels au 31/03/08

2 juin 2008

Mise en paiement du dividende 2006-2007

26 août 2008

Résultats semestriels au 30/06/08

20 novembre 2008

Résultats trimestriels au 30/09/08

Février 2009

Résultats annuels au 31/12/08

19 mai 2009

Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires

LE MARCHÉ IMMOBILIER SEMI-INDUSTRIEL EN BELGIQUE

(extraits du rapport de l'expert immobilier de Crombrughe & Partners)

Marché d'investissement

On constate une demande croissante d'investissements dans l'immobilier non seulement en Europe, mais également dans le monde entier. L'explication en est que l'immobilier est un investissement qui implique un risque relativement faible et présente, malgré tout, un excellent taux de rentabilité. En raison de turbulences récurrentes sur les marchés des actions, bon nombre d'investisseurs cherchent des investissements dont le risque est plus modéré. La faiblesse actuelle du taux d'intérêt sur les produits d'épargne incite nombre d'investisseurs à chercher des investissements dont le taux de rentabilité est supérieur. L'immobilier constitue donc toujours un bon compromis et surtout une diversification intéressante dans un portefeuille d'investissement contemporain qui répond à la demande croissante de matières premières de plus en plus rares. L'introduction de l'euro entraîne également une augmentation des investissements nationaux et étrangers en Belgique. Les investissements à faible risque, dont l'immobilier fait partie, sont à cet égard très convoités.

En outre, l'immobilier s'est bâti une bonne réputation en tant qu'investissement. Au cours des 20 dernières années, l'immobilier industriel s'est avéré un investissement relativement stable pour bon nombre d'investisseurs. Un investissement produisant des rendements élevés et pour lequel il existait une forte demande. Le pouvoir d'attraction de l'euro fort par rapport au dollar en baisse a attiré encore plus de capital étranger sur les marchés européens. Le secteur de l'immobilier industriel reste cependant un marché dynamique en forte évolution et le potentiel pour les locataires (utilisateurs finaux) doit être suivi avec vigilance.

Jadis, les bâtiments dans lesquels des entreprises étaient établies appartenaient généralement à l'entreprise elle-même. A l'heure actuelle, l'immobilier est de plus en plus souvent confié en sous-traitance à des entreprises externes. Ceci accroît évidemment les possibilités d'investir spécifiquement dans l'immobilier d'entreprise. Les pouvoirs publics et le marché libre ont converti ces possibilités en bon nombre de formes d'investissement, dont les sicaf immobilières et les fonds immobiliers.





Site Montea / Alost (Belgique)

Deux causes à cette tendance à la sous-traitance accrue de l'immobilier peuvent être identifiées : les "entreprises de marché non liées" et les nouvelles normes comptables. Par entreprise de marché non liée, on entend une entreprise moderne qui souhaite répondre avec flexibilité aux tendances changeantes du marché. Elle préfère souvent ne pas être liée à un site spécifique. Par l'introduction de nouvelles règles comptables internationales, les entreprises cotées en bourse sont, en outre, encouragées à louer leurs immeubles en lieu et place de les acheter. Cette sous-traitance de l'immobilier d'entreprise donne, à son tour, lieu à des investissements plus importants dans l'immobilier d'entreprise.

Le marché immobilier belge présente peu de différences au niveau de l'activité suite à la crise du crédit, surtout par rapport à ses pays voisins. On constate, en revanche, un glissement des "leveraged buyers", ou investisseurs qui s'orientent vers le levier financier du capital emprunté, vers les "equity buyers", ou investisseurs disposant de capitaux propres.

L'année 2007 s'est clôturée par un volume record de plus de 600 millions d'investissements dans des immeubles semi-industriels et logistiques. L'évolution historique est la suivante :

EVOLUTION	
2004	EUR 140.000.000
2005	EUR 99.000.000
2006	EUR 305.000.000
2007	EUR 600.000.000

Cette tendance illustre parfaitement la tendance croissante à la diversification des investissements immobiliers avec une augmentation de l'intérêt pour d'autres segments du marché immobilier. Cela s'est en particulier révélé vrai pour les investisseurs belges, qui furent des précurseurs en la matière. Les concepteurs continuent, à cet égard, de réaliser la plus grande part des ventes.

En raison de l'importance croissante du marché logistique et de la distribution, ainsi que de la croissance du marché qui en découle, le marché d'investissement obtient aussi, dans ce secteur, une masse critique suffisante. Cette situation crée donc plus de possibilités d'investir directement ou indirectement dans ce marché immobilier, ce qui fait de ces objets, plus qu'auparavant, des investissements alternatifs de qualité.

Sur le marché d'investissement total de l'immobilier belge, la part investie dans des immeubles logistiques et semi-industriels représente ± 12%.



Marché locatif

Le tableau récapitulatif ci-contre synthétise ce que tout le monde sait : l'immobilier industriel belge a un prix relativement peu élevé. Cela vaut pour le logement d'entreprises autour de Bruxelles et certainement aussi pour la Flandre. En outre, on peut faire la même constatation pour d'autres segments du marché immobilier.

Une comparaison européenne régionale des loyers et des prix des terrains révèle que les provinces belges sont très compétitives par rapport aux régions européennes voisines. Ces régions ne sont certainement pas meilleur marché. Les niveaux flamands des loyers sont sensiblement supérieurs à ceux pratiqués en Wallonie. L'immobilier industriel limbourgeois est considérablement meilleur marché que des immeubles comparables situés à Anvers. Bruxelles et la périphérie affichent à nouveau les prix les plus élevés. En Wallonie, on ne remarque que de légères différences de prix, à l'exception du Brabant wallon qui se démarque clairement en raison de la proximité de Bruxelles.

Le tableau suivant donne un aperçu du stock pour les principaux segments du marché industriel belge. Il en ressort clairement que le marché anversoise et le marché bruxellois sont d'importants marchés industriels. Ensemble, ils représentent presque la moitié du stock industriel.

LOYERS INTERNATIONAUX DANS LES CONDITIONS DE MARCHÉ ACTUELLES (COMPARAISON EUROPÉENNE)	
ZONE	LOYER (EUR/M²)
Anvers	31-39
Bruxelles	40-65
Paris	35-85
Londres	108-223
Francfort	42-105
Madrid	35-87
Milan	53-70

Source : Europroperty (Q4 2004), King Sturge 2007

COMPARAISON DES RÉGIONS EUROPÉENNES VOISINES		
PROVINCE / RÉGION	LOYER MINIMUM D'UN ENTREPÔT (EUR/M²/AN)	LOYER MAXIMUM D'UN ENTREPÔT (EUR/M²/AN)
Liège	18	42
Hainaut	18	42
Luxembourg	20	40
Namur	25	40
Brabant wallon	30	65
Bruxelles & Brabant flamand	35	70
Anvers & environs	33	48
Limbourg (B)	28	40
Sud de l'Allemagne	60	75
Nord de la France	35	54
Limbourg (NL)	25	60

Source : Jll, DTZ et Savills 2007

STOCK POUR LES SEGMENTS DU MARCHÉ INDUSTRIEL		
STOCK (EN M²)	2006	2007
Anvers + Campine	4.535.000	4.865.000
Pays de l'Escaut	1.475.000	1.567.000
Malines	775.000	775.000
Bruxelles + Brabant flamand + Brabant wallon	4.500.000	4.536.000
Limbourg	3.800.000	3.870.000
Liège	2.375.000	2.387.000
Namur	600.000	600.000
Hainaut	1.550.000	1.565.000
TOTAL	19.610.000	20.165.000

Une première prospection de marché donnait, pour décembre 2007, \pm 1.140.000 m² d'espace industriel disponible pour les principales régions industrielles.

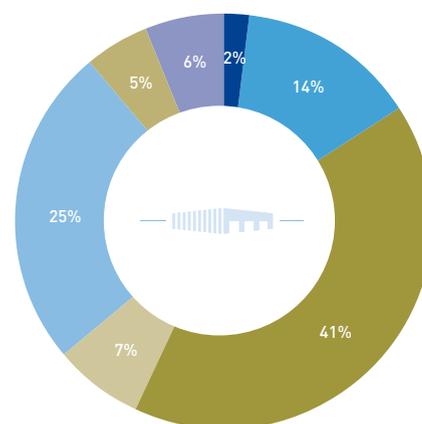
DISPONIBILITÉ POUR LES SEGMENTS DU MARCHÉ INDUSTRIEL			
DISPONIBLE 2007 (M ²)	NOMBRE D'UNITÉS EN M ² < 2.500 M ²	NOMBRE D'UNITÉS EN M ² > 2.500 M ²	TOTAL
Anvers + Campine	64.363	550.131	614.494
Pays de l'Escaut	3.528	257.394	260.922
Malines	17.349	21.808	39.157
Bruxelles	8.398	3.605	12.003
Brabant flamand	42.012	120.794	162.806
Brabant wallon	2.000	40.190	42.190
Limbourg	10.953	108.974	119.927
Flandre orientale	25.130	126.591	151.721
Flandre occidentale	17.386	19.430	36.816
TOTAL	191.119	1.248.917	1.440.036

PART DE DISPONIBILITÉ SELON LA TAILLE PAR SEGMENT DU MARCHÉ INDUSTRIEL		
DISPONIBLE 2007 (M ²)	NOMBRE D'UNITÉS EN M ² < 2.500 M ²	NOMBRE D'UNITÉS EN M ² > 2.500 M ²
Anvers + Campine	10,5	89,5
Pays de l'Escaut	1,4	98,6
Malines	44,3	55,7
Bruxelles	70,0	30,0
Brabant flamand	25,8	74,2
Brabant wallon	4,7	95,3
Limbourg	9,1	90,9
Flandre orientale	16,6	83,4
Flandre occidentale	47,2	52,8
TOTAL	25,5	74,5

Le tableau suivant donne un aperçu de la répartition industrielle en 2007 pour les principales régions industrielles. Anvers s'arroge manifestement la plus grande part (41%), suivie par la Région bruxelloise (25%). Ensemble, elles représentent 2/3 de la répartition totale. La Flandre orientale (14%) est la dernière région du top 3, et ce n'est pas par hasard s'il s'agit des trois régions du losange flamand.

RÉPARTITION 2007 POUR LES SEGMENTS DU MARCHÉ INDUSTRIEL	
TAKE-UP EN M ²	2007
■ Flandre occidentale	13.000
■ Flandre orientale	75.500
■ Anvers	229.000
■ Limbourg	37.500
■ Région bruxelloise (*)	138.500
■ Hainaut	27.000
■ Liège	32.000
TOTAL	552.500

(*) Région bruxelloise = Bruxelles, Brabant flamand et Brabant wallon





PRIX DES TERRAINS DANS LES CONDITIONS DE MARCHÉ ACTUELLES (COMPARAISON EUROPÉENNE)	
ZONE	PRIX DES TERRAINS (EUR/M ²)
Anvers	90-120
Bruxelles	150-200
Paris	40-120
Londres	122-719
Francfort	140-850
Madrid	72-500
Milan	140-210

Source : Europroperty & dC&P

Prix des terrains

Les prix des terrains belges sont relativement peu élevés sur une échelle européenne.

En ce qui concerne les prix des terrains, les provinces belges demeurent très compétitives par rapport à leurs pays voisins. D'autres régions européennes dans les alentours directs ne sont certainement pas meilleur marché. En Belgique, il existe toutefois des différences considérables entre les provinces. Les niveaux flamands des prix des terrains sont sensiblement supérieurs à ceux pratiqués en Wallonie, ce qui est dû à la disponibilité plus limitée. Les terrains industriels limbourgeois sont considérablement meilleur marché que des terrains comparables situés à Anvers. Bruxelles et la périphérie affichent à nouveau les prix les plus élevés.

En 2005 et certainement en 2006, une grave pénurie de terrains à bâtir dans bon nombre de provinces flamandes a fait fortement augmenter le prix des terrains. C'est dans le Brabant flamand que la situation est la plus grave.

On signale des prix pouvant atteindre EUR 265/m² pour des terrains situés dans les environs d'Anderlecht. Il existe toutefois des projets visant à accroître la superficie des terrains industriels, mais ils ne seront généralement lancés qu'à moyen ou long terme. En outre, l'assainissement du grand stock de terrains coûte toujours beaucoup d'argent et prend du temps, tout comme le lotissement de parcelles archaïques.

En ce qui concerne les grandes transactions signalées (superficie moyenne de 45.000 m²), il a été payé, au cours du premier semestre de 2006, ± EUR 60/m² pour un terrain industriel situé dans la province d'Anvers. Dans la province du Brabant flamand, le prix de vente moyen de parcelles industrielles s'élève même à ± EUR 75 (superficie moyenne de 33.000 m²). Les terrains industriels disponibles en Flandre orientale sont proposés à un prix variant entre EUR 60 et 75/m².

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER SEMI-INDUSTRIEL EN FRANCE

(extraits du rapport de l'expert immobilier Foncier Expertise)

Les entrepôts

Le marché des entrepôts s'inscrit dans un contexte de mutation du système productif et de mondialisation de l'économie : essor des produits fabriqués "made in china", développement industriel des pays d'Europe de l'Est, poussée des délocalisations vers des pays à main d'œuvre peu chère, amélioration des infrastructures de transport, changements des habitudes de consommation (explosion du e-commerce). Des évolutions qui ont conduit les sociétés industrielles à revoir leurs implantations pour rester connectées au marché mondial des biens industriels ou au marché national de la grande distribution.

Si l'Europe de l'Est est en pleine expansion, la France conserve une place de premier plan, légitimée par sa situation stratégique sur le continent européen et sur plusieurs corridors d'échanges continentaux, mais aussi par la compétitivité de ses loyers, l'excellente qualité de ses infrastructures de transport, des prix fonciers peu élevés, le savoir-faire de ses opérateurs et un taux d'externalisation relativement conséquent. Elle n'est pas toutefois exempte de critiques qui tiennent, d'une part à la lenteur de la mise en œuvre de la réglementation applicable à ce type d'actif, sachant que les autorisations relatives à l'entrepôt et au stockage de produits industriels sont de véritables habilitations professionnelles qui conditionnent la création d'un site de stockage et de transbordement de matières sensibles, et d'autre part à la pesanteur de l'ancienneté et de l'obsolescence d'une partie non négligeable de son parc.

Etat du parc logistique (source Oblog - Observatoire de l'immobilier logistique et du supply chain management).

Entre 1980 et 2007, 32,81 millions de m² de surfaces d'entrepôts supérieurs à 5.000 m² ont été construits. 14 millions ont moins de 10 ans et 9 % du parc total seraient obsolètes. Ce dernier devrait dépasser les 40 millions de m² en 2011.

Essor des régions dans la demande placée

Après une excellente année 2006, le marché de la logistique connaît un nouveau record de transactions en 2007, évalué selon les commercialisateurs entre 2,6 millions et 3 millions de m² placés. L'axe Lille-Paris-Lyon-Marseille reste la colonne vertébrale de la logistique française en concentrant les trois quarts de cette demande, mais la part de la région francilienne dans la structure de la demande tend à se réduire sensiblement (21 % contre 40 % en 2006 - source Atis Real) au profit des régions notamment Nord et Rhône-Alpes. Par ailleurs, certaines régions émergent comme le Centre et le Sud-Ouest. Cette vitalité régionale tient aux nouveaux impératifs des chargeurs et logisticiens : irrigation de nouveaux bassins de consommation et gestion optimisée des flux entre plusieurs sites.

Amélioration qualitative de l'offre

La forte activité en province a fait baisser de plus de 20 % l'offre immédiate qui atteint 1,35 millions de m² en fin d'année (source Atis Real). Cette contraction du stock disponible affecte notamment la

région parisienne, mais aussi le Nord, la Normandie et le Centre. La production neuve de ces dernières années a nettement amélioré la qualité de l'offre, de sorte que l'offre existante de classe A est désormais majoritaire. L'offre future est en progression et semble maîtrisée. Près de 760.000 m² sont actuellement en cours de construction sur le territoire national. Le problème réside dans l'obsolescence du parc ancien. Par ailleurs, la vigilance s'impose pour les produits classe A de seconde main dont les disponibilités augmentent.

Stabilité des valeurs locatives

La concurrence renforcée entre promoteurs par l'arrivée progressive d'acteurs internationaux d'une part et la tension sur les marges des entreprises d'autre part, entravent depuis près d'une dizaine d'années la progression des loyers faciaux sur l'ensemble du territoire. Toujours les moins chers d'Europe, ils oscillent en moyenne entre EUR 35 et EUR 55 HT HC/m²/an pour les meilleurs emplacements.

Perspectives favorables

La densification du maillage logistique, le phénomène de délocalisation de la production, la recherche d'optimisation des surfaces et d'économies, la prise en compte des composantes du développement durable... continueront vraisemblablement de dynamiser le marché de la logistique dans les années à venir et confirmeront l'attractivité du marché des régions offreur de produits neufs de qualité.



Les valeurs locatives ne devraient pas évoluer significativement, préservant l'avantage compétitif du marché français par rapport aux autres pays européens.

Enfin, la tendance au regroupement des entrepôts au sein de parc clos dédié à l'activité logistique et intégrant dans la conception et la réalisation des plates-formes des considérations architecturales, mais aussi écologiques et économiques, est appelée à se renforcer.

Les acteurs de la supply-chain (industriels, prestataires logistiques et distributeurs) s'orientent vers des installations de plus en plus automatisées, cherchent à densifier les stockages et optimiser les flux des produits, des personnes et des informations (WMS; Radiofréquence; RFID). Une mutation des métiers de la logistique et des transports que le parc ancien ne peut accompagner; ce qui ne manquera pas de poser avec de plus en plus d'acuité la question de sa reconversion.

Les locaux d'activités en Île de France

Il s'agit d'un marché dynamique, mais contraint par la structure de l'offre d'une part, essentiellement locative et constituée en grande partie de locaux de seconde main, voire vétustes, et par l'attachement des entreprises à leur localisation d'origine d'autre part.

Volume de commercialisation en forte hausse

En dépit de ces freins, plus de 800.000 m² auraient été placés en 2007, pour moitié sur le segment des surfaces de 1.000 à 5.000 m²; ce qui traduit de la part des PME/PMI une volonté de rationalisation ou de développement de leurs activités. Sans surprise compte tenu de la structure de l'offre, les trois quarts des transactions ont concerné des immeubles de seconde main.

Offre en légère baisse

Trop souvent inadaptée à la demande, l'offre disponible décroît péniblement pour approcher 1.700.000 m². Le taux de rotation est très faible, en particulier dans la centaine de parcs d'activités franciliens très prisés des utilisateurs pour leur niveau de service élevé (sécurité, transport...). Les surfaces disponibles au sein de ces parcs représenteraient moins de 15% de l'offre. L'offre future en gris et les deux tiers des opérations lancées en blanc concernent d'ailleurs des créations ou extension de bâtiments localisés dans des parcs d'activités. Ces parcs sont également très recherchés par les investisseurs en raison des taux de rendement servis, toujours compétitifs par rapport à d'autres produits. De sorte qu'il y a pénurie d'offre de surfaces proposées à la vente à utilisateurs. Certains de ces derniers sont ainsi conduits à se rabattre sur les immeubles vétustes à rénover.

L'investissement

Le marché des locaux semi-industriels profite depuis quelques années du manque d'offre de qualité et de la compression des taux de rendement sur le marché tertiaire. Jadis réservé à des investisseurs spécialisés, il attire aujourd'hui un panel d'investisseurs aux stratégies différentes.

Des investisseurs poursuivant la diversification de leur patrimoine dans des actifs plus rémunérateurs que les bureaux et orientés plutôt vers l'acquisition de portefeuilles: fonds d'investissement, compagnies d'assurance, foncières, SCPI.

Des développeurs investisseurs à la recherche de taux de rendement supérieurs à ceux offerts par l'acquisition de produits sécurisés.

Des sociétés accompagnant le mouvement de concentration géographique des sites logistiques, comme Foncière Europe Logistique ou AXA Reim.

Sur près d'EUR 30 milliards engagés en immobilier d'entreprise en 2007, la part des entrepôts et locaux d'activité a représenté 12 à 13%, stimulée par l'externalisation (encouragée elle-même par le nouveau statut SIIC) de grands portefeuilles logistiques français et européens.

Site Montea / Cambrai (France) - Février 2008



Les Français demeurent les principaux vendeurs et acquéreurs suivis des Britanniques.

Les entrepôts de classe A, les plates-formes modernes et les parcs d'activité, aux conditions d'occupation pérennes, sont naturellement les plus recherchés.

Face à une concurrence sur ces produits de plus en plus vive, les taux de rendement sont depuis quatre ans orientés à la baisse. Ils se situent aujourd'hui :

- Pour les parcs d'activités : entre 6,75 et 7,5%.
- Pour les entrepôts classe A : entre 6 et 6,5%.
- Pour les locaux d'activité : entre 7 et 8,75%.

Compte tenu du dynamisme des secteurs de la logistique et des transports, le marché de l'investissement devrait se maintenir en 2008 à un niveau d'activité satisfaisant mais contraint par une plus grande sélectivité des investisseurs, due au durcissement des conditions de financement, qui devrait impacter les taux de rendement à la hausse.



LE RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Evolution de la valeur⁽¹⁾

La juste valeur conformément à l'IAS40 est passée, sur une base annuelle, de EUR 102.307.000 le 31 décembre 2006 à EUR 137.462.000 le 31 décembre 2007. Cette dernière évaluation correspond à EUR 129.378.592 frais acheteur compris et à EUR 142.227.000 tous frais compris.

Les valeurs concernées comprennent des lots limitrophes pour EUR 5.021.290 tous frais compris ou EUR 4.583.600 frais acheteur compris, qui entrent en ligne de compte pour le potentiel d'extension. Le potentiel d'extension est présent dans presque la moitié des sites, les deux propriétés sises à PUURS se distinguant là où le poids du potentiel d'extension dépasse EUR 1.000.000.

Patrimoine

Le patrimoine qui compte actuellement ± 237.500 m² d'espace d'entreposage et 32.500 m² de surfaces de bureaux sur 24 sites dont 2 en France a, outre l'évolution de la valeur marchande, augmenté à la suite de l'acquisition de 4 sites, à savoir Erembodegem, Malines, Savigny-le-Temple (FR) et Feuquières (FR).

A l'exception des 2 sites en France, les propriétés actuelles sont encore toutes situées dans le triangle flamand avec un seul bâtiment dans la Région de Bruxelles-Capitale. Sur les deux immeubles sis en France, l'un se trouve dans la région de Paris et l'autre en province. Presque 70 % de la juste valeur se composent de bâtiments logistiques spécifiques.

Revenu locatif

Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier à charge du propriétaire et, dans quelques cas rares, comme un revenu locatif moyen jusqu'à l'échéance suivante s'il y a des réductions de loyer ou si le loyer n'est pas contractuellement constant. Ce revenu locatif s'élevait à EUR 11.250.270 à la fin de l'année. Compte tenu de la valeur locative marchande de EUR 187.288 sur les espaces inoccupés, il pourrait être porté à EUR 11.437.608. Ceci donne un rendement moyen net potentiel⁽²⁾ sur la valeur estimée tous frais compris de 8,79 %. La valeur locative marchande estimée pour l'ensemble du patrimoine s'élève à EUR 10.602.050.

Les loyers mentionnés sont des revenus locatifs nets, indépendamment de paiements supplémentaires pour charges communes et d'éventuelles primes d'assurance. Seul un immeuble est en concession et requiert un paiement annuel d'environ EUR 75.000 qui doit être déduit des loyers mentionnés.

Analyse du rendement

L'analyse des revenus locatifs sur une période de 10 ans, abstraction faite du levier financier qui permet la capacité d'emprunt et des arbitrages, et en tenant compte d'une approche conservatrice de 2,00 % de prévision d'inflation, produit un taux d'intérêt interne de 6,60 %. Contractuellement, les revenus locatifs sont garantis pour au moins 3,9 ans. Plus de 22,5 % des revenus locatifs reposent sur des contrats de plus de 6 ans jusqu'à la prochaine échéance.

Aucun contrat ne représente plus de 10 % du patrimoine. DHL a, en incluant sa filiale Exel, trois contrats sur 3 emplacements qui représentent ensemble 18,6 % des revenus locatifs. Barry Callebaut (8,5 %), Kuehne Nagel (8,5 %), H&M (6,0 %) et Flamingo (5,9 %) sont, pour le reste, les seuls locataires qui représentent plus de 5 % dans le patrimoine.

1 Evolution de la valeur: le montant de la "fair value" conformément à la règle IAS 40, mentionnée dans le bilan consolidé, diffère du montant déterminé par l'expert immobilier. Le montant de l'expert immobilier pour la période [clôturée au] 31 décembre 2006 n'inclut pas la France. Le montant de l'expert immobilier au 31 décembre 2007a trait aussi bien aux immeubles repris dans la rubrique "investissement immobilier" qu'à ceux repris dans la rubrique "actifs destiné à la vente". Le montant de l'expert immobilier au 31 décembre 2007 a trait aussi bien aux immeubles repris dans la rubrique "investissement immobilier" qu'à ceux repris dans la rubrique "actifs destiné à la vente"

2 Le rendement sur les contrats de bail existants augmentés du revenu locatif potentiel sur les espaces vides est calculé sur base de la valeur tous frais compris sans correction pour vide locatif afin de refléter la situation en cas de location complète.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ – CHIFFRES CLÉS

N° DU SITE	SITE	SUPERFICIES M²		% INOCCUPATION M²	RENDEMENT SUR VLE + VLM (en fonction de valeur d'investissement)
		BUREAU	ENTREPÔT	% 31/12/2007	% 31/12/2007
1	Alost, Tragel	3.465	39.425	11,15%	8,04%
2	Aartselaar, Helststraat 47	690	6.325	1,50%	9,05%
3	Berchem, Vosstraat 200	1.010	1.450	0,00%	9,50%
4	Bornem, Industrieweg 4-24	1.440	13.055	0,00%	8,98%
5	Buggenhout, Kalkestraat 7	40	4.385	0,00%	10,80%
6	Destelbergen, Dendermondsestwg 538	230	4.320	0,00%	10,21%
7	Grimbergen, Epegemsestwg 31-33 ⁽¹⁾	2.478	23.758	0,00%	7,85%
8	Laken, Emiel Bockstaellaan 74	340	5.085	0,00%	7,85%
9	Moorsel, Waverstraat 3	1.828	18.285	5,35%	12,22%
10	Vilvoorde, Schaarbeeklei 207-213	3.060	970	34,97%	9,31%
11	Heverlee, Ambachtenlaan 34	600	2.210	0,00%	8,09%
12	Hoboken, Smallandlaan 7	440	745	0,00%	10,44%
13a	Meer, Europastraat 28	1.235	8.995	0,00%	8,07%
14	Puurs, Rijksweg 89	980	8.755	0,00%	8,76%
15	Puurs, Rijksweg 85 (+uitbr)	170	190	0,00%	
15	Schoten, Brechtse Baan	735	735	0,00%	8,37%
16	Schoten, Jagersdreef 1	1.920	1.685	20,39%	9,18%
17	Grobbendonk, Bouwelven 16	1.360	7.140	0,00%	8,75%
18	Herentals, Toekomstlaan 33	1.970	12.620	0,00%	6,77%
19	Nivelles, rue de L'Industrie	1.345	12.350	0,00%	7,38%
20	Puurs, Schoonmansveld 18	1.255	11.910	0,00%	6,15%
21	Erembodegem, Industrielaan 27	3.635	8.470	0,00%	10,13%
22	Malines, Zandvoortstraat 16	768	21.831	0,00%	6,77%
23	Savigny-le-Temple, rue du Chrome	633	15.843	0,00%	8,02%
24	Feuquieres, ZI du Moulin 80	763	8.190	0,00%	8,42%
TOTAL		32.390	238.727	3,05%	8,79%

VLE: valeur locative effective

VLM: valeur locative marchande sur inoccupation

1 Tenue en concession partielle.



Site Montea / Hoboken (Anvers - Belgique)



La durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance est de 3,9 ans.

Un aperçu des revenus locatifs se trouve à la page 80 "Revenus locatifs".

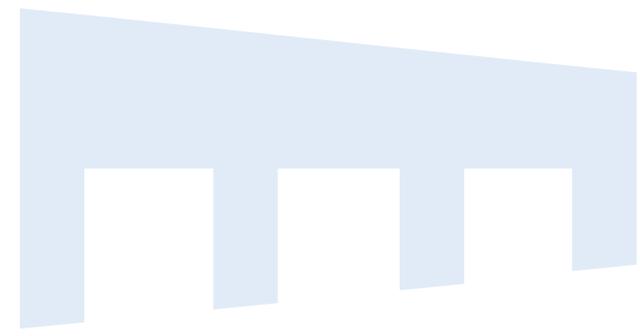
Au 31 décembre 2007, le portefeuille immobilier a pour juste valeur EUR 137,4 millions et pour valeur assurée EUR 138,7 millions.

Les immeubles suivants représentent plus de 5% des actifs de Montea :

- Alost, Tragel: 15,31 %
- Grimbergen, Epegemsesteenweg: 10,06 %
- Puurs, Schoonmansveld : 9,14 %
- Nivelles, rue de l'Industrie : 5,95 %
- Herentals, Toekomstlaan : 7,23 %
- Erembodegem, Industrielaan : 5,61 %
- Malines, Zandvoordstraat : 6,02 %
- Savigny-le-Temple : 5,82 %

Les loyers à recevoir, tels que visés par la norme IAS17, § 56 s'élèvent à :

- 1 an : EUR 10.029.979
- 1-5 ans : EUR 34.884.042
- > 5 ans : EUR 41.378.685



PARTIE **2**

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

BILAN CONSOLIDÉ	Note	Consolidé 15 mois IFRS 31/12/07	Consolidé 3 mois IFRS 31/12/06 (non-audité)	Consolidé IFRS 1/10/06 (non-audité)
ACTIF				
ACTIFS NON COURANTS		137.311	112.564	101.488
A. Goodwill				
B. Immobilisations incorporelles		9	9	0
C. Immeubles de placement	p. 83	136.380	111.797	101.196
D. Projets de développement	p. 83	0	709	255
E. Autres immobilisations corporelles	p. 84	59	48	37
F. Actifs financiers non courants	p. 84	861	0	0
G. Créances de location-financement				
H. Participation mises en équivalence				
I. Créances commerciales et autres actifs non courants		1	1	1
J. Actifs d'impôts différés				
ACTIF COURANTS		6.501	5.504	7.499
A. Actifs détenus en vue de la vente	p. 84	1.008	0	0
B. Actifs financiers courants				
C. Créances de location-financement				
D. Créances commerciales	p. 84	1.212	402	580
E. Créances fiscales et autres actifs courants	p. 85	2.081	4.119	3.273
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	p. 86	2.095	888	3.416
G. Comptes de régularisation	p. 86	105	96	230
TOTAL DE L'ACTIF		143.812	118.068	108.987
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		88.766	79.284	76.693
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		88.675	79.284	76.693
A. Capital	p. 86	62.380	62.380	62.380
B. Primes d'émission				
C. Actions propres rachetées [-]				
D. Réserves		18.981	18.255	17.689
a. Légale		30	30	30
b. Indisponible		1	1	1
c. Immunisée				
d. Disponible		18.950	18.224	17.658
E. Résultat		11.982	2.592	0
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4.668	-3.942	-3.376
G. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers				
H. Ecart de conversion				
INTÉRÊTS MINORITAIRES		92	0	0



BILAN CONSOLIDÉ	Note	Consolidé 15 mois IFRS 31/12/07	Consolidé 3 mois IFRS 31/12/06 (non-audit)	Consolidé IFRS 1/10/06 (non-audit)
PASSIF		55.045	38.784	32.294
PASSIFS NON COURANTS		17.858	6	17
A. Provisions				
B. Dettes financières non courantes	p. 86	17.635	6	17
a. Etablissements de crédit		17.635	0	0
b. Location-financement		0	6	17
c. Autres				
C. Autres passifs financiers non courants		224	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes				
E. Autres passifs non courants				
F. Passifs d'impôts différés				
a. Exit tax				
b. Autres				
PASSIFS COURANTS		37.187	38.778	32.277
A. Provisions				
B. Dettes financières courantes	p. 86	32.657	35.595	18.488
a. Etablissements de crédit		32.650	35.584	18.488
b. Location-financement		6	11	0
c. Autres				
C. Autres passifs financiers courants				
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	p. 87	3.634	2.832	12.603
a. Exit tax		1.152	1.325	8.095
b. Autres		2.483	1.507	4.508
E. Autres passifs courants		209	0	598
F. Comptes de régularisation	p. 87	687	351	587
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		143.812	118.068	108.987

Le bilan consolidé doit être lu conjointement avec les annexes aux comptes annuels consolidés reproduites ci-après (page 74).
Les chiffres non audités au 1^{er} octobre 2006 et les chiffres au 31 décembre 2006 sont donnés à titre d'information.

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS	Note	Consolidé 15 mois IFRS 31/12/07	Consolidé 12 mois IFRS 31/12/07 (non-audit)	Consolidé 3 mois IFRS 31/12/06 (non-audit)
1 Revenus locatifs (+)	p. 80	12.452	10.063	2.390
2 Reprises de loyers cédés et escomptés (+)				
3 Charges relatives à la location (+/-)				
RÉSULTAT LOCATIF NET (= 1 + 2 + 3)		12.452	10.063	2.390
4 Récupération de charges immobilières (+)				
5 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)				
6 Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)				
7 Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	p. 80	-1.033	-918	-115
8 Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)		-17	-17	-1
RÉSULTAT IMMOBILIER		12.426	10.100	2.326
9 Frais techniques (-)	p. 81	-361	-355	-6
10 Frais commerciaux (-)	p. 81	-36	-33	-2
11 Charges et taxes sur immeubles non loués (-)		-74	-74	0
12 Frais de gestion immobilière (-)	p. 81	-431	-381	-51
13 Autres charges immobilières (-)		-98	-81	-17
CHARGES IMMOBILIÈRES		-999	-923	-76
RÉSULTAT D'EXPLORATION DES IMMEUBLES		11.428	9.177	2.251
14 Frais généraux de la société (-)	p. 82	-1.645	-1.205	-440
15 Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)		123	134	-11
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		9.905	8.105	1.800
16 Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)				
17 Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)				
18 Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	p. 82	5.629	4.351	1.278
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15.534	12.456	3.078
19 Revenus financiers (+)	p. 82	1.033	958	74
20 Charges d'intérêts (-)	p. 83	-2.068	-1.800	-268
21 Autres charges financières (-)	p. 83	-18	127	-144
RÉSULTAT FINANCIER		-1.053	-715	-338
22 Produits des participations mises en équivalence (+)				
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		14.481	11.741	2.740
23 Impôts des sociétés (-)		-52	-50	-2
24 Exit tax (-)		-29	117	-146
IMPÔT	p. 83	-81	67	-148
RÉSULTAT NET		14.401	11.809	2.592
RÉSULTAT NET COURANT		7.910	6.596	1.314
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		2.856	2.856	2.856
RÉSULTAT NET PAR ACTION EN EURO		5,04	4,35	0,91
RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION EN EURO		2,77	2,18	0,46

Le compte de résultats consolidé doit être lu conjointement avec les annexes aux comptes annuels consolidés reproduites ci-après (page 74).
Les chiffres non audités au 31 décembre 2006 et les chiffres du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007 sont mentionnés à titre d'information.



FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE		31/12/07 - 15 mois
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		3.416
Résultat net		14.401
Éléments non monétaires à ajouter / déduire du résultat		-4.547
Amortissements et réductions de valeur		34
Amortissements / réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels (+/-)		34
Autre éléments non monétaires		-4.581
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)		-5.629
impact IAS 39		-851
Intérêt payés		2.068
Intérêts perçus		-169
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		9.854
Variation du besoin en fonds de roulement		-8.574
Mouvements de éléments d'actif		684
Créances commerciales		-632
Créances d'impôt		-663
Autres actifs courants		1.856
Charges à reporter et produits acquis		124
Mouvements de éléments de passif		-9.258
Dettes commerciales		357
Taxes, charges sociales et dettes salariales		-9.326
Autres passifs courants		-389
charges à imputer et produits à reporter		99
TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		4.697
Activités d'investissement		-30.293
Immobilisations incorporelles		-13
Immeubles de placement		-30.217
Projets de développement		
Autres immobilisations corporelles		-54
Créances de location-financement non courantes		
Acquisition de participations		-10
TRÉSORERIE NETTE UTILISÉE DANS LES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-30.293
CASH FLOW LIBRE		-25.596
Variation des passifs financiers et dettes financières		29.886
Augmentation (+) / diminution (-) des dettes financières		17.618
Augmentation (+) / diminution (-) des autres passifs financiers		14.168
Intérêts payés		-2.068
Intérêts perçus		169
Variation des autres passifs		224
Augmentation (+) / diminution (-) des autres passifs		224
Variations des capitaux propres		-2.419
Dividende mis en paiement (+ plan de participation aux bénéfices)		
Dividende de l'exercice précédent (-)		-2.419
FLUX DE TRÉSORERIE NETTE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		27.691
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		2.095

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (x EUR 1.000)	Capital	Réserves	Résultat	Variations de la juste valeur des instruments financiers	Déduction des frais et droits de mutation	Capitaux propres
AU 1/10/2006	62.380	17.689		0	-3.376	76.693
Eléments directement reconnus en capitaux propres						
- Couverture des flux de trésorerie						
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		566			-566	
SOUS-TOTAL	62.380	18.255			-3.942	76.693
Acquisitions / cessions d'actions propres						
Dividendes						
Résultat de l'exercice			2.592			2.592
AU 31/12/2007	62.380	18.255	2.592	0	-3.942	79.285
Eléments directement reconnus en capitaux propres						
- Couverture des flux de trésorerie						
- Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		726			-726	
SOUS-TOTAL						
Acquisitions / cessions d'actions propres						
Dividendes			-2.419			
Résultat de l'exercice			11.809			
AU 31/12/2007	62.380	18.981	11.982	0	-4.668	88.675



Site Montea / Meer (Belgique)

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLÔTURÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société en Commandite par Actions Montea sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2007

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de Commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés, à l'exception des chiffres interimaires faisant l'objet d'une déclaration d'abstention

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société en commandite Montea ("la société") et de ses filiales (conjointement "le groupe"), pour l'exercice de 15 mois clos le 31 décembre 2007, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2007, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres, le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à EUR 143.811.775 et l'exercice comptable se solde par un bénéfice consolidé de EUR 14.400.800.

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

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

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du groupe pour l'établissement et la présentation



sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu de l'organe de gestion et des responsables de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Le bilan consolidé contient des chiffres intérimaires au 31 décembre 2006, et le compte de résultat consolidé contient des chiffres intérimaires pour les périodes du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2006 et du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007. Comme mentionné dans le rapport annuel, ces chiffres intérimaires n'ont pas fait l'objet d'un contrôle, et nous ne sommes pas en mesure d'y exprimer une opinion.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 31 décembre 2007 et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Nous n'exprimons pas d'opinion sur les chiffres intérimaires du bilan et compte de résultat, tels qu'ils figurent dans les comptes consolidés.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre attestation des comptes consolidés :

Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Nous ne sommes toutefois pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

Gand, le 25 avril 2008
Klynveld Peat Marwick Goerdeler
Réviseurs d'Entreprises
Commissaire
représentée par Luc Van Couter
Réviseur d'entreprises

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

CONTEXTE

Déclaration de conformité

Les comptes annuels de l'entreprise ont été établis conformément aux exigences des Normes comptables internationales IFRS telles qu'elles ont été adoptées par l'UE, telles qu'elles sont émises par l'International Accounting Standards Board (IASB) et interprétées par l'International Financial Interpretations Committee of the IASB.

Les comptes consolidés ont été établis sur la base du prix de revient historique, à l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers qui ont été comptabilisés à leur valeur réelle. Lorsqu'il est mentionné que les chiffres sont en milliers d'euros, de petites différences résultant d'arrondis peuvent apparaître.

Principes de consolidation

(I) Filiales

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Il est question de contrôle lorsque l'entreprise a le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, la politique financière et opérationnelle d'une entité afin de tirer profit de ses activités. Les comptes annuels des filiales sont repris dans les comptes annuels consolidés depuis la date à laquelle l'entreprise exerce le contrôle jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Là où cela s'avère nécessaire, les règles d'évaluation des filiales ont été adaptées afin de garantir la cohérence avec les principes admis par le groupe. Les comptes annuels des filiales se rapportent à la même période comptable que ceux de l'entreprise consolidée.

Les intérêts minoritaires sont les participations dans les filiales qui ne sont ni directement, ni indirectement détenus par le groupe.

(II) Entités contrôlées conjointement

Les entités contrôlées conjointement sont les entreprises sur lesquelles le groupe exerce un contrôle conjoint, déterminé par accord contractuel. Les comptes annuels consolidés contiennent la part du groupe dans les bénéfices et pertes acquis des entités contrôlées conjointement en application de la méthode de mise en équivalence ("equity method"). Ceci s'applique à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint est exercé pour la première fois jusqu'à la date à laquelle il cesse. Les comptes annuels des entités contrôlées conjointement se rapportent à la même période comptable que ceux de l'entreprise consolidée.

(III) Transactions intra-groupe

Les soldes et transactions intra-groupe et l'ensemble des bénéfices non réalisés au sein du groupe sont éliminés proportionnellement à l'intérêt du groupe dans l'entreprise. Les pertes non réalisées sont éliminées de la même manière que les bénéfices non réalisés, mais uniquement dans la mesure où il n'est pas question de perte de valeur.

Utilisation d'estimations et d'opinions

La préparation des attestations financières consolidées, conformément aux normes IFRS, requiert une bonne gestion qui permet de formuler des opinions, des estimations et des hypothèses qui sont applicables à la politique, à la réglementation, ainsi qu'à la façon dont il est fait rapport des créances et des dettes, des revenus et des dépenses. Les estimations et hypothèses y liées sont basées sur des événements historiques et divers facteurs qui sont jugés raisonnables dans ces circonstances données. Les résultats réels sont susceptibles de différer de ces estimations.

Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont revues en permanence. La révision et l'estimation comptable sont admises au cours de la période où l'estimation est revue, si l'estimation influence tant l'exercice comptable contrôlé que l'avenir.

Au 31 décembre 2007, il n'y a pas d'hypothèses importantes relatives à l'avenir, ni d'autres sources importantes d'incertitudes quant à l'estimation à la date du bilan, qui impliquent un risque notable d'adaptation matérielle de la valeur comptable de l'actif et du passif de l'exercice comptable suivant.



RÈGLES D'ÉVALUATION

Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les bâtiments et les terrains qui peuvent être loués et qui génèrent (en tout ou en partie) des revenus locatifs, y compris les bâtiments dont une partie limitée est détenue en vue d'un usage privé.

En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur ou "fair value". Un expert indépendant externe, De Crombrughe & Partners et Foncier Expertise, réalise une estimation du portefeuille immobilier chaque trimestre. Chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un bâtiment, découlant d'une modification de la juste valeur est comptabilisé dans le compte de résultats. L'évaluation est effectuée conformément à la méthode de l'escompte des revenus locatifs telle qu'elle est exposée dans les International Valuation Standards 2005, émis par l'International Valuation Standards Committee. La juste valeur correspond au prix qu'un tiers investisseur serait disposé à payer afin d'acquérir chacun des bâtiments détenus en portefeuille. La juste valeur doit, à cet égard, refléter les contrats de bail en cours, les flux de trésorerie actuels et les hypothèses raisonnables relatives aux revenus locatifs et les frais à prévoir.

La vente d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits d'enregistrement ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux pouvoirs publics. L'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) a publié, le 8 février 2006, une communication relative à l'ampleur de ces droits d'enregistrement. Après l'analyse d'un grand nombre de transactions, elle est arrivée à la conclusion que l'impact des frais d'acquisition sur d'importants immeubles d'investissement qui dépassent une valeur de EUR 2.500.000, est limité à 2,5%. La valeur d'investissement correspond à la juste valeur majorée de 2,5% de frais d'acquisition. La juste valeur doit donc être calculée en divisant la valeur tous frais compris par 1,025. Les immeubles qui ne dépassent pas le seuil de EUR 2.500.000 restent soumis aux droits habituels d'enregistrement et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais d'enregistrement, de notaire et de TVA, compte tenu des contrats de bail en cours.

L'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors d'une aliénation hypothétique des immeubles de placement est présenté comme une rubrique distincte des capitaux propres (rubrique I.F). La modification nette de la juste valeur des immeubles de placement est présentée sous la rubrique XVIII dans le compte de résultats. La part de l'effectif dans les droits et frais de mutation estimés lors d'une aliénation hypothétique est adaptée chaque année dans les capitaux propres sous la rubrique susmentionnée en faveur ou au détriment de la rubrique réserves des capitaux propres (rubrique I.D.).

Développement de projets

Les biens immobiliers qui sont construits ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeuble de placement sont mentionnés à leur prix de revient sous la rubrique "Développement de projets" jusqu'au moment de l'achèvement des travaux. A ce moment-là, ils sont transférés vers la rubrique "Immeubles de placement". La différence entre la juste valeur et la valeur comptable est considérée, au moment du transfert, comme un bénéfice ou une perte dans le compte de résultats.

Tous les frais directement liés au développement sont activés, et les charges d'intérêt sont également capitalisées, conformément aux dispositions de l'IAS 23 frais de financement.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

Autres immobilisations corporelles

Toutes les immobilisations corporelles qui ne satisfont pas à la définition d'immeuble de placement ni à la définition de projets de développement sont cataloguées sous cette rubrique.

Les autres immobilisations corporelles sont d'abord mentionnées à leur prix de revient, puis évaluées conformément au modèle du prix de revient. Les subventions sont déduites du prix de revient. Les frais supplémentaires ne sont activés que si les avantages économiques futurs se rapportant 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 s'appliquent sur une base annuelle :

- installations, machines et équipement : 20%-25%
- mobilier et matériel roulant : 20%
- matériel informatique : 33%
- immeuble pour usage personnel : 2%

Si l'élément de l'actif est sujet à une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur réalisable. Si cette dernière est inférieure, une réduction spéciale de valeur est prise en charge par le résultat pour la différence.

Créances non courantes

Les créances non courantes sont évaluées sur la base de leur valeur escomptée selon le taux d'intérêt du marché en vigueur au moment de leur émission. Une réduction de valeur est enregistrée s'il existe une incertitude concernant le paiement total de la créance le jour de l'échéance.

Immobilisation financière

Les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La comptabilisation des créances et des cautionnements se fait à leur valeur nominale. Une diminution de valeur est enregistrée en cas de dévaluation ou de dépréciation durable.

Montea utilise des instruments dérivés financiers ("interest rate swaps" ou swaps de taux d'intérêt) pour se couvrir contre les risques liés aux taux d'intérêt découlant d'activités opérationnelles, financières et d'investissement.

Conformément à sa politique financière, Montea ne détient aucun instrument dérivé ou n'en émet pas à des fins spéculatives. Les instruments de couverture ne répondent toutefois pas aux conditions posées pour le type "couverture", pour lequel toutes les variations de la valeur réelle de l'instrument sont reprises dans le compte de résultats.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique trésorerie et équivalents de trésorerie comprend les comptes bancaires, les moyens financiers et les investissements à court terme.

Capitaux propres

Le capital comprend les moyens financiers nets acquis lors de la création, de la fusion ou de l'augmentation de capital, auxquels les frais externes directs (tels que les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les frais de publication,...) sont déduits.

La différence entre la juste valeur de l'immeuble et la valeur d'investissement de l'immeuble telle qu'elle est déterminée par les experts externes est mentionnée sous la rubrique "Impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Lorsque l'entreprise procède au rachat d'actions propres, le montant payé, en ce compris les frais directement imputables, est déduit des capitaux propres.

Les dividendes font partie du résultat reporté jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes.

Provisions

Une provision est constituée si l'entreprise a une obligation légale ou contractuelle suite à un événement du passé, et s'il est probable, à cet égard, que des flux de trésorerie sortants seront nécessaires pour exécuter cette obligation. Les provisions sont évaluées à la valeur escomptée des flux de trésorerie futurs attendus au taux du marché.



Dettes

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

Les dettes productives d'intérêt sont d'abord reprises au prix de revient, diminué des frais directement imputables. Ensuite, la différence entre la valeur comptable et le montant remboursable est mentionnée dans le compte de résultats au cours de la période de l'emprunt sur la base de la méthode des taux d'intérêt effective.

Produits

Les produits comprennent les revenus locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des bâtiments. Les produits sont évalués à la juste valeur de l'indemnité qui est perçue ou à laquelle on a droit. Les produits ne sont repris qu'à partir du moment où l'on sait avec suffisamment de certitude que les avantages économiques reviendront à l'entreprise.

Les frais de gratuité et avantages accordés aux locataires sont déduits des revenus locatifs sur la durée du contrat de bail, à savoir la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation.

Les indemnités pour contrats de bail rompus prématurément sont immédiatement prises en résultats.

Frais

Les frais sont évalués à la juste valeur de l'indemnité qui est payée ou qui est due.

(I) Travaux effectués dans les bâtiments

En ce qui concerne les travaux effectués dans les bâtiments, une distinction est faite entre :

- Les travaux d'entretien et de réparation : il s'agit de frais qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs escomptés du bâtiment et qui sont, en tant que tels, intégralement mis à charge du résultat de la période au cours de laquelle ils sont supportés ;
- Les travaux de rénovation étendus : il s'agit de frais découlant de travaux occasionnels au bâtiment qui augmentent considérablement les avantages économiques escomptés du bâtiment. Les frais directement imputables à ces travaux tels que les matériaux, les travaux d'entreprises, les honoraires d'architectes, ... sont activés.
- Les avantages locatifs : il s'agit ici d'interventions du loueur à l'égard du locataire afin de convaincre ce dernier de louer des espaces existants ou supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui court à partir du début du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation et sont déduits des revenus locatifs.

(II) Commissions payées à des courtiers immobiliers

Les commissions relatives à la location de bâtiments sont prises en charge par le résultat au cours de la période où elles ont été supportées. Les commissions relatives à l'achat de bâtiments, les droits d'enregistrement et autres frais supplémentaires sont considérés comme faisant partie du prix d'achat du bâtiment et sont, par conséquent, également activés. Les commissions payées lors de la vente de bâtiments sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le bénéfice ou la perte réalisée.

(III) Frais généraux

Les frais généraux sont les frais qui se rapportent à la gestion et au fonctionnement général de la sicaf immobilière. Ils concernent notamment les frais administratifs généraux, les frais de personnel pour la gestion générale, les amortissements pour les actifs qui sont utilisés pour la gestion générale.

Résultat financier

Le résultat financier comprend les frais de taux d'intérêt sur les emprunts et les frais de financement supplémentaires, majorés des produits de placements et des variations de valeur des instruments de couverture. 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 comptabilisés dans le compte de résultats le jour où le dividende est attribué.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

Taxes et taxe de sortie

La taxe sur le résultat de l'exercice comptable comprend la charge fiscale courante. La taxe sur le résultat est comptabilisée dans le compte de résultats, à l'exception des éléments qui sont directement enregistrés dans les capitaux propres.

Les créances et passifs fiscaux reportés sont enregistrés sur la base de la méthode du report variable ("liability method") pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce, tant pour l'actif que pour le passif. Les créances fiscales reportées ne sont admises que s'il est probable qu'elles pourront être opposées à l'avenir à des bénéfices imposables.

La taxe de sortie est la taxe sur la plus-value qui découle de la fusion d'une sicaif immobilière et d'une entreprise qui n'est pas une sicaif immobilière. Lorsque cette dernière est reprise pour la première fois dans le cercle de consolidation du groupe, une dette pour taxe de sortie est mentionnée avec une plus-value de réévaluation égale à la valeur marchande du bâtiment. Chaque adaptation suivante de cette taxe de sortie est prise en résultats.

Instruments financiers dérivés

Montea utilise des instruments dérivés financiers ("interest rate swaps" ou swaps de taux d'intérêt) pour se couvrir contre les risques liés aux taux d'intérêt découlant d'activités opérationnelles, financières et d'investissement. Conformément à sa politique financière, Montea ne détient aucun instrument dérivé ou n'en émet pas à des fins spéculatives. Les instruments de couverture ne répondent toutefois pas aux conditions posées pour le type "couverture", pour lequel toutes les variations de la valeur réelle de l'instrument sont reprises dans le compte de résultats.

La juste valeur des swaps de taux d'intérêt est la valeur estimée que Montea devrait recevoir ou payer pour clôturer la situation à la date du bilan, en tenant compte des taux d'intérêt spot et forward actuels, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties.

Droits et engagements non mentionnés au bilan

Ces droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale sur la base du montant qui est mentionné dans le contrat.

S'il n'y a pas de valeur nominale disponible ou si l'évaluation n'est pas possible, les droits et engagements sont mentionnés pro memoria.

Nouvelles normes et interprétations pas encore appliquées

Les comptes annuels consolidés sont établis conformément au système comptable International Financial Reporting tel qu'il a été adopté par l'Union européenne.

Le groupe a choisi de ne pas anticiper l'application des nouvelles normes et interprétations qui ont été émises avant la date d'approbation de la publication des comptes annuels, mais qui n'étaient pas encore appliquées lors de la clôture. Il s'agit des IFRS 8 Segments opérationnels, IFRIC 4, IFRIC 5, IFRIC 6, IFRIC 11, IFRIC 12 et IFRIC 14. Le management estime toutefois que l'application des normes et interprétations susmentionnées n'aura pas ou guère d'effet sur ses méthodes comptables.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société doit, conformément à la norme IFRS 7, formuler certaines opinions significatives dans le cadre de l'application des principes comptables (comme par exemple la détermination de la classification des contrats de bail) et procéder à certaines estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, le management peut se baser sur son expérience, l'assistance de tiers (expert immobilier) et d'autres facteurs pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Si nécessaire, ces dernières seront régulièrement revues et, par conséquent, modifiées.



Information sectorielle

En ce qui concerne l'obligation de divulguer les informations par segment, la société applique la norme IAS 14.

D'un point de vue géographique, le portefeuille actuel est sis dans le triangle Gand-Bruxelles-Anvers. Montea est également propriétaire d'un immeuble à Nivelles et de quelques immeubles en France. En ce qui concerne son profil de risques et dès lors l'information sectorielle, Montea fera à l'avenir une distinction entre les marchés belge et français. A l'heure actuelle, cette segmentation géographique n'est pas encore importante étant donné que la part des immeubles situés en France représente moins de 10 % de la valeur des actifs et des loyers de Montea.

La distinction entre le marché immobilier logistique et semi-industriel, pour ce qui a trait à l'information sectorielle, est encore moins pertinente pour le portefeuille actuel étant donné qu'il ne concerne par essence pas des segments industriels distincts ; tant la nature de la prestation de services que le caractère distinctif de la nature des clients ne sont pas matériellement différents.

GESTION DES RISQUES OPÉRATIONNELS ET FINANCIERS

Afin de minimiser la rotation des locataires et le chômage locatif, Montea gère son effectif de clients de la manière la plus efficace possible grâce à une équipe de gestion immobilière interne ("property management") qui veille à la satisfaction des locataires et écoute leurs desiderata. Si les locataires ont également besoin d'un espace plus grand ou de nouveaux bâtiments, le département commercial tentera de proposer des solutions.

La plupart des contrats de bail contiennent une disposition qui stipule que le loyer est adapté chaque année sur la base de l'indice de santé belge.

Les moyens financiers des nouveaux locataires sont contrôlés en interne sur la base de données financières qui sont demandées. Si nécessaire, un entretien est mené avec les actionnaires et/ou le management d'un candidat locataire à propos de la stratégie et du business plan de l'entreprise en question afin de se forger une meilleure idée de la solvabilité du locataire.

En outre, afin de couvrir le risque de créances, on demande toujours aux locataires de verser une garantie bancaire ou des fonds sur un compte bloqué de 3 à 6 mois. Enfin, le risque de créances fait l'objet d'un suivi strict.

Suite à la transformation de Montea le 1^{er} octobre 2006, un contrat de garanties et d'attestations a été signé avec les personnes qui, à l'époque, ont apporté les immeubles. Dans ce contrat, Montea a négocié des garanties locatives pour les immeubles inoccupés jusqu'au 30 septembre 2009. Lors de l'acquisition de nouveaux immeubles, il est d'usage de conclure ce type de garanties (garanties locatives).

La gestion technique opérationnelle de l'entretien des immeubles ainsi que les travaux de construction en cours sont suivis par le project manager en étroite collaboration avec le COO. Le COO soumet, chaque année, un plan d'entretien et de rénovation au Conseil d'administration en vue d'assurer une rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

Le risque que des bâtiments soient détruits par un incendie ou d'autres catastrophes est assuré pour une valeur totale de EUR 138,7 millions.

Afin de couvrir les risques liés aux taux d'intérêt auquel Montea est sujette, Montea utilise régulièrement des instruments de couverture comme les contrats IRS.

Montea n'est pas sujette au risque de change puisqu'elle est exclusivement active dans la zone euro.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

REVENUS LOCATIFS

Montea loue ses immeubles de placement en vertu de contrats de bail ordinaires. Les revenus générés par ces contrats de bail apparaissent sous la rubrique revenus locatifs.

REVENUS LOCATIFS		(x EUR 1.000) - 2007 - 15 mois
Alost	Tragel 48-58	2.192
Aartselaar	Helstraat 47	306
Berchem	Vosstraat 200	251
Bornem	Industrieweg 4-24	864
Buggenhout	Kalkestraat 7	178
Destelbergen	Dendermondsesteenweg 53	154
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.265
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	270
Moorsel	Waverstraat 3	484
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	424
Heverlee	Ambachtenlaan 34	133
Hoboken	Smallandlaan	255
Meer	Europastraat	539
Puurs	Rijksweg 85 89	470
Schoten	Brechtsebaan	108
Schoten	Jagersdreef	266
Grobbendonk	Bouwelven 16	461
Herentals	Toekomstlaan 33	820
Puurs	Schoonmansveld 18	832
Nivelles	Rue de l'industrie	822
Erembodegem	Industrielaan 27	122
Malines	Zandvoortstraat	159
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome	997
Feuquières	Zoning Industriel du moulin	80
TOTAL		12.452

CHARGES LOCATIVES ET TAXES ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS

CHARGES LOCATIVES ET TAXES ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	(x EUR 1.000) - 2007 - 15 mois
RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	1.026
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	318
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	709
CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES	-1.033
par le locataire sur immeubles loués	
Charges locatives exposées par le propriétaire	-241
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-792
TOTAL	-7



FRAIS TECHNIQUES

FRAIS TECHNIQUES	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
FRAIS TECHNIQUES RÉCURRENTS	-347
Réparations	-112
Primes d'assurances	-235
FRAIS TECHNIQUES NON RÉCURRENTS	-14
Grosses réparations	-11
Sinistres	-3
TOTAL	-361

FRAIS COMMERCIAUX

FRAIS COMMERCIAUX	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Commissions d'agence	-3
Publicité	-4
Les frais d'expertise	-28
TOTAL	-36

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-416
Honoraires versés aux gérants (externes)	-16
TOTAL	-431

Ces frais comprennent essentiellement les frais relatifs au personnel responsable de la gestion et de la commercialisation d'immeubles, et d'autres frais à imputer directement à la gestion.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Charges du siège	-182
Honoraires payés à des tiers	-864
Les frais de cotation	-161
Relations publiques, communication et publicité	-24
Frais de personnel	-66
Les compensations gérant de société	-302
Charges d'amortissement	-47
TOTAL	-1.645

Ces frais comprennent les frais généraux de la sicaf immobilière. Il s'agit essentiellement de frais liés à la gestion journalière et de frais supportés dans le cadre des engagements des sociétés cotées en bourse.

Les honoraires du Commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Luc van Couter, pour l'examen et le contrôle des comptes sociaux et consolidés de Montea s'élèvent à EUR 13.000 (hors TVA). Les indemnités versées pour des travaux supplémentaires concernant le rapport relatif l'acompte sur dividende et le contrôle de l'état intermédiaire au 31 mars 2007 s'élèvent à EUR 7.000.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	6.118
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-489
TOTAL	5.629

REVENUS FINANCIERS

REVENUS FINANCIERS	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Intérêts et dividendes perçus	23
Produits résultant d'instruments financiers de couverture	146
Variations de la juste valeur des actifs financiers	861
Autres revenus financiers	2
TOTAL	1.033



CHARGES FINANCIÈRES

CHARGES FINANCIÈRES	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Charges d'intérêts	-2.068
Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-10
Autres charges financières	-8
TOTAL	-2.086

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	6.118
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-489
TOTAL	5 629

IMPÔT DES SOCIÉTÉS

IMPÔT DES SOCIÉTÉS	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
Charges d'impôt actuelles	-81
TOTAL	-81

IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

IMMEUBLES DE PLACEMENT	(x EUR 1.000) - 2007
AU 1/10/06	101.196
Investissements	29.555
- Nouveaux investissements	22.185
- Acquisitions par les transactions de part	3.552
- Transferts de projets de développement	255
- Dépenses d'investissement	4.402
- Projet interne coût du management	91
- Intercalaire intérêts	77
- Actifs détenus en vue de la vente	-1.008
Augmentation / (diminution) de la juste valeur	5.629
AU 31/12/07	136.380

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	(x EUR 1.000) - 2007
AU 1/10/06	255
Transfert d'immeubles de placement	-255
AU 31/12/07	0

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

AUTRES ACTIFS NON COURANTS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000) - 2007
AU 1/10/06	
Acquisitions	13
Amortissements	-4
AU 31/12/07	9

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	(x EUR 1.000) - 2007
Acquisitions de 1/10/06	331
Acquisitions de l'exercice	54
Acquisitions de 31/12/07	385
Amortissements de 1/10/06	295
Amortissements de l'exercice	31
Amortissements de 31/12/07	326
AU 31/12/07	59

Cette rubrique comprend les montants des actifs matériels destinés à usage propre.

ACTIFS FINANCIERS IMMOBILISÉS

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	(x EUR 1.000) - 2007
ACTIFS DÉTENUS JUSQU'À LEUR ÉCHÉANCE	10
Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation	10
ACTIFS À LA JUSTE VALEUR VIA LE RÉSULTAT	851
Instruments de couverture	851
TOTAL	861

ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	(x EUR 1.000) - 2007
Immeubles de placement	1.008
TOTAL	1.008

CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES	(x EUR 1.000) - 2007
Créances commerciales brutes	1.553
Provision pour créances douteuses	-341
TOTAL	1.212



PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000) - 2007
AU 1/10/2006	329
Créances définitivement perdues	12
AU 31/12/2007	341

Afin de minimiser les arriérés de créances, Montea gère son effectif de clients d'une manière efficace en réalisant notamment des analyses d'ancienneté.

Les contrats de bail contiennent une disposition qui stipule que le loyer est adapté chaque année. Cette adaptation est effectuée sur la base de l'indice de santé.

Avant de conclure de nouveaux contrats, Montea soumet les éventuels clients à une analyse des crédits. Pour les nouveaux contrats, on demande un acompte ou une garantie bancaire.

Au 31 décembre 2007, les créances de clients s'élèvent à EUR 1.212.000, avec un risque net de seulement EUR 119.000. Ce montant de EUR 119.000 a cependant été perçu après la date du bilan.

	VALEUR EXPIRÉE	RISQUE NET APRÈS LA DÉDUCTION GARANTIE BANCAIRE
< 30 jours	48	4
< 90 jours	136	97
< 180 jours	106	18
> 180 jours	7	0
	298	119

CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS	(x EUR 1.000) - 2007
CRÉANCES FISCALES	1.790
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	117
Exit tax	1.479
Impôt sur le revenu	194
AUTRE	291
TOTAL	2.081

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La rubrique trésorerie et équivalents de trésorerie comprend les versements d'argent au comptant effectués auprès de la banque.

COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIFS	(x EUR 1.000) - 2007
Revenus immobiliers courus non échus	47
Autre	58
TOTAL	105

CAPITAL ET ACTIONS

CAPITAL	Capital (en milliers d'euros)	Nombre d'actions
Capital souscrit au 31/12/07	62.380	2.856
PAR FIN L'EXERCICE	62.380	2.856

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes non courantes et courantes sont composées comme suit :

PASSIFS COURANTS	(x EUR 1.000) - 2007
DETTES NON COURANTES	17.635
Crédit d'investissement DEXIA	17.577
Depot 3R	80
Leasing financier	-22
DETTES COURANTES	32.657
Straightloan ING	17.650
Straightloan Fortis	15.000
Leasing financier	6
TOTAL 31/12/07	50.292



DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES	(x EUR 1.000) - 2007
EXIT TAX	1.152
FOURNISSEURS	1.825
IMPÔTS, RÉMUNÉRATIONS ET CHARGES SOCIALES	578
Impôts	536
Rémunérations	10
Charges sociales	32
AUTRES	
TOTAL	3.634

COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

COMPTES DE RÉGULARISATION	(x EUR 1.000) - 2007
Rendements d'immobilier reçus en avance	329
Intérêts non expirés et d'autres frais	358
TOTAL	687

BILAN SOCIAL

TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE ET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)
Nombre moyen de travailleurs	2,7	0,4	3,0 (VTE)
Nombre effectif d'heures prestées	4 582,0	596,0	5.178,0 (T)
Frais de personnel	0,0	0,0	182.938,1 (T)
Montant des avantages accordés en sus du salaire			0,0 (T)

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2007



Site Montea / Schoten (Anvers - Belgique)



INSTRUMENTS FINANCIERS

La politique de risques de Montea est explicitée à la page 79 "Gestion des risques opérationnels et financiers" dans le présent rapport annuel.

La page 83 traite de la juste valeur des instruments de couverture, y compris leurs échéances, leur montant nominal et leurs intérêts.

Les instruments de couverture ne répondent toutefois pas aux conditions posées pour le type "couverture". Pour cette raison, tous les mouvements de leur juste valeur sont repris dans le compte de résultats.

Analyse de l'impact des taux d'intérêt :

L'analyse suivante montre l'impact de la variation des taux d'intérêt sur le résultat de Montea. En ce qui concerne l'analyse de sensibilité, l'hypothèse prise est celle d'une augmentation ou d'une diminution de 1 %.

Pendant toute la durée de l'exercice social, Montea était intégralement couverte contre les fluctuations de taux au moyen d'"interest rate swaps" grâce auxquels le taux variable a été échangé ("swappé") contre un taux fixe. Une augmentation ou une baisse des taux d'intérêts a donc uniquement un effet sur la valeur "market-to-market" des contrats IRS.

TRANSACTIONS ENTRE DES ENTREPRISES LIÉES

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	(x EUR 1.000) - 2007 15 mois
La rémunération d'administrateur imputée par le gérant de société Montea Management	585
Acquisition bâtiment à Savigny-le-Temple envers Affine	9.183
Intérêts payés à Affine	61
C/C famille De Pauw	130
TOTAL	9.959

PASSIF HORS BILAN

Montea a le droit d'acheter, fin 2012, le solde de 5% des actions de la SCI 3R.

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2007

Ci-dessous sont repris les comptes abrégés. Les comptes statutaires, dans leur version intégrale, sont déposés auprès de la Banque Nationale Belge, ainsi que les rapports y afférents. Ceux-ci peuvent être obtenus sans frais sur simple demande au siège social de Montea ou téléchargés sur le site web www.montea.eu.

KPMG, le Commissaire de Montea, a émis une attestation sans réserve et un rapport de contrôle relatifs aux comptes statutaires clôturés au 31 décembre 2007.

COMPTE DE RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

COMPTE DE RÉSULTATS	15 mois - IFRS - 31/12/07
1 Revenus locatifs (+)	10.169
2 Reprises de loyers cédés et escomptés (+)	
3 Charges relatives à la location (+/-)	
RÉSULTAT LOCATIF NET	10.169
4 Récupération de charges immobilières (+)	
5 Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	703
6 Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)	-2
7 Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-721
8 Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	-17
RÉSULTAT IMMOBILIER	10.132
9 Frais techniques (-)	-340
10 Frais commerciaux (-)	-36
11 Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-74
12 Frais de gestion immobilière (-)	-416
13 Autres charges immobilières (-)	-98
CHARGES IMMOBILIÈRES	-962
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.170
14 Frais généraux de la société (-)	-1.477
15 Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	142
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.834
16 Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	
17 Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	
18 Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.079
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	14.913
19 Revenus financiers (+)	1.520
20 Charges d'intérêts (-)	-2.006
21 Autres charges financières (-)	-17
RÉSULTAT FINANCIER	-503
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	14.410
22 Impôts des sociétés (-)	-9
23 Exit tax (-)	
IMPÔT	-9
RÉSULTAT NET	14.401
RÉSULTAT NET COURANT	6.461
24 Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période	2.856
RÉSULTAT NET PAR ACTION EN EURO	5,04
RÉSULTAT NET COURANT PAR ACTION EN EURO	2,26



Site Montea / Bornem (Belgique)

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENT	Exercice 15 mois - IFRS - 31/12/07
RÉSULTAT NET	14.401
Distribution des dividendes	-2.419
BÉNÉFICE À AFFECTER	11.982

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2007

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

BILAN		Exercice 15 mois - IFRS - 31/12/07
ACTIF		
ACTIF NON COURANTS		130.248
A. Goodwill		
B. Immobilisations incorporelles		9
C. Immeubles de placement		123.330
D. Projet de développement		
E. Autres immobilisations corporelles		59
F. Actifs financiers non courants		5.997
G. Créances de location-financement		
H. Créances commerciales et autres actifs non courants		852
I. Actifs d'impôts différés		
ACTIFS COURANTS		12.016
A. Actifs détenus en vue de la vente		1.008
B. Actifs financiers courants		
C. Créances de location-financement		
D. Créances commerciales		748
E. Créances fiscales et autres actifs courants		8.641
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.506
G. Comptes de régularisation		113
TOTAL DE L'ACTIF		142.264



BILAN		Exercice 15 mois - IFRS - 31/12/07
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		88.675
A. Capital		62.380
B. Primes d'émission		
C. Actions propres rachetées (-)		
D. Réserves		18.125
E. Résultat		11.982
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)		-3.812
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
H. Ecart de conversion		
PASSIF		53.589
PASSIFS NON COURANTS		17.577
A. Provisions		
B. Dettes financières non courantes		17.577
a. Etablissement de crédit		17.577
b. Location-financement		
c. Autres		
C. Autres passifs financiers non courants		
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
E. Autres passifs non courants		
F. Passifs d'impôts différés		
a. Exit tax		
b. Autres		
PASSIFS COURANTS		36.012
A. Provisions		
B. Dettes financières courantes		32.656
a. Etablissement de crédit		32.650
b. Location-financement		6
c. Autres		
C. Autres passifs financiers courants		
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		2.863
a. Exit tax		1.152
b. Autres		1.711
E. Autres passifs courants		11
F. Comptes de régularisation		482
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		142.264

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2007

OBLIGATION DE DISTRIBUTION AU 31 DÉCEMBRE 2007 (EN MILLIERS D'EUROS)

OBLIGATION DE DISTRIBUTION	(x EUR 1.000) - 31/12/07
RÉSULTAT NET	14.401
+ amortissements	34
+ réductions de valeur	12
+/- autres éléments non monétaires	-851
+/- résultat sur vente des immeubles de placement	
+/- variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.629
RÉSULTAT CORRIGÉ	7.967
RÉSULTAT	7.967
PAR DEVOIR D'ALLOCATION : RÉSULTAT x 80%	6.373
dont a déjà été versé sous forme d'un dividende interimaire	-2419
DIVIDENDE MINIMAL ENCORE À PAYER	3.954



Site Montea / Malines (Belgique)

DOCUMENTS PERMANENTS

LA SICAF IMMOBILIÈRE (SICAFI) EN BELGIQUE

La Société d'investissement immobilière à capital fixe publique (Sicaf immobilière - Sicafi), conforme à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, permet la création en Belgique d'organismes de placement immobilier, tels qu'ils existent dans de nombreux pays : Real Estate Investments Trusts (REITs) aux Etats-Unis, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REITs en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REITs au Royaume-Uni.

En Belgique, le cadre légal des sicafis existe depuis 1990, bien que les droits et obligations de cet instrument de placement n'aient été définis concrètement qu'en 1995. Cet instrument de placement a été créé par les pouvoirs publics en vue de permettre aux investisseurs particuliers d'accéder eux aussi au marché professionnel de l'immobilier et d'investir dans des projets immobiliers auparavant réservés aux seuls investisseurs institutionnels.

Ce statut a fait l'objet d'un Arrêté Royal d'application daté du 10 avril 1995, modifié pour la dernière fois par l'Arrêté Royal du 21 juin 2006. La Loi du 23 décembre 1994 a réglé les aspects fiscaux de l'agrément pour les sociétés existantes.

Les principales caractéristiques de la Sicafi sont les suivantes :

- société à capital fixe et à nombre fixe de parts ;
- cotation boursière ;
- activité limitée aux placements immobiliers ; accessoirement, la société peut placer ses actifs en valeurs mobilières ;
- diversification du risque : maximum 20% du patrimoine investi dans un seul immeuble ;
- endettement limité à 65% de l'actif en valeur de marché ; l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limité à 40% du total des actifs et à 75% d'un immeuble individuel ;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- évaluation régulière du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- comptabilisation des immeubles à leur juste valeur ; pas d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la Sicafi (mais non de ses filiales) ;
- au moins 80% de la somme du résultat corrigé¹⁾ et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution doit obligatoirement être distribué ;
- la diminution de l'endettement au cours de l'exercice peut toutefois être soustraite du montant à distribuer ;
- précompte mobilier de 15%, libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique ;
- aucun précompte mobilier n'est retenu pour les investisseurs non-résidents ayant une activité non lucrative.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme Sicafi ou qui fusionnent avec une Sicafi sont soumises à un impôt (exit tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5% (majoré de 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%).

LA SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉES (SIIC) EN FRANCE

Montea est également une SIIC (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en France et est également cotée sur le Deuxième Marché d'Euronext Paris, sa deuxième cotation après Euronext Bruxelles. En France, Montea a opté en 2007 pour le statut de SIIC, afin de pouvoir bénéficier dans ce pays également des avantages fiscaux liés au statut de sicafi.

Les caractéristiques fiscales de la sicafi et de la SIIC sont assez similaires: elles sont par exemple toutes deux exemptées de l'impôt des sociétés sur les recettes annuelles et sur les plus-values réalisées.

En revanche, les bénéfices liés à des activités autres que la mise en location ou la vente de biens immobiliers sont quant à eux bel et bien soumis à l'impôt des sociétés. Lors du passage au statut de sicafi ou de SIIC, un impôt libératoire unique appelé taxe "exit" est acquitté par la société. Il est calculé sur base de la différence entre la valeur d'investissement du portefeuille et la valeur comptable fiscale de l'immobilier.

1 Calculé selon le schéma figurant au chapitre B de l'annexe de l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.



La taxe exit applicable aux SIIC a été fixée à 16,5%. Le paiement de la taxe exit pour les SIIC s'échelonne sur quatre ans, avec le versement d'une première tranche de 15% au terme de la première année. En Belgique, 80% au moins du résultat opérationnel doit être distribué. En France, le pourcentage est de 85%, mais après déduction des amortissements.

En revanche, les dispositions relatives à la distribution des plus-values réalisées sur les cessions de biens immobiliers diffèrent considérablement. En Belgique, elles doivent être distribuées à raison de 80% minimum si le bénéfice n'est pas réinvesti. Pour les SIIC, par contre, 50% au moins du bénéfice doit être distribué à la fin de l'année suivant celle où il a été réalisé. Pour les SIIC toujours, les dividendes des filiales exemptées de l'impôt des sociétés doivent être intégralement distribués l'année de leur perception.

En ce qui concerne la structure de l'actionariat, le "free float", c'est-à-dire le nombre d'actions non détenues de manière fixe des Sicafi doit atteindre au minimum 30%. En France, il doit être de 40%. Les SIIC ne sont pas soumises à un taux d'endettement maximal. Pour les Sicafi, le taux d'endettement maximal, précédemment fixé à 50%, a été relevé à 65% par l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.

STATUTS

Le texte intégral des statuts de Montea est repris en annexe au présent rapport annuel et en fait partie intégrante.

DÉCLARATIONS

Personnes responsables

Le Conseil d'Administration de Montea Management NV, gérant statutaire de Montea Comm. VA, assume la responsabilité du contenu de ce rapport annuel.

Le Conseil d'Administration déclare qu'à sa meilleure connaissance, les informations contenues dans ce rapport annuel sont conformes à la réalité dans tous leurs aspects essentiels et ne comportent aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration contenue dans ce rapport annuel.

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

Le présent rapport annuel ne contient pas de déclaration ou de rapport attribué à une personne intervenant en qualité d'expert, à l'exception des déclarations du Commissaire concernant le contrôle des comptes de Montea et du rapport "De Crombrugghe & Partners" et de "Foncier Expertise" pour la description du marché (marché immobilier, repositionnement, marché de bureaux et marché de commerces). Montea confirme avoir reçu l'accord de son Commissaire afin de reproduire dans son rapport annuel son rapport de contrôle pour l'exercice social clôturé le 31 décembre 2007 ainsi que celui de "De Crombrugghe & Partners" et de "Foncier Expertise".

Procès et procédures d'arbitrage

Le Conseil d'Administration de Montea Management déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de Montea et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

LEXIQUE

Affine	Affine, société anonyme de droit français dont le siège social est sis 4 square Edouard VII à Paris (75009) et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 712 048 735.
Arrêté Royal Sicafi	arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
Arrêté Royal Comptabilité	arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.
Classification 1510	Réglementation française concernant la sécurité incendie pour les entrepôts, qui porte sur les aspects suivants : (i) résistance au feu d'éléments structuraux, (ii) résistance au feu d'éléments de second œuvre et (iii) comportement global de structures sous incendie.
Gérant	Montea Management.
IPO	Offre publique initiale des actions Montea qui s'est clôturée lors de l'admission de ces actions sur Euronext Brussels le 17 octobre 2006.
Montea	Montea Comm. VA, société en commandite par actions dont le siège social est sis Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem et dont le numéro d'inscription auprès du Registre des Personnes Morales de Dendermonde est le 0417.186.211.
Montea Management	Montea Management NV, société anonyme dont le siège social est sis Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem et dont le numéro d'inscription auprès du Registre des Personnes Morales de Dendermonde est le 0882.872.026.
Produits de classe A	Bâtiments correspondant au critère classe A de la classification ORIE des entrepôts : hauteur supérieure à 9,3 mètres, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 mètres, isolés, chauffés, sprinklés et dont la résistance au sol est d'au moins 5 tonnes par m ² .
Résultat net courant	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille immobilier + Résultat financier - impôts.

