

A year of dedication and creativity

Annual Report 2007



M O N T E A

MORE THAN WAREHOUSES

Montea (NYSE Euronext Brussels MONT / Paris MONT) is een vastgoedvennootschap (Belgische vennootschap : Vastgoedbevak, Franse vaste inrichting : SIIC) gespecialiseerd in opslagruimtes en semi-industriële panden of bedrijfsgebouwen in België en in Frankrijk.

Met deze benadering wil Montea op korte termijn uitgroeien tot een belangrijke speler op deze snelgroeiende markt. De vennootschap ontwikkelt een gediversifieerde en hoogwaardige portefeuille van gebouwen die voor haar aandeelhouders een goede en solide vastgoedbelegging moet vormen.

In dit kader wil Montea haar huurders flexibele en innovatieve vastgoedoplossingen aanbieden. De onderneming creëert op die manier waarde voor haar aandeelhouders.

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een onrechtstreekse belegging in logistiek en semi-industrieel vastgoed en die een hoog dividendrendement met een matig risico nastreven.

Op 31 december 2007 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een reële waarde van EUR 137,4 miljoen en 271.117 m² verspreid over 24 sites in België en Frankrijk.



Jaarverslag 2007



M O N T E A

MORE THAN WAREHOUSES

INHOUDSTAFEL

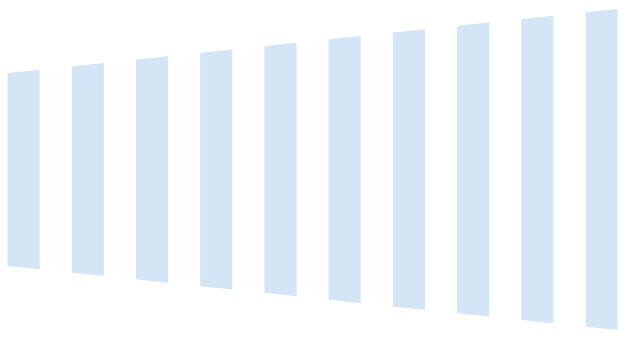
EERSTE DEEL

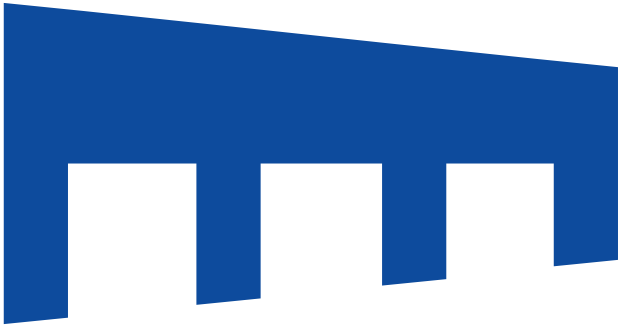
RISICOFACTOREN	10
Risico's verbonden aan het economisch klimaat	10
Huurrisico's	10
Risico's verbonden aan de investeringsactiviteit en aan projectontwikkeling	10
Risico's verbonden aan de schommeling van de operationele kosten	13
Risico's van vernieling van de gebouwen	13
Milieugerelateerde risico's (staat van de gebouwen, kwaliteit van de bodem, van de ondergrond en van het grondwater)	13
Risico's verbonden aan de milieuvergunningen	13
Financieringsrisico's en risico's verbonden aan de evolutie van de rentevoeten	13
Wisselkoersrisico's	13
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	14
VOORSTELLING VAN MONTEA	16
Korte beschrijving	16
Algemene inlichtingen	16
Maatschappelijk kapitaal	18
Groepsstructuur	19
KERNCIJFERS	20
Tabel met de belangrijkste kerncijfers per 31 december 2007	20
Grafieken van de belangrijkste sleutelindicatoren	21
CORPORATE GOVERNANCE	22
Algemeen	22
Rechtsvorm van Montea	24
Beheerstructuur	24
Bestuur	24
DUURZAME ONTWIKKELING	34
Koelmiddelen (CFK's)	35
Asbest	35
Afvalbeheer	35
Energiebeheer	35
BEHEERVERSLAG	36
Strategie	36
Verwezenlijkingen van het boekjaar 2006-2007	38
Gebeurtenissen na afsluiting van de rekeningen	40
Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod	42
Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2007	44
Vooruitzichten 2008: nieuwe uitdagingen en bevestiging van het groeiplan	48
Bestemming van de resultaten	49
HET AANDEEL MONTEA	50
Moeilijke beurscontext in 2007	50
Evolutie van het aandeel Montea in vergelijking met de netto-actief waarde per aandeel op basis van reële waarde	51
Kerncijfers voor het aandeel Montea (MONT)	51
Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2007	51
Agenda voor de aandeelhouder	51
VASTGOEDINFORMATIE	52
De semi-industriële vastgoedmarkt in België (uittreksels van het verslag van de vastgoedexpert de Crombrughe & Partners)	52
Investeringsmarkt	52
De markt van het semi-industriële vastgoed in Frankrijk (uittreksel van het verslag van de vastgoedexpert Foncier Expertise)	58
Het verslag van de vastgoedexpert	61
De geconsolideerde vastgoedportefeuille – kerncijfers	62



TWEEDE DEEL

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2007	66
Geconsolideerde balans per 31 december 2007	66
Geconsolideerde resultatenrekening per 31 december 2007	68
Geconsolideerde kasstroom per 31 december 2007	69
Geconsolideerd eigen vermogen per 31 december 2007	70
 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2007	72
 BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2007	74
Achtergrond	74
Waarderingsregels	75
Operationeel en financieel risicobeheer	79
Huuropbrengsten	80
Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen	80
Technische kosten	81
Commerciële kosten	81
Beheerkosten vastgoed	81
Algemene kosten van de vennootschap	82
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	82
Financiële opbrengsten	82
Financiële kosten	83
Reële waarde van de indekkinginstrumenten	83
Vennootschapsbelasting	83
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	83
Andere vaste activa	84
Financiële vaste activa	84
Activa bestemd voor verkoop	84
Kortlopende handelsvorderingen	84
Voorzieningen voor dubieuze debiteuren	85
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	85
Kas en kasequivalenten	86
Overlopende rekeningen van het actief	86
Kapitaal en aandelen	86
Financiële schulden	86
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	87
Overlopende rekeningen van het passief	87
Sociale balans	87
Financiële instrumenten	89
Transacties tussen verbonden ondernemingen	89
Buitenbalans verplichtingen	89
 STATUTAIRE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2007	90
Resultatenrekening per 31 december 2007	90
Resultaatverwerking per 31 december 2007	91
Balans per 31 december 2007	92
Uitkeringsplicht per 31 december 2007	94
 PERMANENTE DOCUMENTEN	96
De Vastgoedbevak in België	96
De "Société d'Investissements Immobiliers Côtée" (SIIC) in Frankrijk	96
Statuten	97
Verklaringen	97
 WOORDENLIJST	98





DEEL

1

RISICOFACTOREN

Montea Comm. VA (“Montea”) wil een solide en gediversifieerde vastgoedportefeuille ontwikkelen en wil zijn aandeelhouders op lange termijn een stabiel en groeiend dividend kunnen bieden.

RISICO'S VERBONDEN AAN HET ECONOMISCH KLIMAAT

De activiteit van Montea is net als andere onderhevig aan de invloed van economische cycli. Deze oefenen onrechtstreeks invloed uit op de investeringen en het aangaan van huurovereenkomsten door private ondernemingen in de sector van de logistieke en semi-industriële panden. Montea wil de impact van deze cycli op zijn resultaten en op de waarde van zijn portefeuille verminderen door :

- (i) zijn vastgoedportefeuille zowel op geografisch vlak als op het vlak van type van gebouwen te diversifiëren,
- (ii) zijn portefeuille inzake klanten die op hun beurt actief zijn in verschillende sectoren te diversifiëren,
- (iii) op lange termijn te investeren in de kwaliteit van zijn gebouwen,
- (iv) door flexibele vastgoedoplossingen te ontwikkelen voor zijn klanten zodat langlopende verhuurcontracten worden aangegaan.

Op basis van de voor 2008 verwachte cijfers is de groep DHL, de belangrijkste klant van Montea, goed voor ongeveer 19,9% van de huurinkomsten.

HUURRISICO'S

Montea beheert en begeleidt haar bestaande klanten en eventuele toekomstige klanten actief, om zo de leegstand en het huurderverloop in haar vastgoedportefeuille maximaal te minimaliseren.

Het interne team voor het beheer van gebouwen, dat exclusief voor Montea werkt, ziet erop toe dat aan de huurders efficiënte technische oplossingen worden voorgesteld en het commerciële team onderhoudt regelmatige contacten met de huurders om hun noden te kennen. Hoewel deze activiteit van fundamenteel belang is om de huurinkomsten veilig te stellen, heeft deze slechts een beperkte invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, aangezien de prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden.

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten bevat een clause op basis waarvan de huur jaarlijks wordt aangepast aan de index van consumptieprijzen.

Vóór een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn financiële solvabiliteit nagegaan. Vooraf wordt een voorschot of bankwaarborg geëist waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden. In de regel is de huur vooraf betaalbaar, hetzij op maand- of op kwartaalbasis. De beste bescherming op het vlak van potentieel voor wederverhuring, blijft evenwel de intrinsieke kwaliteit van het gebouw.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE INVESTERINGS-ACTIVITEIT EN AAN PROJECTONTWIKKELING

De groeistrategie van Montea staat borg voor een optimale risicospreiding en steunt op de volgende 2 pijlers :

- (i) de verwerving van gebouwen die op basis van objectieve elementen zoals bijvoorbeeld toegankelijkheid of de nabijheid van belangrijke consumentenpolen een optimale ligging genieten en daardoor een goed potentieel bieden op het vlak van commercialisering;
- (ii) de verwerving van gebouwen die verhuurd zijn aan stabiele en solvabele eersterangshuurders.

In het kader van deze groeistrategie is Montea in beperkte mate actief als vastgoedontwikkelaar. De onderneming beschikt over de nodige competenties om voor eigen rekening te ontwikkelen, wat de onderneming in staat stelt om in voorkomend geval de nagestreefde rendementen op investeringen te optimaliseren. Deze activiteit wordt beperkt om het risicoprofiel van de onderneming niet aan te tasten. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde “blanco” projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).



Site Montea / Cambrai (Frankrijk) - November 2007

RISICOFACTOREN



Site Montea / Erembodegem (Aalst - België)



Binnen de warehousingsector mikt Montea ook op twee deelsectoren, zijnde enerzijds het logistieke vastgoed (voornamelijk opslag en overslag van goederen) en anderzijds het semi-industriële vastgoed (kleinere panden veelal verhuurd aan kmo's of aan kleinere vestigingen van internationale groepen). De onderneming tracht op die manier haar risico te spreiden.

Bij de aankoop van een gebouw voert Montea steeds een juridische, milieu-gerelateerde, boekhoudkundige en fiscale due diligence uit, op basis van gestandaardiseerde analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE SCHOMMELING VAN DE OPERATIONELE KOSTEN

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- > de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen bepalen de onderhouds- en herstellingskosten, die beide nauwgezet worden opgevolgd en gecoördineerd, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- > het niveau van de leegstand en het huurderverloop zijn bepalend voor de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de kosten van wederverhuring, de kosten voor opknapbeurten, de kortingen verleend aan nieuwe klanten, enz. Bedoeling van het actieve commerciële portefeuillebeheer is om deze kosten maximaal te minimaliseren.

Bouwwerken en grootschalige renovatiewerken worden eveneens voorbereid en opgevolgd door de afdeling "project management" van Montea.

RISICO'S VAN Vernieling VAN DE GEBOUWEN

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt volledig verzekerd aan nieuwbouw-waarde. De verzekeringspolissen die door Montea werden onderschreven, omvatten eveneens bijkomende waarborgen die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2007 bedroeg de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 138,7 miljoen. Deze dekt volledig de reële waarde van de portefeuille op diezelfde datum.

MILIEUGERELATEERDE RISICO'S (STAAT VAN DE GEBOUWEN, KWALITEIT VAN DE BODEM, VAN DE ONDERGROND EN VAN HET GRONDWATER)

Vóór iedere aankoop van een gebouw onderzoekt Montea zeer grondig alle afwijkingen en milieurisico's. De behandeling daarvan wordt gepland wanneer de nieuwe gebouwen daadwerkelijk in de portefeuille worden opgenomen.

Om ieder gezondheids- en financieel risico te vermijden, laat Montea, indien er een risico is, eveneens een onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van de bodem, van de ondergrond en van het grondwater voor gebouwen waar risico-activiteiten worden of werden ontplooid, zoals bijvoorbeeld een stookolietank.

In geval van aangetoonde verontreiniging, stelt Montea alles in het werk om de potentieel hiermee samenhangende risico's te beheren als een goede huisvader.

Montea gaat bovendien periodiek na of haar installaties, die mogelijk een risico inhouden voor de bodem, nog voldoen.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE MILIEUVERGUNNINGEN

Montea beschikt over milieuvergunningen voor de exploitatie van de geklasseerde installaties in zijn gebouwen. Zij moeten worden aangepast indien de wetgeving, het type van exploitatie of de technische installaties worden gewijzigd.

FINANCIERINGSRISICO'S EN RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN

Montea onderhoudt een duurzame en gezonde relatie met zijn bankpartners, die een gediversifieerde groep vormen van toonaangevende Europese financiële instellingen.

Deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële voorwaarden. Bovendien is het risico van gebrek aan liquide middelen waaraan Montea is blootgesteld, beperkt. Montea sluit bij voorkeur haar financiële schulden af tegen een vaste interestvoet. Indien dit tegen een variabele interestvoet gebeurt, wordt deze blootstelling aan renteschommelingen beperkt via het gebruik van dekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2007 vertegenwoordigt de schuldgraad 37,8% van het balanstotaal.

WISSELKOERSRISICO'S

De vastgoedportefeuille van Montea bestaat uitsluitend uit gebouwen in België en Frankrijk, en alle huurcontracten zijn in euro. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Dames en heren,

Het is ons een waar genoegen om ons met deze brief tot u te richten en u ons eerste jaarverslag voor te leggen. Dit is de ideale gelegenheid om de balans op te maken van onze realisaties sedert onze succesvolle beursintroductie in oktober 2006 en ook om u onze doelstellingen voor de toekomst mee te geven.

De afgelegde weg ... en de nog af te leggen weg

De uitdaging van Montea bestaat erin om aan de hand van een sectoriële vastgoedstrategie die erop gericht is om in België en in Frankrijk een gediversifieerde en semi-industriële vastgoedportefeuille uit te bouwen, voor zijn aandeelhouders waarde op lange termijn te creëren. Wij besteden eveneens bijzondere aandacht aan het beloofde rendement en aan de stijging van ons dividend.

In 2007 zijn wij die uitdaging aangegaan, en wij hebben het nog beter gedaan dan tijdens de IPO werd verwacht.

Na de beursintroductie in oktober 2006 heeft Montea snel werk gemaakt van de lancering van zijn activiteiten in Frankrijk door een SIIC-structuur (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) op te zetten met een dubbele notering op Euronext Parijs en door de overname van twee projecten te realiseren, namelijk de sites van Savigny-le-Temple en van Feuquières.

Ons eerste boekjaar werd met succes afgesloten. Het geconsolideerde netto courant resultaat (exclusief de impact van IAS 39) van EUR 7,91 miljoen was 11,2% beter dan verwacht ten tijde van de IPO. Onze nettowinst voor de periode van 15 maanden die op 31 december 2007 werd afgesloten, bedroeg EUR 14,4 miljoen. De netto-actief waarde per aandeel op basis van reële waarde is gestegen van EUR 26,9 ten tijde van de IPO (stijging over 15 maanden) tot EUR 31,1 op 31 december of een stijging van 15,6%. In vergelijking met de netto-actief waarde per aandeel op basis van reële waarde per 31 december 2006 (stijging over 12 maanden), namelijk EUR 27,76, bedraagt de stijging 12%.

Wij voorzien de uitkering van een bruto dividend van EUR 2,49 per aandeel, of 5% meer dan aangekondigd bij de start van het boekjaar (EUR 2,37). In juni 2007 zijn wij al overgegaan tot de uitkering van een voorschot op dividend van EUR 0,85 per aandeel, en dit op basis van de resultaten over de eerste zes maanden van het jaar. Na goedkeuring door de algemene vergadering zullen wij in juni dan overgaan tot de uitkering van de nog resterende EUR 1,64 per aandeel.

Wij zijn bovendien verheugd om de aandacht te vestigen op de invoering van een doeltreffende en flexibele operationele structuur met professionals uit de sector van het industriële vastgoed (zie pag. 24).

30,4 miljoen nieuwe investeringen en groei van de reële waarde van de portefeuille met 35,8%

De reële waarde van onze vastgoedportefeuille is gestegen van EUR 101,2 miljoen (IPO) tot EUR 137,4 miljoen (31 december 2007), of een stijging met 35,8%! Ook hebben wij ons commercieel netwerk uitgebreid en onze notoriëteit ontwikkeld om een dynamisch en doeltreffend investerings- en verhuurbeleid te kunnen blijven voeren. In dit kader werken wij nu aan de ontwikkeling van een pipeline van investeringen die goed is voor meer dan 100.000 m².



Tijdens dit eerste boekjaar heeft Montea voor in totaal EUR 30,4 miljoen aan investeringen gerealiseerd, goed voor meer dan 61.100 m² logistieke en semi-industriële panden.

Bijzonder sterk jaareinde

In december 2007 heeft Montea het jaar in schoonheid afgesloten met de ondertekening, met Unilever, van de overeenkomst voor de aankoop van zijn 8,7 hectare grote site in Brussel (Vorst), met daarop 25.000m² logistieke en semi-industriële panden. Deze transactie, die een investering vertegenwoordigt van EUR 17 miljoen, werd op 26 maart 2008 afgerond en levert sinds die datum jaarlijks EUR 1,3 miljoen huurgelden op, of een rendement van om en bij 7,8%.

Vooruitblik naar 2008

In 2008 wil Montea haar groei in België en in Frankrijk verderzetten door solide vastgoedinvesteringen te doen die zullen bijdragen tot het consolideren van onze financiële resultaten en de verdere diversificatie van onze portefeuille.

Hier zal de klemtoon komen te liggen op de geografische diversificatie en het aanboren van veelbelovende markten waarop Montea nog niet actief is. Bijzondere aandacht zal worden geschonken aan de ontwikkeling van de activiteiten in Frankrijk.

Daarnaast zullen wij ook onze klantenbasis verder uitbouwen en werken aan het proactieve beheer van onze bestaande portefeuille.

In 2008 zal Montea ook investeren in een aantal tools die de operationele en commerciële efficiëntie ten goede moeten komen (branding, nieuwe website, “customer relationship management”- en “property management”-systemen).

Wij zullen meerdere projecten lanceren op het vlak van duurzame ontwikkeling om onze ecologische voetafdruk te verkleinen en om in te spelen op nieuwe “groene” reglementeringen, zoals, bijvoorbeeld, het energieprestatiecertificaat, en om aan onze huurders energie-efficiënte gebouwen te kunnen voorstellen.

Wij mogen deze brief niet beëindigen zonder de leden van het team te bedanken die allen met de vereiste motivatie hebben bijgedragen tot dit succes en zonder wie wij vandaag niet zover zouden staan. Dank ook aan de leden van de Raad van Bestuur en aan alle aandeelhouders die ons sinds onze beursintroduktie hebben bijgestaan.

Afspraak volgend jaar met, naar wij hopen, even mooie of zelfs nog betere resultaten!

Frédéric Sohet, CEO

Gerard Van Acker, Voorzitter Raad van Bestuur

VOORSTELLING VAN MONTEA

KORTE BESCHRIJVING

Montea is een vastgoedbevak die gespecialiseerd is in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De activiteiten van Montea als vastgoedbevak zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samenbrengen van vastgoedportefeuilles van verschillende familiebedrijven (Familie De Pauw) en andere groepen (Banimmo, Affine). Montea beschikt voor de opmaak van haar financiële cijfers dan ook niet over relevante vergelijkbare IFRS jaarcijfers.

Teneinde de evolutie van de financiële positie van Montea te verduidelijken werd evenwel geopteerd om een balans per 31 december 2006 als vergelijkingsbasis mee op te nemen, ook al is die balans niet geauditeerd door de commissaris. Het eerste boekjaar van de groep Montea loopt van 1 oktober 2006 tot en met 31 december 2007, zijnde een periode van 15 maanden.

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam van de vennootschap Montea Comm. VA

Montea is een openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht of een openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht. Haar vaste inrichting in Frankrijk is erkend als SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

Maatschappelijke zetel – administratieve zetel

De maatschappelijke en administratieve zetel in België is gevestigd te B-9320 Erembodegem (Aalst) Ninovesteenweg 198. De zetel van de vaste inrichting in Frankrijk is gevestigd te F-75009 Paris, Square Edouard VII, 4.

Rechtspersonenregister

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211. Haar BTW nummer is BE 0417.186.211. De vaste inrichting in Frankrijk is ingeschreven in het "registre du commerce et des sociétés" te Parijs onder het nummer 497 673 145. Haar BTW nummer is FR 06497 673 145.





Site Montea / Hauts-Sarts (Luik - België)

VOORSTELLING VAN MONTEA

Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht Montea werd opgericht op 26 februari 1977 onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de naam Parou, overeenkomstig een akte verleden voor Notaris Eric Loncin te Puurs, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 16 maart 1977, onder het nummer 836-1. Sedert 1 oktober 2006 is Montea erkend als openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, of afgekort openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen. Zij is onderworpen aan het wettelijke stelsel van beleggingsmaatschappijen met vast kapitaal zoals bedoeld in Artikel 19 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 25 maart 2008 conform een akte verleden voor geassocieerde Notaris Vincent Vroninks te Elsene, gepubliceerd in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 9 april 2008 onder het nummer 08052478.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de betekenis van Artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar start op 1 januari en sluit af op 31 december van ieder jaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat begonnen is op 1 oktober 2006 en dat afgesloten is op 31 december 2007 en aldus 15 maanden heeft geduurd.

Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten kunnen worden geraadpleegd

De statuten van de vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Dendermonde evenals op de zetel van Montea en op de website www.montea.com.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea werden neergelegd bij de Nationale Bank van België, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake. De beslissingen op het vlak van benoeming en ontslag van leden van de Raad van Bestuur, worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De bijeenroepingen van de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in 2 financiële dagbladen. Deze bijeenroepingen en alle documenten die betrekking hebben op de Algemene Vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com.

Alle persberichten en andere financiële informatie die door Montea worden verspreid, kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com.

De jaarverslagen kunnen worden bekomen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of op de website www.montea.com. Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd. De verslagen omvatten de verslagen van de vastgoed expert en van de Commissaris.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Op 31 december 2007 bedroeg het kapitaal van de vennootschap EUR 62.379.773,07, verdeeld in 2.855.607 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde die ieder 1/2.855.607de deel vertegenwoordigen van het kapitaal. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

Op 25 maart 2008 werd het maatschappelijk kapitaal opgetrokken tot EUR 84.352.467,62, verdeeld in 3.585.354 volledig volgestorte aandelen zonder vermelding van de nominale waarde, die ieder 1/3.585.354ste van het kapitaal vertegenwoordigen.

De Zaakvoerder heeft het recht om het maatschappelijk kapitaal op de data en overeenkomstig de voorwaarden die door hem werden vastgelegd te verhogen, in één of meerdere keren, tot EUR 62.000.000.

Dit mandaat is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één oktober tweeduizend en zes. Het is vernieuwbaar.

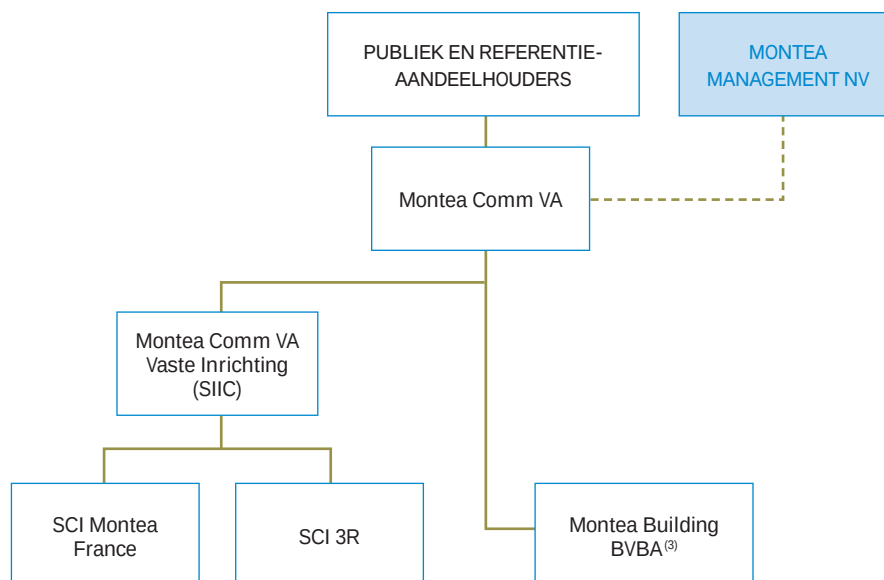


GROEPSSTRUCTUUR

De groepsstructuur was in 2007 de volgende:

Montea vaste inrichting –SIIC⁽¹⁾ (F-75009 Paris, Square Edouard VII, 4)

Om haar vastgoedactiviteiten in Frankrijk uit te bouwen heeft Montea een vaste inrichting ontwikkeld in Frankrijk dewelke sinds 24 april 2007 tevens het SIIC statuut heeft verworven. Montea houdt, via deze vaste inrichting, aandelen aan in twee Franse vennootschappen, namelijk SCI Montea France en SCI 3R.



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

SCI Montea France werd op 21 november 2006 opgericht, met een kapitaal van EUR 3,7 mio. SCI Montea France is een 100% dochtervennootschap van Montea die deze aandelen aanhoudt via haar Franse vaste inrichting. SCI Montea France heeft in december 2006 een logistiek pand te Savigny-le-Temple aan de rand van Parijs verworven.

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

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95% van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa EUR 1,8 mio. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar.

De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die de leasing van het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R. De reële waarde van het terrein en gebouw bedraagt EUR 3,6 mio.

Montea Building BVBA (B9320 Erembodegem (Aalst), Ninovesteenweg 198)

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 december 2007 werd Montea Building BVBA opgeslorpt door Montea. Alle verrichtingen vanaf 1 oktober 2007 van Montea Building zijn voor rekening van Montea.

Deze retroactiviteit is alsdusdanig niet van belang voor de geconsolideerde jaarrekening daar Montea Building reeds sinds 1 oktober 2006 onder controle staat van Montea. Montea Building werd aldus integraal opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening van het afgelopen boekjaar.

Montea Building was eigenares van een onroerend goed te Nijvel, alsmede opstalhouder van de constructie (opstallen) van een onroerend goed te Puurs, waarvan Montea grondeigenaar is. De fusie van Montea Building met Montea kadert in de vereenvoudiging en verdere optimalisatie van de groep.

1 Société d'Investissement Immobiliers Cotée

2 Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap

3 Vennootschap gefusioneerd met Montea bij de Bijzondere Algemene Vergadering van 19 december 2007

KERNCIJFERS

TABEL MET DE BELANGRIJKSTE KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2007

OPPERVLAKTE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (M²)	
Warehouses en semi-industriële panden	238.727
Kantoren	32.390
Totale oppervlakte	271.117
Ontwikkelingspotentieel op sites in portefeuille	43.565
WAARDE VAN HET ONROEREND VERMOGEN (x EUR 1.000)	
Reële waarde ⁽¹⁾	137.388
België	124.338
Frankrijk	13.050
Investeringswaarde ⁽²⁾	142.227
BEZETTINGSGRAAD	
Bezettingsgraad in % van de huurwaarde ⁽³⁾	97,04%
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (x EUR 1.000)	
Vastgoedresultaat	12.426.287
Exploitatieresultaat voor resultaat op portefeuille	9.905.184
Wijziging van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen	5.629.206
Exploitatieresultaat na resultaat op portefeuille	15.534.390
Financieel resultaat	-1.053.046
Nettoresultaat	14.400.801
Netto courant resultaat	8.771.595
Netto courant resultaat (zonder impact IAS 39) ⁽⁴⁾	7.910.134
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat voor de periode	2.855.607
Nettoresultaat per aandeel	5.04
Netto courant resultaat per aandeel (zonder impact IAS 39)	2.77
Voorgesteld dividend	2.49
GECONSOLIDEERDE BALANS (x EUR 1.000)	
Eigen vermogen & minderheidsparticipaties	88.766
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	54.358
Balanstotaal	143.812
Schuldratio	37,8%
BASISRATIO'S (%)	
Exploitatieresultaat (voor resultaat op portefeuille) / Vastgoedresultaat	79,7%
Voorgesteld dividend / netto courant resultaat (zonder IAS 39)	89,8%

1 Boekhoudkundige waarde IAS/IFRS.

2 De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperts en waarvan de transactiekosten niet zijn afgetrokken.

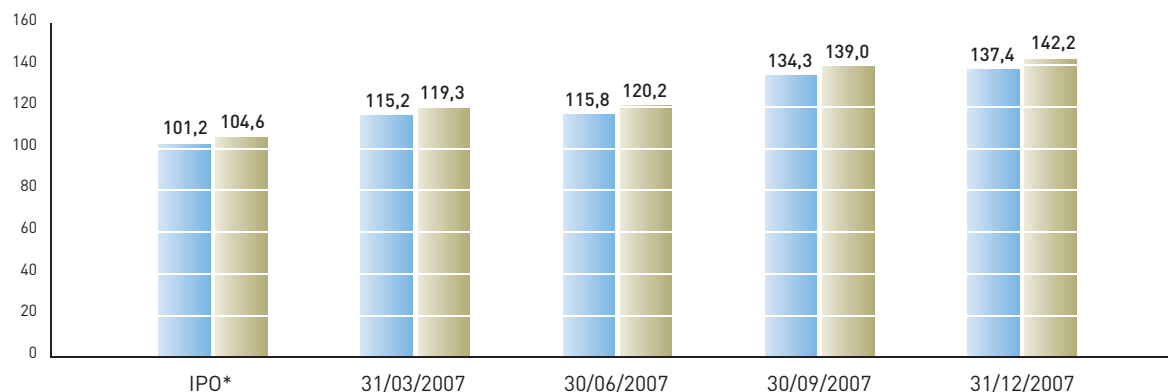
3 Berekend in functie van de reële huurgelden en de geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten.

4 Impact IAS 39: herwaardering van de vastgoedportefeuille en herwaardering van de dekkingsinstrumenten voor de rentevoeten.

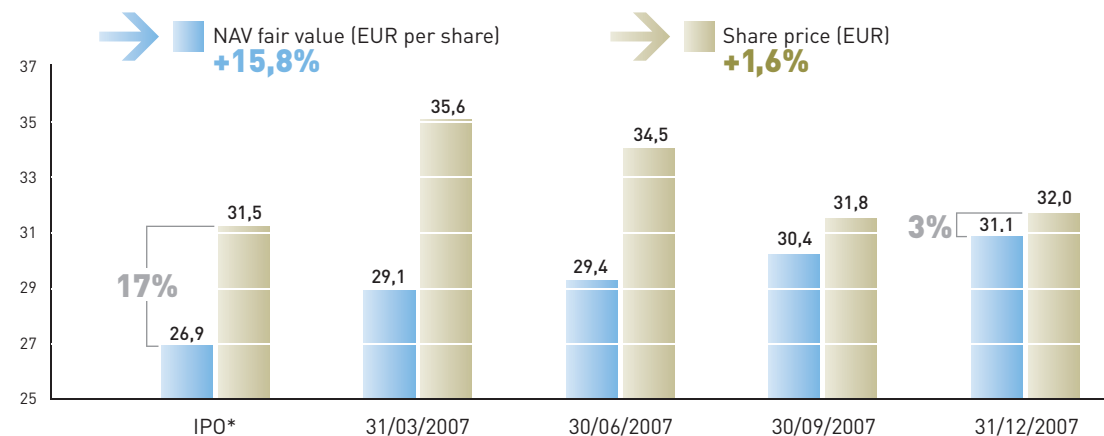


GRAFIEKEN VAN DE BELANGRIJKSTE SLEUTELINDICATOREN

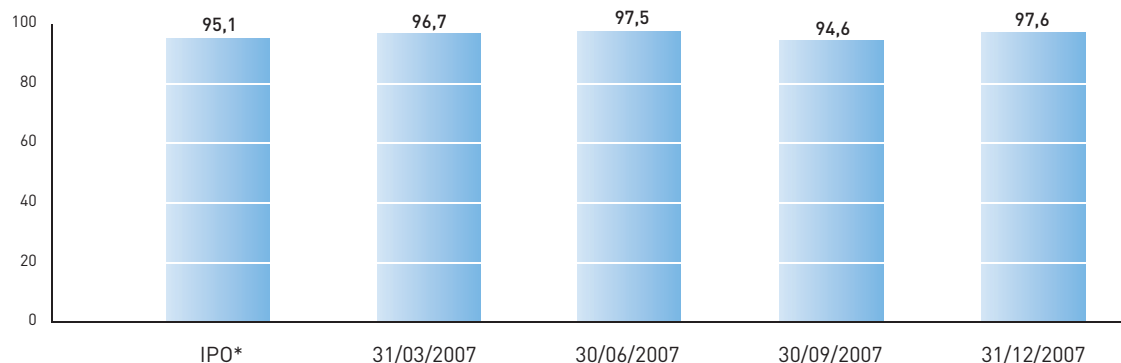
Evolutie van de investeringswaarde en van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoenen euro)



Evolutie van de netto-actief waarde per aandeel op basis van reële waarde en van de beurskoers (in euro)



Evolutie van de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (%)



* 01/10/06.

CORPORATE GOVERNANCE

ALGEMEEN

Het onderhavige hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en principes op het vlak van organisatie van het bestuur (Corporate Governance) van Montea, in overeenstemming met het Belgisch Wetboek van Vennootschappen, de statuten en het corporate governance charter van de vennootschap. Hier wordt bovendien rekening gehouden met de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks (het “Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks”) en het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks (het “Koninklijk Besluit Boekhouding”).

Het beleidscharter van de vennootschap (het “Corporate Governance Charter”) werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd overeenkomstig de aanbevelingen van de Belgische corporate governance code die op 9 december 2004 werd gepubliceerd door de Belgische Commissie Corporate Governance. De eerste bedoeling van de Belgische Code inzake Corporate Governance is bij te dragen tot de creatie van waarde op lange termijn door de Belgische beursgenoteerde vennootschappen een model inzake goed bestuur aan te reiken.

Het “Corporate Governance Charter” van Montea kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.montea.com).





Site Montea / Herentals (België)

RECHTSVORM VAN MONTEA

Montea heeft de rechtsvorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen aangenomen en werd op 26 september 2006 door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen erkend als Vastgoedbevak; deze erkenning ging in op 1 oktober 2006.

In overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en haar statuten wordt Montea bestuurd door een statutaire zaakvoerder-vennoot, Montea Management NV ("Montea Management" of de "Zaakvoerder"), een vennootschap die zelf wordt vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, die hoofdelijk en zonder beperking verantwoordelijk is voor alle verbintenissen van de Vastgoedbevak.

Montea Management wordt bestuurd door een Raad van Bestuur die zijn opdracht in alle onafhankelijkheid vervult, conform de bepalingen van de wet en het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks.

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is perfect transparant, wat betekent dat alle regels die, uit hoofde van de wet of het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks, van toepassing zijn op haar beheerorgaan, van toepassing zijn op de statutaire zaakvoerder Montea Management, en op de bestuurders van Montea Management.

In die optiek heeft de Vastgoedbevak de principes op het vlak van corporate governance uitgebreid tot de bestuurders van statutaire zaakvoerder Montea Management.

BEHEERSTRUCTUUR

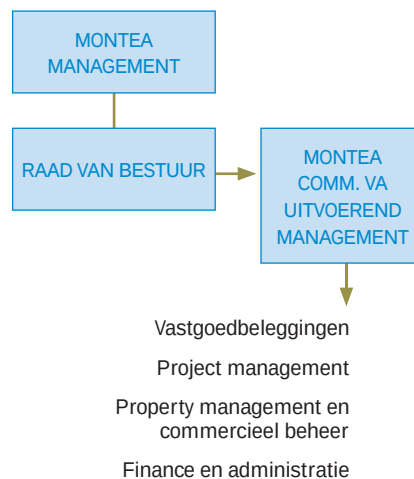
De corporate governance structuur van Montea kan als volgt schematisch worden weergegeven :

1. de beheerorganen, op twee niveaus :

- > De statutaire zaakvoerder, Montea Management, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, de heer Frédéric Sohet;
- > De Raad van Bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Montea Management werd toevertrouwd;

2. de toezichthoudende instanties :

- > intern : toezicht op het dagelijks beheer;
- > extern : Commissaris, de vastgoed-expert en de depothouder.



BESTUUR

Statutaire zaakvoerder - Montea management - rol Raad van Bestuur

Montea Management, in zijn hoedanigheid van statutaire zaakvoerder en van zaakvoerder-vennoot, is overeenkomstig zijn statuten bevoegd om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel, met name, in het bijzonder, het beheer van de Vastgoedbevak, en om alles te doen wat bij wet of volgens de statuten niet uitdrukkelijk is voorbehouden aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Montea Management handelt, bij de uitvoering van zijn administratieve taken in de hoedanigheid van Zaakvoerder, in het exclusieve belang van de aandeelhouders van de Vastgoedbevak Montea.

Montea Management neemt, via zijn Raad van Bestuur, de volgende essentiële taken voor zijn rekening :

1. het vastleggen van de strategie en de budgetten;
2. het goedkeuren van alle belangrijke investeringen en transacties;
3. het opvolgen en goedkeuren van de kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarresultaten en de balansen;
4. het afstemmen van het dagelijks bestuur op de vastgelegde strategie;
5. het goedkeuren en beoordelen van de kwaliteit van de financiële communicatie naar de pers en de financiële analisten;
6. het formuleren van de voorstellen voor de uitbetaling van dividenden ten behoeve van de jaarlijkse algemene vergadering.



7. het behandelen van alle onderwerpen waarvoor zij wettelijk is bevoegd (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/ splitsingsverslagen, bijeenroeping van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden.

In het kader van de uitvoering van zijn opdrachten beschikt de Raad van Bestuur van Montea Management over de volgende competenties:

- kennis van de sector van het semi-industrieel vastgoed, van de transportsector en van de logistieke sector in België en in Europa;
- kennis van de werking van zeehavens en van de contacten met hun operatoren;
- kennis van de bouwsector en van de markt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed in België;
- kennis van de logistieke goederenstromen;
- kennis op het vlak van vastgoedontwikkelingsprojecten;
- ervaring met het leiden van een Raad van Bestuur of met het deelnemen aan een dergelijke raad, van een beursgenoteerde (vastgoed) onderneming;
- financiële kennis en kennis van “corporate finance” in het kader van complexe vastgoedtransacties.

Op 12 februari 2007 werd de Afgevaardigd Bestuurder van Montea Management, de heer Frédéric Sohet, conform de bepalingen van artikel 61 §2 van het Wetboek van Vennootschappen aangesteld als permanente vertegenwoordiger ter vervanging van de heer Dirk De Pauw.

Raad van Bestuur

Samenstelling van de Raad van Bestuur

De leden van de Raad van Bestuur worden benoemd door de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Montea Management en dit voor een maximale periode van zes jaar. De Raad van Bestuur bestaat uit negen leden, onder wie:

- > De heer Frédéric Sohet, Afgevaardigd Bestuurder en Chief Executive Officer (CEO).
- > Twee vertegenwoordigers van de referentie-aandeelhouder Familie Pierre De Pauw, met name de heer Dirk De Pauw en de heer Peter Snoeck (echtgenoot van mevrouw Dominika De Pauw, zuster van de heer Dirk De Pauw). Deze laatste is als Chief Operating Officer (COO) eveneens Uitvoerend Bestuurder. Dirk De Pauw is eveneens Voorzitter van het Investeringscomité en belast met de commerciële ontwikkeling in Frankrijk.
- > Twee vertegenwoordigers van de referentie-aandeelhouders Banimmo en Affine, namelijk de BVBA André Bosmans Management, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, met als ondernemingsnummer 0476.029.577 en met als permanente vertegenwoordiger de heer André Bosmans en de BVBA Stratéfin

Management S.P.R.L., ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, met als ondernemingsnummer 0873.464.016 en met als permanente vertegenwoordiger de heer Christian Terlinden, zaakvoerder.

> Vier onafhankelijke bestuurders, onder wie de Voorzitter van de Raad van Bestuur:

- De heer Gerard Van Acker, Voorzitter van de Raad van Bestuur.
- De NV First Stage Management, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, met als ondernemingsnummer 0447.861.470 en met als permanente vertegenwoordiger de heer Hugo Van Hoof.
- De BVBA Philip Van gestel, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, met als ondernemingsnummer 0477.380.649 en met als permanente vertegenwoordiger de heer Philip J. Van gestel.
- De heer Eddy Hartung.

Hieronder vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders of, in het geval dat vennootschappen bestuurder zijn, van hun permanente vertegenwoordigers, met vermelding van de andere mandaten die zij als lid van de administratieve, beheer- of controleorganen in andere vennootschappen in de loop van de voorbije vijf jaar hebben vervuld (met uitzondering van de dochterondernemingen van de Vennootschap).

CORPORATE GOVERNANCE

Frédéric Sohet Afgevaardigd Bestuurder en CEO Einde mandaat: 2012 Aanwezigheidsgraad: 100% (sedert zijn benoeming)	Frédéric Sohet, geboren in 1972, behaalde een diploma van Handelsingenieur (Master in Finance and Management) aan de Ecole de Commerce Solvay (Université Libre de Bruxelles). Hij startte zijn carrière bij het consultancy-kantoor PriceWaterhouseCoopers en stapte daarna over naar het luchttransport, waar hij verschillende functies in financiën en general management bekleedde. In 2004 wordt hij financieel directeur van Robelco, één van de belangrijkste Belgische vastgoed-promotoren. In februari 2007 vervoegt hij Montea als Afgevaardigd Bestuurder (Uitvoerend Bestuurder). Frédéric Sohet is zaakvoerder van de SPRL Tehos en oefende tussen 2003 en 2005 ook de functie van Bestuurder-Schatbewaarder uit binnen de Association Solvay Business School Alumni.
Peter Snoeck, Bestuurder en COO Einde mandaat: 2012 Aanwezigheidsgraad: 100%	Peter Snoeck, geboren in 1957, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur elektromechanica in Gent. Hij studeerde daarna bedrijfsbeheer aan de KUL en volgde een opleiding tot vastgoedmakelaar. Hij heeft gedurende meerdere jaren gewerkt bij Santens Engineering Services en staat sedert 1989 in voor het dagelijks beheer van de vastgoedmaatschappijen van de groep Pierre De Pauw. Peter Snoeck is uitvoerend bestuurder van de Vastgoedbevak; hij bekleedt de functie van COO en vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de Raad van Bestuur.
Gerard Van Acker Voorzitter van de Raad en Onafhankelijk Bestuurder Einde mandaat: 2012 Aanwezigheidsgraad: 100%	Gerard Van Acker, geboren in 1943, studeerde rechten en politieke en administratieve wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel. Na functies als onderzoeker aan de universiteit werd hij zaakgelastigde bij het Planbureau en kabinetschef van de Vice-Premier en de minister van Economische Zaken. Hij is mede-oprichter van de GIMV, waarvan hij tot 2001 directeur-generaal en voorzitter van het directiecomité was en waar hij ook lid was van de raden van bestuur van gespecialiseerde dochter-vennootschappen. Van 2001 tot 2003 was hij voorzitter en afgevaardigd bestuurder van de Société belge des Bétons. Sedert 2003 is hij bestuurder van verschillende vennootschappen (Accent, Trust Capital, Exequates Group, Sabena Flight Academy, Capricorn, BI3Fund) en voorzitter van de Raad van Bestuur van Language en Computing en van Capital E. In een aantal van deze vennootschappen is hij bovendien voorzitter of lid van het auditcomité en/of het remuneratie- en benoemingscomité. In de loop van deze periode heeft hij ook bestuursmandaten bekleed bij Besix Group, Bofort, Carestel, Kinopolis, Real Software, Sabena Technics, Groep P&V en Essent Belgium. Hij oefent eveneens een bestuursmandaat uit bij tal van verenigingen zonder winstoogmerk, zoals Imec, het VIB (Vlaams Instituut Biotechnologie) en Plan International. Hij is ook voorzitter van Plan België. En, ten slotte, heeft ook hij ook consultancy-opdrachten uitgevoerd voor internationale groepen.



Dirk De Pauw
Bestuurder en Voorzitter van het
Investeringscomité

Einde mandaat : 2012

Aanwezigheidsgraad : 100%

Dirk De Pauw, geboren in 1956, is één van de stichtende aandeelhouders van Montea. Hij behaalde zijn diploma boekhouding en bedrijfsbeheer aan het INHUS te Gent en volgde daarna aanvullende opleidingen aan de Vlerick Leuven Gent Management School. Hij is of was bestuurder van meerdere vastgoedmaatschappijen, waaronder de NV K&D INVEST, de vastgoedpromotor Immo Industry Group (verkocht in 2004), en van de Vastgoedbevak. Hij is sedert 1982 eveneens afgevaardigd bestuurder van de NV CLIPS te Asse. Dirk De Pauw is Bestuurder en Voorzitter van het Investeringscomité; hij vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de Raad van Bestuur.



Gerard Van Acker

Frédéric Sohet

Dirk De Pauw

Peter Snoeck

CORPORATE GOVERNANCE

First Stage Management NV, Vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur en Onafhankelijk Bestuurder Einde mandaat : 2011 Aanwezigheidsgraad : 100%	Hugo Van Hoof, geboren in 1946, is burgerlijk ingenieur bouwkunde (KUL) en behaalde aan diezelfde universiteit ook het diploma van licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen. Hij heeft verschillende functies uitgeoefend in studiebureaus (vastgoed- en bouwsector); hij is zich vervolgens gaan toeleggen op het opstarten van nieuwe vennootschappen als mede-oprichter en investeerder (venture capitalist – investeerder in risicokapitaal) en was belast met de reorganisatie en sanering van de Belgische ondernemingen van IBC. Tot 2001 was hij Voorzitter van het Directiecomité van IBC België en lid van de raad van de groep van de Koninklijke IBC (PB). Daarnaast was hij bestuurder, afgevaardigd bestuurder of voorzitter van de raad van bestuur van een vijftiental vennootschappen van IBC. Tot mei 2006 was hij Divisieverantwoordelijke bij Heijmans International, afgevaardigd bestuurder van Heijmans België en van 26 Belgische vennootschappen. Hij is momenteel afgevaardigd bestuurder van Resiterra NV (joint venture van Heijmans en KBC Vastgoed), voorzitter van Barbarahof NV (joint venture van Resiterra en CFE Immo), en onafhankelijk bestuurder van meerdere kmo's.
Stratefin Management BVBA, ver- tegenwoordigd door Christian Terlinden Vertegenwoordiger van Banimmo-Affine Einde mandaat : 2012 Aanwezigheidsgraad : 70%	Christian Terlinden, geboren in 1959, is licentiaat rechten (UCL) en toegepaste economische wetenschappen; hij behaalde eveneens een MBA aan Cornell University in de Verenigde Staten. Hij heeft beroepservaring opgedaan in de banksector (van 1984 tot 1988), met name bij COBEP, als verantwoordelijke voor de opvolging van bepaalde participaties, van vastgoedtransacties en van de activiteiten als merchant bank (van 1989 tot 1998). Van 1995 tot juni 2006 was hij bestuurder van Sapec. Sedert 2005 is hij Chief Financial Officer en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij was bestuurder van Zetes Industries NV, Air Energy, GP Beta Holding (vroegere moedervennootschap van Banimmo), Tradecorp, Interpec Iberia, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria en van Sapec Comercies y Serviços. Hij is ook bestuurder van Devimo Consult.
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans Bestuurder Einde mandaat : 2012 Aanwezigheidsgraad : 90%	André Bosmans, geboren in 1954, behaalde een diploma rechten (Rijksuniversiteit Gent - RUG) en behaalde in 1978 eveneens een diploma notariaat aan de RUG. Hij beschikt over heel wat beroepservaring, onder meer als stagiair-advocaat en kandidaat notaris, hij heeft ook gewerkt bij Imofo, een in vastgoed gespecialiseerde dochtervennootschap van Anhyp. Hij was bestuurder van GP Beta Holding. Sedert 1996 is hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is onafhankelijk bestuurder van Vedis NV en, sedert augustus 2006, bestuurder van diverse dochtervennootschappen van Banimmo en van de naamloze vennootschap Grondbank The Loop.



Eddy Hartung Onafhankelijk Bestuurder Einde mandaat : 2011 Aanwezigheidsgraad : 70%	Eddy Hartung, geboren in 1952, behaalde het diploma van licentiaat rechten (ULB) en een diploma bedrijfsbeheer aan de UCL (IAG) in 1983. Hij kan heel wat beroeps-ervaring voorleggen in de banksector, met name op het vlak van vastgoed (van 1975 tot 1995). In 1995 werd hij benoemd tot CEO van Fidisco en, in 1998, van Almafin (twee ondernemingen uit de Groep Almanij), en dit tot in 2002. Sedert 2002 levert hij consultancy-diensten in twee ondernemingen, Harmont Invest en CETIM, voor professionele investeerders in commercieel vastgoed, voornamelijk in het kader van complexe internationale transacties met een grote financiële inhoud.
Philip Van Gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van Gestel Onafhankelijk Bestuurder Einde mandaat : 2010 Aanwezigheidsgraad : 100%	Philip Van gestel, geboren in 1958, behaalde een diploma in de toegepaste economische wetenschappen aan de UFSIA en in toegepaste marketing aan de Université d'Aix-Marseille. Hij werkte in de marketingafdeling van twee Franse ondernemingen en daarna op de strategische dienst van een Belgische financiële instelling. Vervolgens werd hij benoemd tot Directeur-generaal van Norexa NV, Bestuurder-Directeur van Noord Natie NV, CEO van Hesse-Noord Natie NV (een dochteronderneming van PSA Singapore) en sedert 2004 is hij Executive Chairman van Noord Natie Terminals NV (opslag in tanks). Hij oefent momenteel de volgende mandaten uit: Erevoorzitter van de Algemene Beroepsvereniging voor het Antwerps Stouwerij- en Havenbedrijf (ABAS), Lid van het bureau en Beheerder van de Kamer van Handel en Nijverheid van Antwerpen-Land van Waas, consulaire rechter aan de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen, Voorzitter van Noord Natie Holding CVBA, Bestuurder van Concentra NV (media), Lid van het Beheerscomité van Fortis Bank, regio Antwerpen – Kempen, bestuurder van Acerta (sociaal secretariaat), Bestuurder van Rubis, en bestuurder van EFICO (koffiehandel).

Vergoeding van de statutaire zaakvoerder en van de Raad van Bestuur

Statutair zaakvoerder – Montea Management

De statuten van de Zaakvoerder voorzien dat de opdracht van Montea Management als statutair zaakvoerder van de vastgoedbevak wordt vergoed. Deze vergoeding bestaat uit twee delen: een vast deel en een variabel deel. Het vaste deel van de vergoeding van de Zaakvoerder wordt ieder jaar vastgelegd door de Algemene Vergadering van de Vastgoedbevak. Deze forfaitaire vergoeding kan niet lager zijn dan EUR 15.000 per jaar. Het statutaire variabele deel van de vergoeding van de zaakvoerder, zoals ieder jaar vastgelegd door de Algemene Vergadering van de Vastgoedbevak, wordt nader beschreven in de statuten van de Vastgoedbevak en in de statuten van de statutaire zaakvoerder Montea Management.

De Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gedane kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007 bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 58.906 (dit bedrag omvat niet de vergoeding van de CEO, COO en de BD, zie pag. 31). Dit bedrag komt overeen met de totale kost van de Raad van Bestuur, de variabele vergoeding van Montea Management (EUR 19.942) en de kosten die daadwerkelijk werden gedaan in het kader van zijn opdracht (EUR 38.964).

Bestuurders

Het remuneratiebeleid voorziet, ten laste van de Zaakvoerder, de uitbetaling van "zitpenningen" aan de bestuurders (maar niet aan de afgevaardigd bestuurder CEO of aan de operationeel directeur COO, en evenmin aan de Voorzitter van het Investeringscomité, die afzonderlijk worden vergoed voor hun opdracht) en dit voor iedere vergadering van de Raad van Bestuur waaraan zij deelnemen.

Overeenkomstig de principes op het vlak van corporate governance is de vergoeding van de bestuurders proportioneel met hun verantwoordelijkheden en met de tijd die zij besteden aan hun functies.

De zitpenning wordt voor de hierboven vermelde bestuurders vastgelegd op EUR 500 per vergadering waaraan zij deelnemen. De voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt ieder jaar een bijkomende vergoeding van EUR 14.000.

Alle leden van de Raad van Bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders, waarvan de premie van EUR 12.452 wordt gedragen door Montea.

Investeringscomité

Er werd eveneens een investeringscomité opgericht. Het is belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringdossiers voor de Raad van Bestuur.

Het Investeringscomité volgt daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Montea met betrekking tot de aankoop (onder gelijk welke vorm), de verkoop, de belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

Het Investeringscomité bestaat uit de volgende personen:

- De heer Dirk De Pauw, Bestuurder die de Familie Pierre De Pauw vertegenwoordigt, en die eveneens Voorzitter is;
- De heer Frédéric Sohet, Afgevaardigd Bestuurder (CEO);
- De heer Peter Snoeck, Operationeel Directeur (COO);
- De heer Amaury de Crombrughe, verantwoordelijk voor investeringen van de referentieaandeelhouder Banimmo.

Met uitzondering van de CEO en de COO alsook de Voorzitter ontvangen de personen die deel uitmaken van het Investeringscomité een bijkomende vergoeding van EUR 500 per vergadering waaraan zij deelnemen.

Auditcomité, benoemings- en remuneratiecomité

Gezien de huidige omvang van de Vastgoedbevak werd niet overgegaan tot de oprichting van een Remuneratiecomité, een Benoemingscomité of een Auditcomité. De functies van deze comités worden rechtstreeks uitgeoefend door de Raad van Bestuur die vergadert in plenaire zitting.



Wanneer de Raad van Bestuur beraadslaat met betrekking tot de audit zullen eventueel ook een externe financiële adviseur en de Commissaris de zitting bijwonen. Wanneer de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over remuneratie- en benoemingsaspecten plaatsvinden, zullen de CEO en COO niet aanwezig zijn.

Executive management en dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder

De Raad van Bestuur draagt, overeenkomstig haar statuten en de corporate governance principes, een deel van haar bevoegdheden over aan twee uitvoerende bestuurders, namelijk aan (i) een afgevaardigd bestuurder (CEO) en (ii) aan operationeel directeur (COO), die beiden door de Raad van Bestuur worden benoemd en die geregeld verslag uitbrengen aan de Raad van Bestuur over de vervulling van hun opdracht van dagelijks bestuur.

Deze opdracht omvat onder meer: de algemene leiding, de voorbereiding en het onderhandelen van investerings-/ desinvesteringsdossiers, het technisch en commercieel beheer van de vastgoedportefeuille, het financieel en administratief beleid, marketing en communicatie evenals de relaties met investeerders.

Twee andere bestuurders, namelijk de Voorzitter van de Raad van Bestuur en een onafhankelijke Bestuurder oefenen, via natuurlijke personen indien zij een rechtspersoon zijn, op collegiale wijze de controle uit op de uitvoering door het executive management van zijn opdracht.

Er wordt voor gekozen alsnog geen directiecomité in te stellen in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen.

De bezoldiging van de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur bestaat uit twee delen: een vast deel en een variabel deel. Het bedrag van deze beide delen wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, rekening houdend met de verantwoordelijkheden en de tijd nodig voor deze functies, evenals met de in de sector gangbare praktijk.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007 hebben de effectieve bestuurders (de heren Frédéric Sohet, CEO, Peter Snoeck, COO en Dirk De Pauw, Voorzitter van het Investeringscomité en belast met het business development in Frankrijk, of BD), de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen, forfaitaire onkostenvergoeding inbegrepen:

- Voor de heer Frédéric Sohet: EUR 179.861 vaste vergoeding, en EUR 25.000 variabele vergoeding;
- Voor de heer Peter Snoeck: EUR 147.196 vaste vergoeding, en EUR 25.000 variabele vergoeding;
- Voor de heer Dirk De Pauw: EUR 102.668 vaste vergoeding en EUR 12.500 variabele vergoeding.

Montea heeft ook de kosten ten belope van EUR 1.558 ten laste genomen voor de medische dekking van de COO.

Controle

Intern

Toezicht op het dagelijks bestuur

Overeenkomstig artikel 4, §1, 5 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks houden twee natuurlijke personen gekozen binnen de Raad van Bestuur van Montea Management toezicht op de uitvoering, door de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur, van de procedures die betrekking hebben op het dagelijks bestuur. Dit toezicht houdt geen controle in op de inhoud van alle handelingen gesteld door de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur. Montea doet voor de uitvoering van de opdrachten op het vlak van interne controle bovendien een beroep op VGD, een externe adviseur.

Extern

Controle van de rekeningen - Commissaris

De Commissaris wordt aangesteld door de Algemene Vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de CBFA erkende Commissarissen-revisor. Zijn opdracht bestaat erin de boekhoudkundige informatie die is opgenomen in de jaarrekening in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen te controleren en te certificeren.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007 bedraagt het vaste ereloon van de Commissaris KMPG vertegenwoordigd door de heer Luc Van Couter voor het onderzoek en de controle van de enkelvoud en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea EUR 13.000 (excl. BTW).

De erelonen van KMPG, Bedrijfsrevisoren voor de controle van de maatschappelijke rekeningen van de dochtervennootschappen van Montea en voor het verslag over de staat van activa en passiva afgesloten op 31 maart 2007, dat werd opgemaakt met het oog op de uitkering van een voorschot op dividend, bedroegen EUR 7.000 (excl. BTW).

De Commissaris heeft tijdens het boekjaar geen opdracht uitgevoerd met betrekking tot, met name, fiscaal onderzoek of advies.

Vastgoedexpertise

De waarde van het vastgoed wordt ieder kwartaal bepaald door onafhankelijke experts (de Crombrughe & Partners voor de activa in België, Foncier Expertise voor het vastgoed gelegen in Frankrijk). De erelonen van de vastgoedexperts worden berekend op basis van een vaste en variabele kost in functie van de waarde van de portefeuille op de waarderingsdatum. De experts kunnen daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten EUR 168.131 (excl. BTW).

Depothoudende bank

ING België werd in overeenstemming met de artikelen 12 en volgende van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks gekozen als deponthoudende bank. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007 bedraagt haar vergoeding EUR 12.140.

Onderzoek en ontwikkeling

De groep Montea heeft in de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007 geen activiteiten verricht op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

Gedragscodes

De Gedragscodes van Montea voorziet expliciet dat de leden van de maatschappelijke organen en de medewerkers zich ertoe verbinden om geen enkele vergoeding, cash of in natura, en geen enkel persoonlijk voordeel dat vanwege hun professionele relaties met de onderneming wordt aangeboden, te vragen aan derden en geen enkele dergelijke vergoeding of dergelijk voordeel te aanvaarden van derden.

Aankoop en verkoop van aandelen Montea - Insider trading – Compliance officer

Overeenkomstig de principes en de waarden van de vennootschap heeft Montea in zijn Gedragscodes regels ("Dealing Code") opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders en door aangestelde personen die door Montea uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen.

In het kader van de implementatie van de Belgische Code Corporate Governance binnen Montea werden de regels van de Gedragscodes afgestemd op het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende misbruik van de markt, op de juiste weergave van beleggingsaanbevelingen en op de bekendmaking van belangenconflicten.

De heer Frédéric Sohet werd in het kader van de "Dealing Code" benoemd tot Compliance Officer van Montea. Zijn taak bestaat erin te waken over de naleving van de Gedragscodes en, meer algemeen, van alle van kracht zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Belangenconflicten

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang aanhoudt dat strijdig is met een beslissing of handeling die valt onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur, dit te melden aan de andere leden van de Raad en mag hij niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad.

In toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen moet iedere beslissing of handeling die betrekking heeft op de relaties tussen de vennootschap en een hiermee verbonden vennootschap (met uitzondering van de dochtervennootschappen) en tussen de dochtervennootschappen van de vennootschap en een verbonden vennootschap (andere dan een dochtervennootschap) het voorwerp uitmaken van een speciaal verslag dat moet worden opgesteld door drie onafhankelijke bestuurders die daarbij worden bijgestaan door een onafhankelijk expert.

In de loop van het boekjaar 2007 heeft de Raad van Bestuur de procedures voorzien in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen niet moeten toepassen.



Eén van de door Montea uitgevoerde operaties in de loop van het afgesloten boekjaar viel binnen het toepassingsgebied van artikel 24 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks. Op 15 december 2006 heeft Montea van Affine, een naamloze vennootschap onder Frans recht (hierna “Affine”), een logistiek gebouw verworven gelegen te Savigny-le-Temple tegen een prijs van EUR 8.632.008 (netto aankoop prijs).

Affine en haar dochtervennootschappen bezitten 25,32% van de aandelen in Montea.

Affine heeft bijgevolg een deelnemingsverband met Montea in de zin van artikel 24 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks. Dienovereenkomstig, conform de artikelen 24 en 59 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks, werd een waardering van de site uitgevoerd door een expert van Montea en was de verwervingsprijs gelijk aan de prijs bepaald door de expert in zijn waardeeringsverslag. Voor meer informatie over deze acquisitie gelieve pag. 38 te raadplegen.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

De Raad van Bestuur verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure is geweest die een wezenlijke invloed zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad, op de financiële toestand of de rentabiliteit van Montea, en dat er zich, voor zover bekend, geen toestanden of feiten hebben voorgedaan die zouden kunnen leiden tot een dergelijke tussenkomst van overheidswege, een proces of arbitrage.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

De Zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in alle juridische of extrajudiciële stappen. Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks wordt de vennootschap voor iedere handeling inzake beschikking over haar onroerende goederen in de zin van artikel 2, 4 van het voormeld Koninklijk Besluit vertegenwoordigd door de statutaire zaakvoerder die daarvoor wordt vertegenwoordigd door twee natuurlijke personen die lid moeten zijn van diens beheerorgaan. Deze twee personen zijn de heer Frédéric Sohet (CEO) en de heer Peter Snoeck (COO).

Statuten van Montea

De statuten van Montea worden in extenso gepubliceerd in de bijlage bij het jaarverslag. De meest recente versie dateert van de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 maart 2008 en kan worden geconsulteerd op de website www.montea.com.

Human Resources

Op 31 december 2007 telde de vennootschap 5 medewerkers (gemiddelde leeftijd : 35 jaar).

Drie van de medewerkers staan in voor het klantenbeheer en het beheer van het vastgoedpatrimonium. De anderen staan in voor ondersteunende functies.

De verloning die door Montea wordt geboden, is competitief en omvat een variabel deel dat wordt bepaald naar gelang de behaalde resultaten. Montea wil zijn medewerkers ook via opleidingsprogramma's kansen op professionele ontwikkeling bieden.

DUURZAME ONTWIKKELING

Montea is zich bewust van de potentiële gevolgen van zijn activiteiten voor het milieu in ruime zin en wil zich dan ook gedragen als een verantwoordelijke onderneming, die blijk geeft van burgerzin en die de doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling onderschrijft.



Site Montea / Vorst (Brussel - België)



De vennootschap verbindt zich ertoe om haar vastgoedpatrimonium te beheren met respect voor het milieu en de natuurlijke rijkdommen. Montea werkt daartoe op de volgende aspecten :

KOELMIDDELEN (CFK'S)

Montea wil een actief beleid voeren dat gericht is op de vervanging van koelgroepen die CFK's bevatten. Het leeuwendeel van deze koelgroepen gebruikt vandaag vloeistoffen van het HFK-type als koelmiddel, een gas dat de ozonlaag niet aantast. De vennootschap ziet verder ook toe op het goede onderhoud van haar koelinstallaties.

ASBEST

Alle asbesttoepassingen die een risico vormen voor de mens werden uit de gebouwen verwijderd. De nog overblijvende en meer beperkte toepassingen maken het voorwerp uit van een beheerplan dat regelmatig door erkende experts wordt herbekeken. Wanneer uit een nieuwe evaluatie blijkt dat het risico potentieel aanzienlijk wordt (veroudering van het materiaal) of indien onderhouds- of opfrissingswerken zijn gepland, dan wordt de desbetreffende toepassing in overeenstemming met de van kracht zijnde reglementering verwijderd.

AFVALBEHEER

Montea stimuleert haar huurders om afval te sorteren, stelt hen daarvoor aparte containers ter beschikking en stelt aangepaste oplossingen op het vlak van vuilnisophaling voor.

ENERGIEBEHEER

Montea heeft een rationeel beleid voor investeringen in haar gebouwen ontwikkeld om het energiegebruik te drukken (aanpassing van de verlichtings-, verwarmings- en sanitaire installaties, structurele aanpassingen op het vlak van isolatie in het kader van renovatiewerken, enz.).

Montea onderzoekt momenteel de haalbaarheid van de plaatsing van fotovoltaïsche cellen op zijn gebouwen.

Over het algemeen verbindt Montea zich ertoe om duurzame ontwikkeling te promoten door zijn ecologische voetafdruk op een economisch rationele manier te verkleinen.

STRATEGIE

Montea is een vastgoedmaatschappij die een benadering hanteert die uitsluitend gericht is op logistiek en semi-industrieel vastgoed. Deze benadering stelt de vennootschap in staat om voordeel te halen uit haar aanzienlijke knowhow en ervaring met deze categorie van vastgoedactiva, die erg wordt gewaardeerd vanwege het hoge rendement.

De strategie van Montea is erop gericht om een gediversifieerde portefeuille samen te stellen die zowel grote warehouses die aan multinationals worden verhuurd, als semi-industrieel bestempelde panden omvat, die worden verhuurd aan kleinere ondernemingen en die goed zijn gelegen.

Montea concentreert haar ontwikkelingsinspanningen op twee markten, namelijk België en Frankrijk. Deze twee landen werden niet zomaar gekozen. Zij beschikken beide over een erg goede infrastructuur en zijn centraal gelegen binnen de Europese economische ruimte. De huurprijzen op deze beide mature en transparante markten zijn eveneens competitief in vergelijking met andere landen in de Europese Unie. Zij bieden zelfs een marge voor verdere stijging tijdens de komende jaren.

Op basis van haar ervaring en knowhow inzake logistieke en semi-industriële vastgoedprojecten ontwikkelt Montea ten aanzien van haar huidige of toekomstige klanten een creatieve en flexibele benadering en stelt zij hen kwalitatieve vastgoedoplossingen voor die aan hun operationele noden zijn aangepast.

De vennootschap wil ook het verschil maken op basis van het engagement ("dedication") van haar team. Montea heeft alle processen die essentieel zijn voor haar activiteiten in huis. Zo staat een eigen team in voor het beheer van de projecten en voor het "property management".

Kortom, Montea wil waarde creëren voor zijn aandeelhouders, op lange termijn en op solide basis, door :

- (I) een doeltreffende en flexibele organisatie te creëren die bij de klanten een sterk en geëngageerd imago geniet;
- (II) gezonde en evenwichtige groei van de vastgoedportefeuille te waarborgen;
- (III) stabiele en regelmatige groei van het dividend te waarborgen;
- (IV) de waarde van de vastgoedactiva te behouden en te verbeteren door een actief en dynamisch commercieel en technisch beheer;
- (V) te waken over een strikt beheer van de risico's die verbonden zijn aan haar activiteiten.

Deze waardecreatie is gebaseerd op de kwaliteit van de dienstverlening die Montea haar klanten-huurders wil bieden in het kader van een commerciële relatie op lange termijn.

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere of institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een onrechtstreekse investering in logistiek en semi-industrieel vastgoed en een hoog dividendrendement met een matig risicoprofiel nastreven.





Site Montea / Puurs (België)

VERWEZENLIJKINGEN VAN HET BOEKJAAR 2006-2007

In 2007 is Montea, na zijn succesvolle beursintroductie, gestart met haar activiteiten in Frankrijk door een SIIC-structuur⁽¹⁾ (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) met dubbele notering op Euronext Parijs op te zetten en door twee projecten te verwerven, met name de sites van Savigny-le-Temple en van Feuquières (zie verder p. 38).

De vennootschap heeft eveneens haar organisatie, haar commercieel netwerk en haar notoriëteit uitgebouwd om een dynamisch en doeltreffend investerings- en verhuurbeleid te kunnen voeren.

De waarde van het vastgoedpatrimonium op basis van de "fair value" is gestegen van EUR 101.191.025 naar EUR 137.388.430, een stijging met EUR 36,3 miljoen (+35,77%). De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Montea omvat twee rubrieken aan de activazijde van de balans: de vastgoedbeleggingen (EUR 136.380.430) en de activa die worden aangehouden met het oog op de verkoop (EUR 1.008.000).

De waarde van het vastgoedpatrimonium op het vlak van "investeringswaarde" is gestegen van EUR 104.572.000 bij aanvang van het boekjaar naar EUR 142.227.000 op 31 december 2007, of een stijging met EUR 37,7 miljoen (+36,01%) in 15 maanden.

Het bruto vastgoedrendement op de gehele portefeuille bedraagt 7,82% exclusief de huurwaarborgen en 8,04%

op basis van een portefeuille die voor 100% is verhuurd.

De bezettingsgraad (exclusief huurwaarborgen) is op 31 december 2007 goed voor 97,04%⁽²⁾ van de huurwaarde en 96,59%⁽³⁾ van de beschikbare oppervlakte.

De gronden die beschikbaar zijn op de sites in portefeuille⁽⁴⁾ volstaan eveneens voor de bouw van 43.565 m² aan nieuwe opslagruimte of uitbreiding van bestaande opslagruimten.

Nieuwe vastgoedbeleggingen

In de loop van het boekjaar heeft Montea investeringen gedaan ten belope van in totaal EUR 30,4 miljoen, goed voor ongeveer 61.100 m². Deze investeringen werden gerealiseerd tegen een waarde die niet hoger is dan de geschatte waarde.

December 2006 – Savigny (Frankrijk) - EUR 9,8 miljoen (investeringswaarde)

– Aankoop van een logistiek pand dat strategisch is gelegen te Savigny-le-Temple, ten zuiden van Parijs en goed voor 15.843 m² aan opslagruimte (een uitbreidingspotentieel van 8.000 m²) en 620 m² aan kantoorruimte op een terrein van 44.545 m². Het pand is voor 100% verhuurd aan Kuehne+Nagel, één van de grootste logistieke bedrijven ter wereld.

Mei 2007 – Aalst (België) – EUR 7,1 miljoen (investeringswaarde)

– Aankoop van een gebouw dat goed is voor 11.580 m² kantoor- en opslagruimte te Aalst. De opslagruimten, met een totale oppervlakte van ongeveer 8.000 m² zijn airconditioned, uitgerust met een sprinklersysteem en

opdeelbaar. De 3.700 m² kantoorruimte werden gerenoveerd tot deelbare eenheden en zijn uitgerust overeenkomstig de huidige normen. Het terrein is in totaal 29.761 m² groot en biedt ruimte voor een uitbreiding met ongeveer 2.800 m². De site is volledig verhuurd aan Nagel Belgium, Dirk Raes en Immo Industry Group.

September 2007 – Mechelen (België) – EUR 9,7 miljoen (investeringswaarde)

– Aankoop van een logistiek platform in Mechelen. Het gebouw telt meer dan 23.000 m² bruikbare oppervlakte en is gelegen in de industriezone van Mechelen-Noord, naast de autosnelweg E19 Antwerpen-Brussel. Naast de site is er nog een terrein van zo'n 5.000 m² dat mogelijkheden biedt voor uitbreiding, buitenopslag of parking. DHL huurt 100% van het gebouw en verzorgt er logistieke diensten voor meerdere internationale klanten.

Oktober 2007 – Feuquières (Frankrijk) – EUR 3,7 miljoen (investeringswaarde)
– Aankoop van aandelen van SCI 3R, die eigenaar is van een opslagruimte van ongeveer 9.000 m² in de regio Amiens. De regio staat bekend om zijn industriële activiteit en profiteert eveneens van de nabijheid van de haven van Le Havre. Een aangrenzend terrein van 20 800 m² werd eveneens aangekocht om de site nadien verder te kunnen ontwikkelen en uit te breiden. In het kader van deze sale & lease back werd een huurcontract voor negen jaar ondertekend met de onderneming Debflex (www.debflex.fr), een Franse onderneming die in 1948 werd opgericht en die elektrisch materiaal produceert.

1 Franse equivalent van het BEVAK-statuuut.

2 Contractuele huren + huurwaarborgen / Contractuele huren + geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlakte

3 Verhuurde oppervlakte/totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille.

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



Desinvesteringen

Tijdens het boekjaar 2006-2007 heeft Montea geen enkele desinvestering doorgevoerd.

Nieuwbouw en renovaties

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2007 heeft het projectteam van Montea de volgende projecten opgevolgd of afgerond :

- Nieuwe kantoren voor de VDAB (876 m²) op de site van Aalst Trigel.
- Volledige renovatie van 3.700 m² kantoorruimte op de site van Erembodegem.
- Aanpassing aan classificatie 1510 van de opslagruimte van Savigny-le-Temple⁽¹⁾.

Eind 2007 zijn de volgende projecten nog hangende :

- Renovatiewerken aan de opslagruimte Zandvoortstraat te Mechelen.
- Uitbreiding met 2.800 m² aan opslagruimte voorzien van airconditioning op de site van Erembodegem.
- Bouw van een nieuwe "picking zone" voor de opslagruimte van Barry Callebaut in Aalst.

Nieuwe verhuringen

De gemiddelde duur van de nieuwe verhuurcontracten is 5,6 jaar.

PLAATS	OPPERVLAKTE	AANVANG VAN VERHUURCONTRACT
Aartselaar	5.000 m ²	01/01/08
Aalst Trigel	876 m ²	01/02/07
Aalst Trigel	2.572 m ²	01/03/07
Aalst Trigel	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
Mechelen	6.751 m ²	01/11/07
Moorsel	3.731 m ²	01/11/07

1 Classificatie 1510: Franse reglementering betreffende de brandveiligheid voor opslagplaatsen die de volgende aspecten betreft: (i) vuurresistentie van structurele elementen, (ii) vuurresistentie van secundaire elementen en (iii) globaal gedrag van structuren bij brand

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN DE REKENINGEN

Aankoop van de Unilever site en kapitaalverhoging

In maart 2008 heeft Montea een akkoord gesloten met **Unilever Belgium BVBA** en BFO Holdings BV met betrekking tot de overdracht door Unilever Belgium BVBA van haar vastgoed bedrijfstak aan Montea. De site is gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (gemeente Vorst), aan de ring west. De site is ongeveer 87.000 m² groot en bestaat uit 8 gebouwen (waarvan 5 hoofdgebouwen) en een terrein dat ruimte biedt voor de ontwikkeling van meer dan 8.000 m² industriële of logistieke panden. Naast het kantoorgebouw van 13.608 m² waarvan de erfpacht door Montea voor een bedrag van EUR 25,5 miljoen netto werd overgedragen aan Banimmo, omvat de site de volgende vastgoedactiva:

- Een traditionele opslagruimte van 7.100 m² die in het kader van een huurovereenkomst voor 12/18 jaar volledig wordt gehuurd door Unilever.
- 10.430 m² koelruimte die door het logistieke bedrijf Christian Salvesen wordt geëxploiteerd gedeeltelijk voor rekening van Unilever en die volledig aan Unilever is verhuurd op basis van een huurovereenkomst voor 4/9 jaar.
- Een industrieel pand van 5.360 m² dat wordt ingenomen door de fabriek Lipton en volledig aan Unilever is verhuurd in het kader van een huurovereenkomst voor 12/18 jaar.

- Een polyvalente ruimte van 2.046 m² die volledig wordt gehuurd door Unilever als restaurant en vergader-ruimte voor een termijn van 9 jaar met een “break” na 6 jaar.
- 518 parkeerplaatsen en 28 staanplaatsen voor vrachtwagens.

De huurovereenkomsten waarvan de gemiddelde looptijd meer dan 8 jaar bedraagt, werden met ingang vanaf 25 maart 2008 afgesloten met Unilever.

De operatie bestond uit een partiële splitsing van de vastgoed bedrijfstak van Unilever Belgium BVBA die werd overgedragen aan Montea. Deze vastgoed bedrijfstak omvat de hierboven beschreven site, de twee personen die de site beheren, de onderhoudscontracten en de bankschuld met betrekking tot de onroerende activa die er deel van uitmaken. Tegelijkertijd met de overdracht van de bedrijfstak werd het erfpachtrecht op het kantoorgebouw door Montea overgedragen aan Banimmo.

Alle onroerende activa van Unilever Belgium werden op basis van een waardering van EUR 42,5 miljoen ingebracht in Montea, wat niet meer is dan de waarde die op 31 december 2007 door de onafhankelijke vastgoedexpert werd geraamd. Montea neemt eveneens de schulden over voor een bedrag van ongeveer EUR 20,5 miljoen (inclusief exit-taks) en vergoedt de inbreng door de uitgifte van aandelen voor een waarde van ongeveer EUR 22 miljoen (729.747 nieuw uitgegeven aandelen).

De schuldratio van Montea, die op 31 december 2007 37,8% bedroeg, zal na volledige betaling van de overgenomen schuld met de fondsen afkomstig van de overdracht van de rechten op het kantoorgebouw, dalen tot ongeveer 33,8%.

Overeenkomstig de IFRS 3-norm zullen de activa en passiva, evenals de resultaten van deze bedrijfstak, vanaf 25 maart 2008 in de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van Montea worden opgenomen.

De totale waarde van de investering voor Montea bedroeg EUR 17 miljoen.

De transactie werd op 25 maart 2008 afgerond.

Aankoop van een logistiek platform in Cambrai

Montea heeft een nieuw logistiek complex van 11.200 m² verworven in de buurt van Cambrai, in Noord-Frankrijk. De site is gelegen in het Parc d'activités Actipôle van Tilloy-lez-Cambrai langs de autosnelweg die Brussel verbindt met Parijs. Deze aankoop omvat 10.262 m² aan logistieke opslagruimte en 938 m² technische en kantoorruimte. Montea heeft eveneens een vaste optie verworven op een terrein van 22.000 m² naast het huidige gebouw, waar in een tweede fase 11.200 m² kan worden gebouwd.

De totale waarde van de investering voor Montea bedraagt EUR 7 miljoen.



Nieuwe referentie-aandeelhouder – Gemeentelijke Holding NV verwerft 8,3% van Montea

De kapitaalverhoging waartoe op 25 maart in het kader van de afronding van de aankoop van de site van Unilever Belgium (zie vorige pag.) werd overgegaan, heeft geleid tot een reeks van transacties met de 729.474 nieuwe aandelen die werden toegewezen aan BFO Holdings.

Naar aanleiding van deze transactie werden de aandelen als volgt verdeeld: 248.465 van de aandelen werden door tussenkomst van een investeringsbank ondergebracht bij de NV Holding Communal, die zo een participatie verwierft van 8,3%. 259.279 en 185.502 van deze aandelen werden respectievelijk overgenomen door de referentie-aandeelhouders Banimmo en de familie De Pauw.

Deze laatste hebben vandaag dus 19,2% en 30,5% van de aandelen van Montea in handen. Verder zijn 36.501 van deze aandelen in handen van BFO Holdings (de holding boven Unilever Belgium) die een participatie aanhoudt van 1,02%.

Desinvestering Destelbergen

In het kader van het actieve beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van de semi-industriële site van Destelbergen (4.550 m²). De site die voordien werd gebruikt door de Vlaamse Opera stond sedert de beursintroduktie leeg en maakte het voorwerp uit van een huurwaarborg. Vanwege de leegstand, de omvangrijke renovatiewerken die moesten worden uitgevoerd en het niet-strategische karakter van de site werd beslist om over te gaan tot desinvestering. De verkoop heeft een meerwaarde opgeleverd van EUR 230.000 in vergelijking met de reële waarde zoals vermeld in de rekeningen van Montea op 31 december 2007.

De totale waarde van de desinvestering voor Montea bedroeg EUR 1,3 miljoen. Tijdens het initieel openbaar aanbod van Montea aandelen ("IPO") werd Destelbergen ingebracht in Montea voor een waarde van EUR 1,02 miljoen.

ELEMENTEN DIE EEN INVLOED KUNNEN HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

(overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt)

Kapitaalstructuur (op 25 maart 2008)

Op 25 maart 2008 bedroeg het maatschappelijk kapitaal EUR 84.352.467,62, verdeeld in 3.585.354 volledig volgestorte aandelen zonder vermelding van de nominale waarde, die ieder een gelijk deel vertegenwoordigen. Aan ieder aandeel zijn de door de wet voorziene rechten toegekend. Er gelden geen statutaire beperkingen op de overdracht van aandelen.

Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management, in de hoedanigheid van beherend vennoot.

Montea Management werd statutair met ingang van 1 oktober 2006 aangesteld voor een periode van 10 jaar.

De Zaakvoerder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen.

Het mandaat van Zaakvoerder kan uitsluitend worden ingetrokken door een gerechtelijke beslissing na een vordering die door algemene vergadering van Montea op basis van gegronde redenen werd ingesteld. Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Zaakvoerder niet aan

de stemming deelnemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft.

De Zaakvoerder moet zo zijn georganiseerd dat, in het kader van zijn Raad van Bestuur, ten minste twee natuurlijke personen op collegiale wijze instaan voor het toezicht op de persoon (personen) die belast is (zijn) met het dagelijks bestuur van handelingen die in het belang zijn van Montea. De leden van de bestuursorganen van de Zaakvoerder moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid bezitten alsook de vereiste ervaring, zoals voorgeschreven door het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks en de wet betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles van 20 juli 2004.

In geval van verlies, uit hoofde van de leden van de bestuursorganen of het orgaan van dagelijks bestuur van de Zaakvoerder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks, moet(en) de Zaakvoerder of de Commissaris(sen) een algemene vergadering van Montea bijeenroepen, met op de dagorde de eventuele vaststelling van het verlies van deze vereisten en de te nemen maatregelen. Indien één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Zaakvoerder deze binnen de maand vervangen. Wanneer deze termijn is verstreken, dient een algemene vergadering van Montea te worden bijeengeroepen, zoals hierboven beschreven, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kan nemen in het kader van de uitoefening van haar bevoegdheden.

De opdracht van de Zaakvoerder bestaat er met name in om alle handelingen te stellen die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea, met uitzondering evenwel van deze die bij wet of overeenkomstig de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering van Montea. De Zaakvoerder kan het kapitaal van Montea verhogen binnen de beperkingen van het toegestaan kapitaal.

Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder beschikt over de uitdrukkelijke toelating om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen tot een maximumbedrag van EUR 62.000.000, op de data en overeenkomstig de modaliteiten die door de Zaakvoerder en conform de regels van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks werden vastgelegd. Deze toelating werd verleend voor een periode van 5 jaar, te rekenen vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 1 oktober 2006. Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

Wederinkoop van aandelen

Montea kan zijn eigen aandelen inkopen of deze in pand geven in overeenstemming met een, conform de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen door de algemene vergadering, genomen beslissing. Diezelfde vergadering legt eveneens de voorwaarden vast voor de vervreemding van deze aandelen.



Site Montea / Grimbergen (België)

De Zaakvoerder kan, voor rekening van Montea, eigen aandelen van Montea inkopen wanneer de verwerving noodzakelijk is om te vermijden dat Montea een ernstig dreigend nadeel zou lijden. Deze toelating is geldig gedurende 3 jaar, te rekenen vanaf de datum van publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 1 oktober 2006.

Op de datum dat onderhavig rapport werd opgemaakt, hield Montea geen eigen aandelen aan.

Contractuele voorwaarden

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Montea partij is en die van kracht worden, worden gewijzigd of aflopen, wanneer de controle over de emittent ten gevolge van een openbaar overnamebod zou wijzigen.

Met uitzondering van een clause met betrekking tot een schadevergoeding van 12 maanden loon in geval van ontslag van de heer Frédéric Sohet, zijn er geen overeenkomsten tussen Montea en de leden van zijn bestuursorgaan of zijn personeel waarin schadevergoedingen zijn voorzien indien de leden van het bestuursorgaan ontslag nemen of hun functies zonder geldige reden moeten opgeven of indien de tewerkstelling van personeelsleden een einde neemt ten gevolge van een openbaar overnamebod.

Statuten van Montea

De statuten van Montea worden in extenso gepubliceerd in de bijlage bij het onderhavige jaarverslag.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 31 DECEMBER 2007

Geconsolideerde resultatenrekening per 31 december 2007 (in duizenden euro)

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	Geconsolideerd IFRS 15 maanden 12/31/07	Geconsolideerd IFRS 12 maanden 12/31/07 (niet-geauditeerd)	Geconsolideerd IFRS 3 maanden 12/31/06 (niet-geauditeerd)
1 Huurinkomsten (+)	12.452	10.063	2.390
2 Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)			
3 Met verhuur verbonden kosten (+/-)			
NETTO HUURRESULTAAT (= 1 + 2 + 3)	12.452	10.063	2.390
4 Recuperatie vastgoedkosten (+)			
5 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen (+)	1.026	972	55
6 Kosten van de huurders gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	-2	0	-2
7 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.033	-918	-115
8 Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-17	-17	-1
VASTGOEDRESULTAAT	12.426	10.100	2.326
9 Technische kosten (-)	-361	-355	-6
10 Commerciële kosten (-)	-36	-33	-2
11 Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-74	-74	0
12 Beheerkosten vastgoed (-)	-431	-381	-51
13 Andere vastgoedkosten (-)	-98	-81	-17
VASTGOEDKOSTEN	-999	-923	-76
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.428	9.177	2.251
14 Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.645	-1.205	-440
15 Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	123	134	-11
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.905	8.105	1.800
16 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)			
17 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)			
18 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	5.629	4.351	1.278
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.534	12.456	3.078
19 Financiële opbrengsten (+)	1.033	958	74
20 Interestkosten (-)	-2.068	-1.800	-268
21 Andere financiële kosten (-)	-18	127	-144
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-1.053	-715	-338
22 Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie (+)			
FINANCIEEL RESULTAAT	14.481	11.741	2.740
23 Vennootschapsbelasting (-)	-52	-50	-2
24 Exit taks (-)	-29	117	-146
BELASTINGEN	-81	67	-148
NETTO RESULTAAT	14.401	11.809	2.592
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. Variatie reële waarde vastgoedportefeuille en IAS 39)	7.910	6.596	1.314
25 Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	2.856	2.856	2.856
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL IN EURO	5,04	4,35	0,91
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL IN EURO	2,77	2,18	0,46



Het eerste boekjaar van Montea beslaat een periode van 15 maanden, van 1 oktober 2006 tot 31 december 2007.

De **huurinkomsten** voor de periode die werd afgesloten op 31 december 2007 (15 maanden) bedragen EUR 12.452.214.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt EUR 12.426.287.

De operationele marge (operationeel resultaat gedeeld door het vastgoedresultaat) bedraagt 79,7%.

Het financiële resultaat omvat een bedrag van EUR 851.428 netto, wat overeenkomt met een herwaarderingsresultaat (IAS 39) voor contracten met betrekking tot de rentevoetdekking. Montea heeft meerdere contracten lopen ter dekking van een totaal bedrag van EUR 72.674.111 dat gespreid is naargelang het investeringsprogramma.

De **financiële lasten** bestaan in hoofdzaak uit de interesten betaald op bankleningen. Op 31 december 2007 maakte 100% van de bankschuld van Montea het voorwerp uit van een dekking tegen een vaste rente van 4,32%⁽¹⁾ in het kader van IRS-contracten over 5 jaar.

De **belastingen** omvatten de belasting op niet-toegelaten uitgaven en het bedrag dat werd gereserveerd voor de betaling van de "exit-taks".

De "**reële waarde**" of "**fair value**" van de vastgoedportefeuille, die rekening houdt met de IAS 40-norm en werd vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperts⁽²⁾, bedraagt EUR 137.388.430. De investeringswaarde van diezelfde portefeuille bedraagt EUR 142.227.000.

Het **totale resultaat voor de vastgoedportefeuille, met inbegrip van de gebouwen bestemd voor de verkoop**, bedraagt EUR 5.629.206 en weerspiegelt de niet-gerealiseerde latente meerwaarde afkomstig van het saldo van de positieve en negatieve schommelingen van de reële waarde van de gebouwen tussen 1 oktober 2006 en 31 december 2007.

Het **netto courant resultaat** bedraagt EUR 8.771.595 (EUR 3,07 per aandeel) en EUR 7.910.134 (EUR 2,77 per aandeel) exclusief latente meerwaarden gerelateerd aan de financiële instrumenten (IAS 39) en latente meerwaarden op de vastgoedportefeuille. Het **netto resultaat** inclusief de latente meerwaarden op vastgoedbeleggingen en dekkingsinstrumenten bedraagt EUR 14.400.801 (EUR 5,04 per aandeel).

1 Inclusief de bankmarges en de kosten van de dekkingsinstrumenten.

2 De externe waardering van de waarde van de vastgoedportefeuille wordt ieder kwartaal gedaan door het kantoor de Crombrughe & Partners voor de activa in België en door Foncier Expertise voor de activa in Frankrijk.

Geconsolideerde balans per 31 december 2007 (in duizenden euro)

GECONSOLIDEERDE BALANS	Geconsolideerd 15 maanden IFRS 31/12/07	Geconsolideerd 3 maanden IFRS 31/12/06 (niet-geauditeerd)	Geconsolideerd IFRS 1/10/06 (niet-geauditeerd)
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	137.311	112.564	101.488
A. Goodwill			
B. Immateriële vaste activa	9	9	0
C. Vastgoedbeleggingen	136.380	111.797	101.196
D. Projectontwikkelingen	0	709	255
E. Andere materiële vaste activa	59	48	37
F. Financiële vaste activa	861	0	0
G. Vorderingen financiële leasing			
H. Handelsvorderingen verwerkt via vermogensmutatie			
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	1	1
J. Uitgestelde belastingen - activa			
VLOTTENDE ACTIVA	6.501	5.504	7.499
A. Activa bestemd voor verkoop	1.008	0	0
B. Financiële vlottende activa			
C. Vorderingen financiële leasing			
D. Handelsvorderingen	1.212	402	580
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.081	4.119	3.273
F. Kas en kasequivalenten	2.095	888	3.416
G. Overlopende rekeningen	105	96	230
TOTAAL ACTIVA	143.812	118.068	108.987



GECONSOLIDEERDE BALANS	Geconsolideerd 15 maanden IFRS 31/12/07	Geconsolideerd 3 maanden IFRS 31/12/06 (niet-geauditeerd)	Geconsolideerd IFRS 1/10/06 (niet-geauditeerd)
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	88.766	79.284	76.693
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	88.675	79.284	76.693
A. Kapitaal	62.380	62.380	62.380
B. Uitgiftepremies			
C. Ingekochte eigen aandelen (-)			
D. Reserves	18.981	18.255	17.689
E. Resultaat	11.982	2.592	0
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.668	-3.942	-3.376
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
H. Wisselkoersverschillen			
MINDERHEIDSBELANGEN	92	0	0
VERPLICHTINGEN	55.045	38.784	32.294
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	17.858	6	17
A. Voorzieningen			
B. Langlopende financiële schulden	17.635	6	17
a. Kredietinstellingen	17.635	0	0
b. Financiële leasing	0	6	17
c. Andere			
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	224	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden			
E. Andere langlopende verplichtingen			
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			
a. Exit taks			
b. Andere			
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	37.187	38.778	32.277
A. Voorzieningen			
B. Kortlopende financiële schulden	32.657	35.595	18.488
a. Kredietinstellingen	32.650	35.584	18.488
b. Financiële leasing	6	11	0
c. Andere			
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen			
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.634	2.832	12.603
a. Exit taks	1.152	1.325	8.095
b. Andere	2.483	1.507	4.508
E. Andere kortlopende verplichtingen	209	0	598
F. Overlopende rekeningen	687	351	587
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	143.812	118.068	108.987

Op 31 december 2007 bestaan de **totale activa** op de balans (EUR 143.811.775) hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen (94,8% van het totaal) en vlottende activa (EUR 6.501.092) die de kasbeleggingen, handelsvorderingen en belastingvorderingen omvatten.

Het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde¹⁾ bedraagt EUR 31,1. Het netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde per aandeel bedraagt EUR 32,7.

NETTO ACTIEF PER AANDEEL (EUR)	31/03/07	30/06/07	30/09/07	31/12/07
Netto actief per aandeel op basis van de reële waarde	€ 29,1	€ 29,4	€ 30,4	€ 31,1
Netto actief per aandeel op basis van de investeringswaarde	€ 30,5	€ 31,0	€ 32,0	€ 32,7

De **totale passiva** omvatten het eigen vermogen ten belope van EUR 88,7 miljoen en een totale schuld ten belope van EUR 55 miljoen.

Dit bedrag omvat de langlopende bankschulden (EUR 17,9 miljoen) en kortlopende bankschulden (EUR 32,6 miljoen). Overeenkomstig de IAS-normen moeten deze laatste geboekt blijven als kortlopende schulden aangezien het hier contractueel gaat om voorschotten over een periode van 6 maanden die automatisch hernieuwbaar zijn. Vanuit economisch standpunt kunnen deze schulden worden gelijkgesteld met een financiering op lange termijn omdat de totale kredietlijnen werd aangegaan voor een periode van 5 jaar. Montea beschikt over in totaal EUR 67,5 miljoen kredietlijnen bij vooraanstaande Europese banken.

De **schuldratio** (de schulden exclusief de voorzieningen, regularisatierekeningen en niet-vlottende, passieve dekkinginstrumenten in verhouding tot het totaal van activa) bedraagt 37,8%. De investeringscapaciteit van Montea overschrijdt EUR 110 miljoen op basis van de voorbevoorspelde maximum toegestane schuldgraad van 65%.

VOORUITZICHTEN 2008 : NIEUWE UITDAGINGEN EN BEVESTIGING VAN HET GROEIPLAN

Montea is tijdens dit eerste werkingsjaar tal van uitdagingen aangegaan: een sterk en dynamisch team samenstellen, de activiteiten in Frankrijk opstarten, haar pipeline inzake investeringen vullen en een ambitieus groeiplan verwezenlijken, de kosten beheren teneinde de financiële doelstellingen te kunnen behalen en haar beleid en commerciële aanpak uitwerken om de bezettingsgraad van haar portefeuille te kunnen behouden.

De Raad van Bestuur verwacht dat de in 2007 gedane investeringen of aangegane verbintenissen zullen bijdragen tot een beter netto courant resultaat en waarde zullen creëren voor de aandeelhouders van Montea. Zij zullen het bovendien ook mogelijk maken om de vastgoedportefeuille te laten groeien en te diversifiëren. Montea zal zijn groeiplan in 2008 voortzetten.

1 Netto actief per aandeel voor bestemming van het resultaat, rekening houdend met het interimdividend dat werd uitgekeerd in juni 2007.



De contracten voor dekking van de rentevoeten die werden afgesloten, beschermen Montea, die niet wenst te speculeren op de “huurprijs van het geld”.

In 2008 zal Montea haar strategie, die is toegespitst op de samenstelling van een vastgoedportefeuille in België en Frankrijk, voortzetten.

De vennootschap wil haar schuldratio verder verhogen om de efficiëntie van haar balans te verbeteren (schuldhefboom). De Raad van Bestuur zal de schuldratio niet boven de 55% laten uitkomen, tenzij er zich een uitzonderlijke investering aandient voor de vennootschap.

De ontwikkeling van de activiteiten in Frankrijk zal ook de nodige aandacht krijgen.

BESTEMMING VAN DE RESULTATEN

In het prospectus voor de beursintroduktie voorzag Montea voor het boekjaar van 15 maanden dat op 31 december 2007 werd afgesloten, een brutodividend per aandeel van EUR 2,37.

Montea bevestigt in zijn persbericht van 30 september 2007 de aangekondigde verhoging met 5% van het brutodividend voor het boekjaar dat op 31 december 2007 werd afgesloten, namelijk EUR 0,12 bruto per aandeel, waardoor het totale dividend per aandeel voor het eerste boekjaar van 15 maanden uitkomt op EUR 2,49 bruto.

Een voorschot op dividend van EUR 0,85 bruto per aandeel over de resultaten over de eerste 6 maanden van het jaar werd uitbetaald op 18 juni 2007.

Op basis van de resultaten per 31 december 2007 stelt de Raad van Bestuur van Montea aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 20 mei 2008 **voor het boekjaar dat op 31 december 2007 werd afgesloten een brutodividend voor van EUR 2,49 per aandeel**, en dit op basis van een “pay-out ratio” van 89,2%.

Rekening houdend met het voorschot op dividend van EUR 0,85 dat in juni 2007 werd uitbetaald en het brutodividend van EUR 2,49, zal vanaf 2 juni 2008 de uitkering volgen van een brutobedrag per aandeel van EUR 1,64. Daarop zal 15% roerende voorheffing worden ingehouden.

Op basis van het aantal aandelen dat op 31 december 2007 in omloop was, is de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2007 als volgt:

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT	
NETTO RESULTAAT	14.401
+ afschrijvingen	34
+ waardeverminderingen	12
+/- andere niet monetaire bestanddelen	-851
+/- resultaat verkoop vastgoed	
+/- variatie reële waarde vastgoed	-5.629
GECORRIGEERD RESULTAAT	7.967
RESULTAAT	7.967
UITKERINGSPLICHT: RESULTAAT X 80%	6.373
waarvan reeds werd uitgekeerd onder de vorm van een interimdividend	-2.419
MINIMAAL NOG UIT TE KEREN DIVIDEND	3.954

Het dividend wordt berekend op basis van het statutaire resultaat, en niet op basis van het geconsolideerde resultaat.

HET AANDEEL MONTEA



MOEILIJKE BEURSCONTEXT IN 2007



Het aandeel Montea is sedert oktober 2006 genoteerd op de NYSE Euronext Brussels continuummarkt (MONT) en sedert januari 2007 op NYSE Euronext Paris (MONTP). Zij maakt deel uit van het compartiment C (Small Caps).

De Europese beursgenoteerde vastgoedsector heeft gedurende 3 jaar een vrijwel onafgebroken hausseperiode gekend. In 2007 volgde een belangrijke correctie, zoals ook blijkt uit de EPRA Europe index die over het jaar 2007 een negatieve prestatie neerzette van 31,9 %.

Het eerste halfjaar van 2007 werd ook gekenmerkt door een stijging van de rentevoeten in de Eurozone. Er was een duidelijke verschuiving van belegd kapitaal, op de markt van de beursgenoteerde vastgoedaandelen belegd kapitaal, naar vast-rendement producten.

Tijdens het tweede halfjaar van 2007 zijn de omstandigheden op de kredietmarkt sterk verslechterd als gevolg van de subprime-crisis in de Verenigde Staten. Hoewel de Europese vastgoedmarkt niet rechtstreeks gerelateerd is aan de Amerikaanse problemen op het vlak van hypothecaire kredieten, heeft ook zij geleden onder de veralgemeende volatiliteit op de markt en onder de kredietschaarste. Deze situatie heeft geleid tot een nieuwe golf van kapitaalopnames uit de vastgoedbeleggingsfondsen.

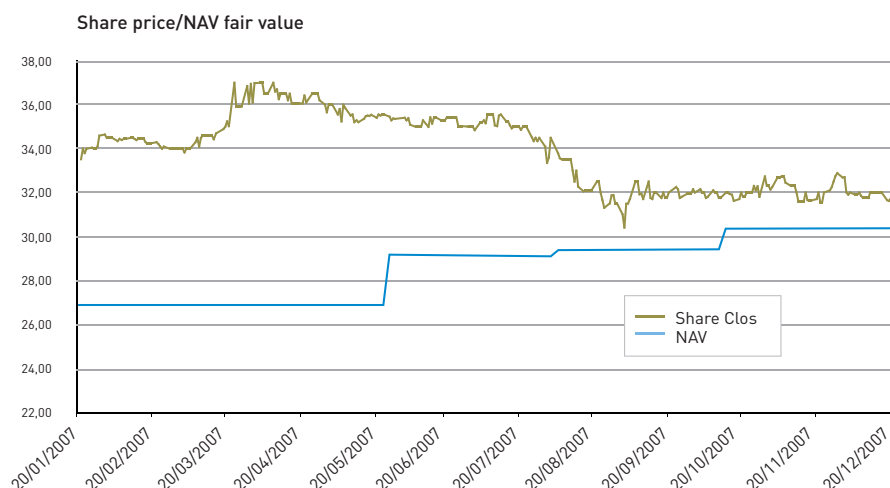
Het aandeel Montea bood goed weerstand

In deze moeilijke context wist het aandeel Montea met een negatieve prestatie van 7,81% in 2007 (op 12 maanden) relatief goed weerstand te bieden.

MONT
LISTED
NYSE
EURONEXT



EVOLUTIE VAN HET AANDEEL MONTEA IN VERGELIJKING MET DE NETTO-ACTIEF WAARDE PER AANDEEL OP BASIS VAN REËLE WAARDE (IN EURO)



KERNCIJFERS VOOR HET AANDEEL MONTEA (MONT)

KERNCIJFERS VOOR HET AANDEEL MONTEA (NYSE EURONEXT BRUSSELS MONT)	2007 15 maanden
Beurskoers	
- Hoogste	37,00
- Laagste	30,41
- Bij afsluiting	31,99
- Gemiddelde beurskoers bij afsluiting	33,87
Volume	
- Dagelijks gemiddeld volume	1.749
- Volume voor de periode	530.038
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat	2.855.607
Beurskapitalisatie bij afsluiting	91.350.868
Free float ⁽¹⁾	37,30%
Velocity ⁽²⁾	18,56%

AANDEELHOUDERSCHAP VAN MONTEA PER 31 DECEMBER 2007

AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN	2.855.607	
Familie De Pauw	908.586	31,82%
Affine	292.301	10,24%
Banimmo	430.594	15,08%
Familie De Smet	158.431	5,55%
Free float	1.065.695	37,32%

¹ Volgens Euronext.

² Aantal behandelde aandelen gedeeld door het aantal uitstaande aandelen.

AGENDA VOOR DE AANDEELHOUDER

20 mei 2008

Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders

20 mei 2008

Kwartaalresultaten per 31/03/08

2 juni 2008

Uitkering van het dividend 2006-2007

26 augustus 2008

Halfjaarresultaten per 30/06/08

20 november 2008

Kwartaalresultaten per 30/09/08

Februari 2009

Jaarresultaten per 31/12/08

19 mei 2009

Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders

DE SEMI-INDUSTRIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

(uittreksels van het verslag van de vastgoedexpert de Crombrughe & Partners)

Investeringsmarkt

Niet enkel in Europa, maar wereldwijd is er groeiende vraag naar investeringen in vastgoed. De verklaring hiervoor is dat vastgoed een investering is met een relatief laag risico en met desondanks een degelijke opbrengstvoet. Door vaak wederkerende turbulente aandelenmarkten zoeken vele beleggers naar investeringen met een lager risico. Het feit dat de rente op spaarproducten tegenwoordig zo laag is, doet velen naar investeringen met een hogere opbrengstvoet zoeken. Vastgoed vormt dus nog altijd een goede middenweg en vooral een interessante diversificatie in een hedendaagse investeringsportefeuille die inspeelt op de stijgende vraag naar steeds schaarser wordende grondstoffen. Ook de invoering van de euro zorgt voor toegenomen binnen- en buitenlandse investeringen in België. Investeringen met laag risico, waaronder vastgoed, zijn daarbij gegeerd.

Bovendien heeft vastgoed als investering de laatste jaren een goede reputatie opgebouwd. Gedurende de afgelopen 20 jaren, bleek industrieel vastgoed reeds een relatief stabiele investering voor vele investeerders. Een investering die zorgde voor hoge returns en waarnaar een sterke vraag bestond. De aantrekkingskracht van de sterke euro ten opzichte van de dalende dollar heeft nog meer vreemd kapitaal naar Europese markten gelokt. De industriële vastgoedsector blijft echter een sterk evoluerende en dynamische markt en het potentieel voor huurders (eindgebruikers) moet nauwkeurig in het oog gehouden worden.

Historisch waren de gebouwen waarin ondernemingen gevestigd waren doorgaans in eigendom van de onderneming zelf. Nu wordt het vastgoed steeds meer uitbesteed aan externe ondernemingen. Dit verhoogt uiteraard de mogelijkheden om specifiek in bedrijfstvastgoed te investeren. De overheid en de vrije markt hebben deze mogelijkheden omgezet in talrijke investeringsvormen, waaronder vastgoedbevaks en vastgoedfondsen.





Site Montea / Aalst (België)

Twee oorzaken voor deze trends naar meer outsourcing van het vastgoed zijn de 'ongebonden marktonderneming' en de nieuwe boekhoudnormen. Met een ongebonden marktonderneming bedoelt men een moderne onderneming die flexibel wil inspelen op veranderende markttrends. Ze verkiest vaak om niet gebonden te zijn aan een specifieke locatie. Door de invoering van nieuwe internationale boekhoudregels wordt het bovendien aangemoedigd voor beursgenoteerde ondernemingen om hun vastgoed te huren in plaats van te kopen. Deze outsourcing van het bedrijfsvastgoed leidt op haar beurt tot meer investeringen in bedrijfsvastgoed.

De Belgische vastgoedmarkt vertoont weinig verschil in activiteit ten gevolge van de kredietcrisis, vooral dan vergeleken met de omringende landen. Wel stelt men een verschuiving vast van zogenaamde "leveraged buyers" of investeerders die gericht zijn op de financiële hefboom van geleend kapitaal, naar "equity buyers" of investeerders met eigen vermogen.

2007 is afgesloten met een recordvolume van meer dan 600 miljoen investeringen in semi-industrieel en logistiek vastgoed. De historiek van de cijfers is als volgt:

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

Deze evolutie illustreert perfect de toenemende trend naar diversificatie in vastgoedinvesteringen met toename in belangstelling voor andere segmenten van de vastgoedmarkt. Dit bleek dan ook in het bijzonder waar voor Belgische investeerders die hier voorloper in waren. Ontwikkelaars blijven daarbij het grootste aandeel van verkopen verwezenlijken.

Door het toenemend belang van de logistieke en distributiemarkt en de daarop volgende groei van de markt, krijgt ook de investeringsmarkt in deze sector voldoende kritische massa. Hierdoor komen er meer mogelijkheden om direct of indirect in deze vastgoedmarkt te investeren, waardoor deze objecten nu meer dan vroeger als een degelijke alternatieve investering gelden.

Van de totale investeringsmarkt in Belgisch vastgoed, wordt er $\pm 12\%$ geïnvesteerd in logistieke en semi-industriële panden.



Huurmarkt

De samenvattende tabel hiernaast synthetiseert wat algemeen geweten is: Belgisch industrieel vastgoed is relatief laag geprijsd. Dit geldt voor industriële bedrijfshuisvesting rond Brussel en zeker ook voor Vlaanderen. Bovendien kan men dezelfde vaststelling maken voor andere segmenten van de vastgoedmarkt.

Uit een regionale Europese vergelijking van de huurprijzen en grondprijzen, blijkt dat de Belgische provincies erg competitief zijn ten opzichte van hun naburige Europese regio's. Deze regio's zijn zeker niet goedkoper. De Vlaamse niveaus van huurprijzen liggen gevoelig hoger dan de Waalse. Limburgs industrieel vastgoed is beduidend goedkoper dan vergelijkbare panden in Antwerpen. Brussel en regio is dan weer het duurst geprijsd. Binnen Wallonië zijn er slechts weinig prijsverschillen op te merken, met uitzondering van Waals-Brabant dat door de nabijheid van Brussel er sterk bovenuit springt.

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de voorraad voor de belangrijkste Belgische industriële deelmarkten. Hieruit blijkt duidelijk dat de Antwerpse markt en de Brusselse markt belangrijke industriële markten zijn. Samen vertegenwoordigen ze bijna de helft van de industriële voorraad.

INTERNATIONALE HUURPRIJZEN IN DE HUIDIGE MARKTOMSTANDIGHEDEN (EUROPESE VERGELIJKING)	
ZONE	HUUR (EUR/M²)
Antwerpen	31-39
Brussel	40-65
Parijs	35-85
Londen	108-223
Frankfurt	42-105
Madrid	35-87
Milaan	53-70

Bron: Europroperty (Q4 2004), King Sturge 2007

EUROPESE NABURIGE REGIO'S VERGELEKEN		
PROVINCIE / REGIO	MINIMUM MAGAZIJNHUUR (EUR/M²/JAAR)	MAXIMUM MAGAZIJNHUUR (EUR/M²/JAAR)
Luik	18	42
Henegouwen	18	42
Luxemburg	20	40
Namen	25	40
Waals Brabant	30	65
Brussel & Vlaams Brabant	35	70
Antwerpen & omgeving	33	48
Limburg (B)	28	40
Zuid Duitsland	60	75
Noord Frankrijk	35	54
Limburg (NL)	25	60

Bron: JII, DTZ en Savills 2007

STOCK INDUSTRIËLE DEELMARKTEN		
STOCK (IN M²)	2006	2007
Antwerpen + Kempen	4.535.000	4.865.000
Scheldeland	1.475.000	1.567.000
Mechelen	775.000	775.000
Brussel + Vlaams-Brabant + Waals-Brabant	4.500.000	4.536.000
Limburg	3.800.000	3.870.000
Luik	2.375.000	2.387.000
Namen	600.000	600.000
Henegouwen	1.550.000	1.565.000
TOTAAL	19.610.000	20.165.000

Een eerste marktverkenning leverde voor december 2007 $\pm 1.140.000 \text{ m}^2$ aangeboden industriële ruimte op voor de belangrijkste industriële regio's.

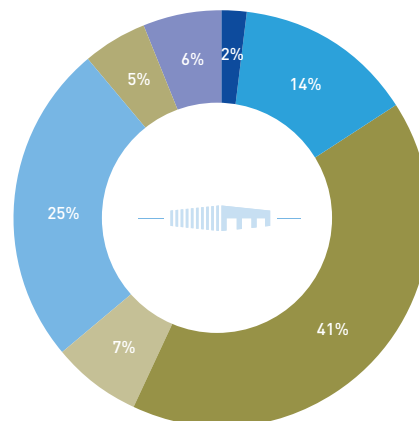
BESCHIKBAARHEID INDUSTRIËLE DEELMARKTEN			
BESCHIKBAAR 2007 (M²)	AANTAL M² UNITS < 2.500 M²	AANTAL M² UNITS > 2.500 M²	TOTAAL
Antwerpen + Kempen	64.363	550.131	614.494
Scheldeland	3.528	257.394	260.922
Mechelen	17.349	21.808	39.157
Brussel	8.398	3.605	12.003
Vlaams-Brabant	42.012	120.794	162.806
Waals-Brabant	2.000	40.190	42.190
Limburg	10.953	108.974	119.927
Oost-Vlaanderen	25.130	126.591	151.721
West-Vlaanderen	17.386	19.430	36.816
TOTAAL	191.119	1.248.917	1.440.036

BESCHIKBAARHEIDSAANDEEL VOLGENS GROOTTE PER INDUSTRIËLE DEELMARKT		
BESCHIKBAAR 2007 (%)	AANTAL M² UNITS < 2.500 M²	AANTAL M² UNITS > 2.500 M²
Antwerpen + Kempen	10,5	89,5
Scheldeland	1,4	98,6
Mechelen	44,3	55,7
Brussel	70,0	30,0
Vlaams-Brabant	25,8	74,2
Waals-Brabant	4,7	95,3
Limburg	9,1	90,9
Oost-Vlaanderen	16,6	83,4
West-Vlaanderen	47,2	52,8
TOTAAL	25,5	74,5

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de industriële opname in 2007 voor de belangrijkste industriële regio's. Antwerpen neemt duidelijk het grootste aandeel in (41%), gevolgd door de Brusselse regio (25%). Samen vertegenwoordigen ze 2/3 van de totale take-up. Oost-Vlaanderen (14%) vormt de laatste regio uit de top-3, niet toevallig de drie regio's van de Vlaamse ruit.

TAKE-UP 2007 INDUSTRIËLE DEELMARKTEN	
TAKE-UP IN M²	2007
West-Vlaanderen	13.000
Oost-Vlaanderen	75.500
Antwerpen	229.000
Limburg	37.500
Brusselse regio (*)	138.500
Henegouwen	27.000
Luik	32.000
TOTAAL	552.500

(*) Brusselse regio = Brussel, Vlaams-Brabant en Waals-Brabant





GRONDWAARDEN IN HUIDIGE MARKTOMSTANDIGHEDEN (EUROPESE VERGELIJKING)	
ZONE	GRONDWAARDE (EUR/M ²)
Antwerpen	90-120
Brussel	150-200
Parijs	40-120
Londen	122-719
Frankfurt	140-850
Madrid	72-500
Milaan	140-210

Bron: Europroperty & dC&P

Grondprijzen

Belgische grondprijzen zijn relatief laag tot gemiddeld geprijsd op een Europese schaal.

Zowel op vlak van grondprijzen als op vlak van huurprijzen blijven de Belgische provincies erg competitief met de buurlanden. Andere Europese regio's in de directe omgeving zijn zeker niet goedkoper. Binnen België zijn er echter wel omvangrijke verschillen tussen de provincies onderling. De Vlaamse niveaus van grondprijzen liggen gevoelig hoger dan de Waalse, wat te danken is aan de beperktere beschikbaarheid. Limburgse industriegrond is beduidend goedkoper dan vergelijkbare gronden in Antwerpen. Brussel en regio is dan weer het duurst geprijsd.

In 2005 en zeker in 2006 zijn door een toenemend nijpend tekort aan bouwgronden in vele Vlaamse provincies de grondprijzen flink gestegen. In Vlaams Brabant is de situatie het ergst. Er worden grondprijzen in de nabijheid van Anderlecht gemeld tot EUR 265/m².

Er zijn wel projecten die het areaal industriële gronden zal vergroten, doch deze komen meestal slechts op middellange tot lange termijn vrij. Daarenboven blijft het nog altijd duur en tijdrovend om de grote voorraad aan te saneren gronden en verouderde percelen aan te snijden.

Op de grote gemelde transacties (gemiddelde oppervlakte van 45.000 m²) wordt er in de provincie Antwerpen in de eerste jaarhelft van 2006 ± EUR 60/m² voor industriegrond betaald. In de provincie Vlaams-Brabant loopt de gemiddelde verkoopprijs van industriële percelen zelfs op tot ± EUR 75 (gemiddelde oppervlakte van 33.000 m²). De beschikbare bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen worden aangeboden aan EUR 60 à 75/m².

DE MARKT VAN HET SEMI-INDUSTRIËLE VASTGOED IN FRANKRIJK

(uittreksel van het verslag van de vastgoedexpert Foncier Expertise)

De warehouses

De markt van de warehouses werd eveneens geconfronteerd met de verschuiving van het productiesysteem en de mondialisering van de economie: de groei van “made in China”-producten, de industriële ontwikkeling van landen in Oost-Europa, de toename van de delokalisering naar lageloonlanden, de verbetering van de transportinfrastructuur, de veranderende consumptiegewoonten (explosie van e-commerce). Dit zijn evenveel evoluties die industriële ondernemingen ertoe hebben aangezet om hun vestigingsbeleid aan te passen om zo de voeling met de wereldmarkt voor industriële goederen of de nationale markt van de grootdistributie, niet te verliezen.

Terwijl Oost-Europa in volle expansie is, blijft Frankrijk door zijn strategische ligging op het Europese vasteland en op meerdere continentale doorvoerroutes terecht een erg belangrijke rol spelen, maar ook haar concurrerende huurprijzen, de uitstekende kwaliteit van de transportinfrastructuur, de veeleer lage grondprijzen, de knowhow van de operators en een relatief standvastig outsourcingpercentage spelen hier mee. Er is echter ook terechte kritiek. Zo is er bijvoorbeeld kritiek op de traagheid waarmee de op dit type van activa van toepassing zijnde regelgeving wordt geïmplementeerd, wetende dat de toelatingen voor warehouses en opslag van industriële producten echte professionele bevoegdheden zijn die doorslaggevend zijn bij de creatie van een site voor opslag en overslag van gevoelige stoffen. Verder weegt ook de ouderdom en veroudering van een niet-onbelangrijk deel van het park door.

Toestand van het logistieke park (bron Oblog - Observatoire de l'immobilier logistique et du supply chain management).

Tussen 1980 en 2007 werden 32,81 miljoen m² aan warehouses met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² gebouwd. 14 miljoen m² is minder dan 10 jaar oud en 9% van het totale park zou verouderd zijn. Dit laatste cijfers zal tegen 2011 zijn opgelopen tot 40 miljoen m².

Belang van de regio's op het vlak van de geplaatste vraag

Na een uitstekend 2006 zorgde de markt van de logistiek in 2007 voor een nieuw recordaantal transacties die, volgens de promotoren, goed waren voor 2,6 à 3 miljoen m². De as Rijsel-Parijs-Lyon-Marseille blijft de ruggegraat vormen van de Franse logistiek en neemt drie vierden van deze vraag voor zijn rekening, maar het aandeel van de regio Île-de-France in de structuur van de vraag lijkt gevoelig af te nemen (21% tegen 40% in 2006 –bron Atis Real) ten voordele van, met name, de regio's Nord en Rhône-Alpes. Een aantal regio's, zoals Centre en Sud-Ouest, winnen bovendien aan belang. Deze regionale vitaliteit hangt samen met nieuwe eisen bij de bevrachters en logistieke bedrijven, zoals het aanboren van nieuwe consumptiebekkens en een geoptimaliseerd beheer van de goederenstromen tussen verschillende sites.

Kwalitatieve verbetering van het aanbod

Ten gevolge van de sterke activiteit in de regio's is het onmiddellijke aanbod op het eind van het jaar gedaald met meer dan 20% tot 1,35 miljoen m² (bron Atis Real). Deze inkrimping van de beschikbare voorraad is vooral voelbaar in de Parijse regio,

maar ook in de regio's Nord, Normandië en Centre. De nieuwe productie van de voorbije jaren heeft gezorgd voor een duidelijke verbetering van de kwaliteit van het aanbod, waardoor het aanbod momenteel in hoofdzaak van klasse A is. Het toekomstige aanbod stijgt en lijkt onder controle. Momenteel worden er verspreid over het nationale grondgebied zo'n 760.000 m² gebouwd. Het probleem blijft de veroudering van het oude park. Verder mogen ook de tweedehandsproducten in de klasse A niet uit het oog worden verloren, want ook daar neemt de beschikbaarheid van toe.

Stabiliteit van de huurwaarde

De grotere concurrentie tussen de promotoren door de geleidelijke intrede van internationale spelers enerzijds, en de spanning op de bedrijfsmarges anderzijds, ondergraft sedert zo'n tiental jaar de stijging van de nominale huurprijzen over het hele grondgebied. Deze zijn nog steeds de goedkoopste van Europa en schommelen gemiddeld tussen EUR 35 en EUR 55 excl. taksen en commissies/m²/jaar voor de beste locaties.

Gunstige vooruitzichten

De verdichting van het logistieke weefsel, de delokalisering van de productie, het streven naar optimalisatie van de oppervlakten en naar besparingen, het feit dat rekening wordt gehouden met aspecten op het vlak van duurzame ontwikkeling, het zijn even zovele aspecten die maken dat de markt van de logistiek de komende jaren erg dynamisch zal blijven en zij bevestigen meteen ook de aantrekkingskracht van de markt in regio's waar hoogwaardige nieuwe producten worden aangeboden.



De huurwaarde zal wellicht niet wezenlijk evolueren, zodat de Franse markt zijn concurrerend voordeel ten opzichte van de andere Europese landen zal kunnen behouden. En, ten slotte, zal de tendens om warehouses samen te brengen in specifieke industriezones die zijn voorbehouden voor logistieke activiteiten en om in de conceptfase en tijdens de realisatie niet alleen architecturale, maar ook ecologische en economische overwegingen in te calculeren, sterker worden.

De spelers van de supply-chain (industriële bedrijven, logistieke dienstverleners en distributeurs) zullen kiezen voor steeds meer geautomatiseerde installaties, zij willen de opslagruimte concentreren en willen de stroom van producten, mensen en informatie optimaliseren (WMS; Radio frequency; RFID). Dit is in wezen een verschuiving in het vak van de logistiek en het transport, waarbij het oude park niet kan volgen; een herstructurering zal daar dan ook steeds acuter worden.

Bedrijfsruimte in Ile-de-France

Het betreft een dynamische markt die enerzijds beperkt wordt door de structuur van het aanbod – hoofdzakelijk een huurmarkt die voor een groot deel bestaat uit tweedehandse, zelfs vervallen ruimten – en door het feit dat de ondernemingen gehecht zijn aan hun oorspronkelijke vestigingsplaats, anderzijds.

Gecommercialiseerd volume stijgt sterk

Ondanks deze belemmeringen werd in 2007 meer dan 800.000 m² geplaatst. De helft daarvan was in het segment van oppervlakten van 1.000 à 5.000 m²; dat wijst erop dat de kmo's hun activiteiten willen rationaliseren of ontwikkelen. Rekening houdend met de structuur van het aanbod mag het geen verbazing wekken dat drie vierden van de transacties hier betrekking hadden op tweedehandse panden.

Aanbod daalt licht

Het beschikbare aanbod, dat al te vaak niet aan de vraag is aangepast, daalt sterk en is nog goed voor zo'n 1.700.000 m². Het verloop is er laag, vooral dan in de zowat honderd industriezones van het Île-de-France die de gebruikers bijzonder waarderen vanwege de kwaliteit van de dienstverlening (veiligheid, transport, ...). De beschikbare oppervlakte in deze industriezones maakt minder dan 15% van het aanbod uit. Het toekomstige grijze aanbod en twee derden van de nieuwe blanco transacties hebben bovendien betrekking op nieuwbouw of uitbreiding van panden in industriezones. Deze industriezones zijn omwille van het geboden rendement, dat in vergelijking met andere producten erg concurrerend blijft, ook erg in trek bij investeerders. Dat alles maakt dat er een tekort is aan oppervlakte die te koop wordt aangeboden aan gebruikers. Een aantal van die gebruikers moeten dan ook hun toevlucht nemen tot vervallen en te renoveren panden.

Investering

De markt van de semi-industriële panden profiteert sedert enkele jaren van het beperkte aanbod aan kwalitatieve panden en de verstrakking van het rendement op de tertiaire markt. Waar de markt vroeger was voorbehouden aan gespecialiseerde beleggers, trekt deze vandaag beleggers aan die erg verschillende strategieën hanteren.

Beleggers die hun vermogen willen diversifiëren met meer rendabele activa zoals kantoren en die veeleer mikken op de samenstelling van portefeuilles, zoals investeringsfondsen, verzekeringsmaatschappijen, vastgoedmaatschappijen, SCPI's.

Investeerders-ontwikkelaars die een hoger rendement willen dan het rendement geboden door de aankoop van gesecuriseerde producten.

Ondernemingen die de geografische concentratiebeweging van logistieke sites volgen, zoals Foncière Europe Logistique of AXA Reim.

Van de zowat EUR 30 miljard die in 2007 in bedrijfstvastgoed werd geïnvesteerd, ging onder invloed van de outsourcing (die op haar beurt werd gestimuleerd door het nieuwe SIIC-statuu) van de grote Franse en Europese logistieke portefeuilles zo'n 12 à 13% naar warehouses en bedrijfsruimten.

Site Montea / Cambrai (Frankrijk) - Februari 2008



De Fransen blijven de grootste verkopers en kopers, gevolgd door de Britten. De vraag is het grootst naar warehouses van klasse A, moderne platforms en industriezones waar langlopende gebruiksvoorwaarden gelden.

Door de steeds sterkere concurrentie voor wat deze producten betreft, is het rendement sedert vier jaar aan het dalen. Vandaag bevindt zich dat :

- Voor de industriezones : tussen 6,75 en 7,5%.
- Voor warehouses klasse A : tussen 6 en 6,5%.
- Voor bedrijfsruimten : tussen 7 en 8,75%

Rekening houdend met het dynamisme van de logistieke en transportsector wordt verwacht dat de activiteit op de investeringsmarkt in 2008 op een bevredigend peil zal blijven. De grotere selectiviteit van de investeerders, die samenhangt met de verstrakking van de financieringsvoorwaarden, zal evenwel remmend werken, waardoor het rendement wellicht zal stijgen.



HET VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT

<i>Waarde-evolutie⁽¹⁾</i>	De Fair Value conform IAS40 is op jaarbasis van 31/12/2006 overgegaan van EUR 102.307.000, naar EUR 137.462.000 op 31/12/2007. Deze laatste waardebepaling komt overeen met EUR 129.378.592 kosten koper en EUR 142.227.000 vrij op naam. In betrokken waarden zit vervat voor EUR 5.021.290 vrij op naam of EUR 4.583.600 kosten koper aan aanpalende percelen die voor uitbreidingspotentieel in aanmerking komen. Het uitbreidingspotentieel is aanwezig in nagenoeg de helft van de sites waarbij de twee eigendommen in PUURS de uitschieters zijn waar het gewicht van het uitbreidingspotentieel de EUR 1.000.000 overstijgt.
<i>Patrimonium</i>	Het patrimonium dat heden ± 237.500 m² oplagruidtes en 32.500 m² kantoorachtige oppervlakten telt op 24 sites, waarvan 2 in Frankrijk, is naast de evolutie van de marktwaarde toegenomen ten gevolge van de aankoop van 4 sites met name Erembodegem, Mechelen, Savigny-le-Temple (FR) en Feuquières (FR). Behalve de twee sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen nog allemaal gelegen in de Vlaamse ruit met één gebouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Van de twee panden in Frankrijk is een gelegen in de regio Parijs en een andere in de provincie. Nagenoeg 70 % van de Fair Value bestaat uit specifiek logistieke gebouwen.
<i>Huurinkomen</i>	Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt. Dit huurinkomen bedroeg op het jaareinde EUR 11.250.270. Rekening houdend met de markthuurwaarde van EUR 187.288 op de leegstaande ruimtes zou dit kunnen opgetrokken worden tot EUR 11.437.608. Dit geeft een gemiddeld potentieel netto rendement⁽²⁾ op de geschatte waarde vrij op naam van 8,79 %. De geschatte markthuurwaarde voor het volledige patrimonium komt op EUR 10.602.050 neer. De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomens los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies. Slechts één pand is in concessie en vereist een jaarlijkse betaling van ongeveer EUR 75.000 die in aftrek genomen moet worden van de gemelde huurbedragen.
<i>Rendementsanalyse</i>	De analyse van de huurinkomens over een 10 jarige periode, abstractie makend van de financiële hefboom, die de ontleningscapaciteit en arbitrages mogelijk maakt, en rekening houdend met een conservatieve benadering van 2,00 % inflatieverwachting levert een interne rentevoet op van 6,60 %. Contractueel is minstens 3,9 jaar huurinkomen gewaarborgd. Meer dan 22,5 % van het huurinkomen berust op contracten van meer dan 6 jaar voor de eerstvolgende vervaldag. Geen enkele contract vertegenwoordigt meer dan 10 % van het patrimonium. DHL heeft, haar dochtervennootschap Exel meegerekend, drie contracten op 3 locaties die samen 18,6 % van het huurinkomen vertegenwoordigen. Barry Callebaut (8,5 %), Kuehne Nagel (8,5 %), H&M (6,0 %) en Flamingo (5,9%) zijn voor het overige de enige huurders die voor meer dan 5,00 % doorwegen in het patrimonium.

1 Waarde-evolutie: het bedrag van de Fair Value conform IAS 40, vermeld in de geconsolideerde balans, is verschillend ten opzichte van het bedrag bepaald door de vastgoed-expert. Het bedrag van de vastgoedexpert, periode 31 december 2006 is exclusief Frankrijk. Het bedrag van de vastgoedexpert per 31 december 2007 heeft zowel betrekking op onroerende goederen opgenomen onder de rubriek vastgoedbelegging als onder de rubriek activa bestemd voor verkoop.

2 Het rendement op de lopende huurcontracten vermeerderd met het potentieel huurinkomen op de leegstaande ruimtes wordt berekend op de waarde vrij op naam zonder correcties voor leegstand om de toestand bij volledige verhuring weer te geven.

DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE – KERNCIJFERS

NR. SITE	SITE	OPPERVLAKTEN M²		LEEGSTAND IN % M²	RENDEMENT OP EH+MHW (in functie van investeringswaarde)
	DATUM : 31/12/2007	KANTOOR	OPSLAG	%	%
				31/12/2007	31/12/2007
1	Aalst, 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, Eppegemsestwg 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, Bouwvelen 16	1.360	7.140	0,00%	8,75%
18	Herentals, Toekomstlaan 33	1.970	12.620	0,00%	6,77%
19	Nijvel, 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	Mechelen, Zandvoortstraat 16	768	21.831	0,00%	6,77%
23	Savigny-le-Temple, rue du Chrome (Fr)	633	15.843	0,00%	8,02%
24	Feuquieres, ZI du Moulin 80 (Fr)	763	8.190	0,00%	8,42%
	TOTAAL	32.390	238.727	3,05%	8,79%

EH: effectieve huurwaarde

MHW: markthuurwaarde op leegstand

1 In gedeelde concessie gehouden.



Site Montea / Hoboken (Antwerpen - België)



De gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot aan de eerste vervaldag bedraagt 3,9 jaar.

Een overzicht van de huuropbrengsten kan u terugvinden op pag. 80 onder "Huuropbrengsten".

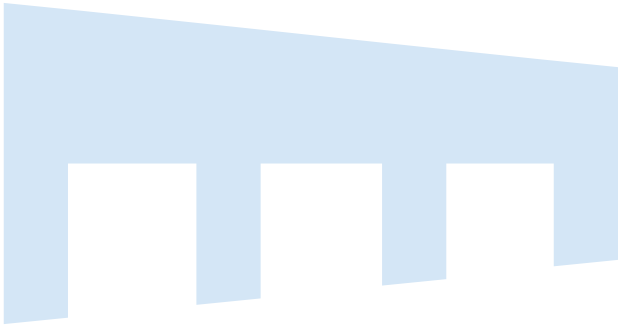
Per 31/12/07 heeft de vastgoedportefeuille als reële waarde: EUR 137,4 miljoen en als verzekerde waarde: EUR 138,7 miljoen.

Volgende panden vertegenwoordigen meer dan 5% van de activa:

- Aalst, Tragel: 15,31%
- Grimbergen, Eppegemsesteenweg: 10,06%
- Puurs, Schoonmansveld: 9,14%
- Nijvel, rue de l'Industrie: 5,95%
- Herentals, Toekomstlaan: 7,23%
- Erembodegem, Industrielaan: 5,61%
- Mechelen, Zandvoortstraat: 6,02%
- Savigny-le-Temple: 5,82%

De te ontvangen huurgelden, zoals bepaald onder IAS17, paragraaf 56, bedragen:

- 1 jaar: EUR 10.029.979
- 1-5 jaar: EUR 34.884.042
- > 5 jaar: EUR 41.378.685



DEEL **2**

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

GECONSOLIDEERDE BALANS	Pag.	Geconsolideerd 15 maanden IFRS 31/12/07	Geconsolideerd 3 maanden IFRS 31/12/06 (niet-geauditeerd)	Geconsolideerd IFRS 1/10/06 (niet-geauditeerd)
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		137.311	112.564	101.488
A. Goodwill				
B. Immateriële vaste activa		9	9	0
C. Vastgoedbeleggingen	p. 83	136.380	111.797	101.196
D. Projectontwikkelingen	p. 83	0	709	255
E. Andere materiële vaste activa	p. 84	59	48	37
F. Financiële vaste activa	p. 84	861	0	0
G. Vorderingen financiële leasing				
H. Handelsvorderingen verwerkt via vermogensmutatie				
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa		1	1	1
J. Uitgestelde belastingen - activa				
VLOTTENDE ACTIVA		6.501	5.504	7.499
A. Activa bestemd voor verkoop	p. 84	1.008	0	0
B. Financiële vlottende activa				
C. Vorderingen financiële leasing				
D. Handelsvorderingen	p. 84	1.212	402	580
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	p. 85	2.081	4.119	3.273
F. Kas en kasequivalenten	p. 86	2.095	888	3.416
G. Overlopende rekeningen	p. 86	105	96	230
TOTAAL ACTIVA		143.812	118.068	108.987
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		88.766	79.284	76.693
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		88.675	79.284	76.693
A. Kapitaal	p. 86	62.380	62.380	62.380
B. Uitgiftepremies				
C. Ingekochte eigen aandelen (-)				
D. Reserves		18.981	18.255	17.689
a. Wettelijk		30	30	30
b. Onbeschikbaar		1	1	1
c. Belastingvrij				
d. Beschikbaar		18.950	18.224	17.658
E. Resultaat		11.982	2.592	0
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-4.668	-3.942	-3.376
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
H. Wisselkoersverschillen				
MINDERHEIDSBELANGEN		92	0	0



GECONSOLIDEERDE BALANS	Pag.	Geconsolideerd 15 maanden IFRS 31/12/07	Geconsolideerd 3 maanden IFRS 31/12/06 (niet-geauditeerd)	Geconsolideerd IFRS 1/10/06 (niet-geauditeerd)
VERPLICHTINGEN		55.045	38.784	32.294
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		17.858	6	17
A. Voorzieningen				
B. Langlopende financiële schulden	p. 86	17.635	6	17
a. Kredietinstellingen		17.635	0	0
b. Financiële leasing		0	6	17
c. Andere				
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		224	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden				
E. Andere langlopende verplichtingen				
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen				
a. Exit taks				
b. Andere				
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		37.187	38.778	32.277
A. Voorzieningen				
B. Kortlopende financiële schulden	p. 86	32.657	35.595	18.488
a. Kredietinstellingen		32.650	35.584	18.488
b. Financiële leasing		6	11	0
c. Andere				
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen				
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	p. 87	3.634	2.832	12.603
a. Exit taks		1.152	1.325	8.095
b. Andere		2.483	1.507	4.508
E. Andere kortlopende verplichtingen		209	0	598
F. Overlopende rekeningen	p. 87	687	351	587
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		143.812	118.068	108.987

De geconsolideerde balans dient gelezen te worden samen met de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening zoals opgenomen op de volgende pagina's. Ter informatie worden de niet-geauditeerde cijfers per 1 oktober 2006 en de cijfers per 31 december 2006 weergegeven.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	Pag.	Geconsolideerd 15 maanden IFRS 31/12/07	Geconsolideerd 12 maanden IFRS 31/12/07 (niet-geauditeerd)	Geconsolideerd 3 maanden IFRS 31/12/06 (niet-geauditeerd)
1 Huurinkomsten (+)	p. 80	12.452	10.063	2.390
2 Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)				
3 Met verhuur verbonden kosten (+/-)				
NETTO HUURRESULTAAT		12.452	10.063	2.390
4 Recuperatie vastgoedkosten (+)				
5 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen (+)				
6 Kosten van de huurders gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)				
7 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	p. 80	-1.033	-918	-115
8 Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		-17	-17	-1
VASTGOEDRESULTAAT		12.426	10.100	2.326
9 Technische kosten (-)	p. 81	-361	-355	-6
10 Commerciële kosten (-)	p. 81	-36	-33	-2
11 Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)		-74	-74	0
12 Beheerkosten vastgoed (-)	p. 81	-431	-381	-51
13 Andere vastgoedkosten (-)		-98	-81	-17
VASTGOEDKOSTEN		-999	-923	-76
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		11.428	9.177	2.251
14 Algemene kosten van de vennootschap (-)	p. 82	-1.645	-1.205	-440
15 Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		123	134	-11
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		9.905	8.105	1.800
16 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)				
17 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)				
18 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	p. 82	5.629	4.351	1.278
OPERATIONEEL RESULTAAT		15.534	12.456	3.078
19 Financiële opbrengsten (+)	p. 82	1.033	958	74
20 Interestkosten (-)	p. 83	-2.068	-1.800	-268
21 Andere financiële kosten (-)	p. 83	-18	127	-144
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.053	-715	-338
22 Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie (+)				
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		14.481	11.741	2.740
23 Vennootschapsbelasting (-)		-52	-50	-2
24 Exit taks (-)		-29	117	-146
BELASTINGEN	p. 83	-81	67	-148
NETTO RESULTAAT		14.401	11.809	2.592
NETTO COURANT RESULTAAT (EXCL. VARIATIE REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE EN IAS 39)		7.910	6.596	1.314
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode		2.856	2.856	2.856
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL IN EURO		5,04	4,35	0,91
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL IN EURO		2,77	2,18	0,46

De geconsolideerde resultatenrekening dient gelezen te worden samen met de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening zoals opgenomen op de volgende pagina's. Ter informatie worden de niet-geauditeerde cijfers per 31 december 2006 en de cijfers van 1 januari 2007 tot 31 december 2007 weergegeven.



GECONSOLIDEERDE KASSTROOM PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

KASSTROOMOVERZICHT		31/12/07 - 15 maand
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		3.416
Netto resultaat		14.401
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		-4.547
Afschrijvingen en waardeverminderingen		34
Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)		34
Andere niet-kas elementen		-4.581
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		-5.629
IAS 39 impact		-851
Betaalde interesten		2.068
Ontvangen interesten		-169
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN DE VEREISTEN QUA WERKKAPITAAL		9.854
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal		-8.574
Bewegingen in activa posten		684
Handelsvorderingen		-632
Terug te vorderen belastingen		-663
Andere kortlopende activa		1.856
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten		124
Bewegingen in passiva posten		-9.258
Handelsschulden		357
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		-9.326
Andere kortlopende passiva		-389
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		99
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)		4.697
Investeringsactiviteiten		-30.293
Acquisitie van immateriële vaste activa		-13
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		-30.217
Projectontwikkelingen en andere		
Andere materiële activa		-54
Langlopende vorderingen financiële leasing		
Verwerving van deelnemingen		-10
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)		-30.293
VRIJE CASHFLOW (A+B)		-25.596
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		29.886
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		17.618
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		14.168
Betaalde interesten		-2.068
Ontvangen interesten		169
Veranderingen in andere verplichtingen		224
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		224
Verandering in eigen vermogen		-2.419
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)		
Uitgekeerde interimdividenden (-)		-2.419
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)		27.691
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE (A+B+C)		2.095

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

GECONSOLIDEERDE STAAT VAN DE BEWEGINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN (x EUR 1.000)	Kapitaal	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatie- rechten en -kosten	Eigen vermogen
OP 1/10/2006	62.380	17.689		0	-3.376	76.693
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen						
- Indekking financiële kasstroom						
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		566			-566	
SUBTOTAAL	62.380	18.255			-3.942	76.693
Aankopen / Verkopen van eigen aandelen						
Betaalbaar gestelde interimdividenden						
Resultaat van de periode			2.592			2.592
OP 31/12/2007	62.380	18.255	2.592	0	-3.942	79.285
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen						
- Indekking financiële kasstroom						
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		726			-726	
SUBTOTAAL						
Aankopen / Verkopen van eigen aandelen						
Betaalbaar gestelde interimdividenden			-2.419			
Resultaat van de periode			11.809			
OP 31/12/2007	62.380	18.981	11.982	0	-4.668	88.675



Site Montea / Meer (België)

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2007

Verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering der Vennoten van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen Montea over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van Commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud, met uitzondering van de tussentijdse cijfers die het voorwerp uitmaken van een onthoudende verklaring

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de commanditaire vennootschap op aandelen Montea ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), over het boekjaar van 15 maanden afgesloten op 31 december 2007, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aangenomen binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2007, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balans totaal bedraagt EUR 143.811.775 en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt EUR 14.400.800.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave



van de geconsolideerde jaarrekening ten-einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

De geconsolideerde balans bevat tussentijdse cijfers op 31 december 2006, en de geconsolideerde winst -en verliesrekening bevat tussentijdse cijfers voor de periode van 1 oktober 2006 tot en met 31 december 2006, en voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2007. Zoals vermeld in het jaarverslag maakten deze tussentijdse cijfers niet het voorwerp uit van een controle, en doen wij hierover geen uitspraak.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2007, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar van 15 maanden eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Wij brengen geen oordeel tot uitdrukking over de tussentijdse cijfers

van de balans en resultatenrekening, zoals deze in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen :

Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Gent, 25 april 2008
Klynveld Peat Marwick Goerdeler
Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door
Luc Van Couter
Bedrijfsrevisor

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

ACHTERGROND

Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals door de 'International Accounting Standards Board (IASB) uitgegeven en geïnterpreteerd worden door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB.

De geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten die aan werkelijke waarde zijn geboekt. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

Consolidatieprincipes

(I) Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de onderneming de macht heeft om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit diens activiteiten. De jaarrekening van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt.

Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen hebben betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

(II) Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke controle uitoefent, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. De geconsolideerde jaarrekening bevat het groepsaandeel in de verworven winsten en verliezen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten in toepassing van de equity methode. Dit is van toepassing vanaf de datum waarop de gezamenlijke controle voor het eerst wordt uitgeoefend tot op de datum waarop deze ophoudt. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming.

(III) Intercompany transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de groep, worden geëlimineerd in verhouding tot het Groepsbelang in de onderneming. Niet gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen sprake is van waardeverlies.

Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken.

De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel als de raming het gecontroleerde boekjaar als de toekomst beïnvloedt.

Per 31 december 2007 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum, die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.



WAARDERINGSREGELS

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik.

In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of “fair value” gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige, De Crombrughe & Partners en Foncier Expertise, maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op. Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de methode van verdiscontering van de huurinkomsten zoals uiteengezet in de International Valuation Standards 2005, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee. De reële waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen in de portefeuille te verwerven. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomens en kosten weergeven.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van EUR 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde stemt overeen met de fair value waarde met toevoeging van 2,5% verwervingskosten. De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van EUR 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten.

De impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen worden getoond als een afzonderlijke rubriek van het eigen vermogen (rubriek I.F). De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII. Het aandeel van het effectief in de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding wordt jaarlijks onder bovenvermelde rubriek in het eigen vermogen aangepast ten gunste of ten nadele van de rubriek reserves van het eigen vermogen (rubriek I.D.).

Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen aan kostprijs onder de rubriek “projectontwikkelingen” tot op het ogenblik van voltooiing van de werken. Op dit ogenblik worden ze overgeboekt naar de rubriek “vastgoedbeleggingen”. Het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde wordt, op moment van de overboeking, erkend als winst of verlies in de resultatenrekening.

Alle rechtstreeks aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, ook de interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23 financieringskosten.

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, catalogeren we onder deze rubriek.

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Subsidies worden in mindering gebracht van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de vennootschap.

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Indien het actiefbestanddeel onderhevig is aan een bijzonder waardeverlies, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien deze laatste lager is, wordt een bijzonder afwaardering genomen ten laste van het resultaat voor het verschil.

Langlopende vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

Financiële vaste activa

Montea gebruikt financieel afgeleide instrumenten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. In overeenstemming met haar financieel beleid houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden. De indekkingsinstrumenten kwalificeren evenwel niet aan de voorwaarden voor het type "indekking" waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument in de resultatenrekening worden opgenomen.

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de aanschaffingsprijs of inbrengwaarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijn beleggingen.

Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, notaris en publicatiekosten, ...).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe deskundigen, wordt opgenomen in de rubriek "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de onderneming een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente.



Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum.

Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming.

Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

Kosten

De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

(I) Uitgevoerde werken in de gebouwen

Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;
- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten, ... worden geactiveerd.
- Huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

(II) Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

(III) Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van het vastgoedbevak. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer, afschrijvingen voor activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, en anderzijds de opbrengsten van beleggingen en waardevariëaties van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten worden pro rata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief. Dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt toegekend.

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt.

Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode (“liability methode”) voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een Vastgoedbevak met een onderneming die geen Vastgoedbevak is. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een schuld voor exit taks opgenomen tezamen met een herwaarderingsmeerwaarde gelijk aan de marktwaarde van het gebouw. Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in resultaat genomen.

Financiële afgeleide instrumenten

Montea gebruikt financieel afgeleide instrumenten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. In overeenstemming met haar financieel beleid houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden. De indekkingsinstrumenten kwalificeren evenwel niet aan de voorwaarden voor het type “indekking” waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument in de resultatenrekening worden opgenomen.

De reële waarde van de interest rate swaps is de geschatte waarde die Montea zou ontvangen of betalen om de positie af te sluiten op balansdatum, rekening houdend met de huidige spot en forward rentetarieven, de waarde van de optie en de kredietwaardigheid van de tegenpartijen.

Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld.

Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

Nieuwe standaarden en interpretaties nog niet toegepast

De geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgesteld conform het International Financial Reporting boekhoudstelsel zoals aangenomen door de Europese Unie.

De Groep heeft gekozen om de toepassing van de nieuwe normen en interpretaties die werden uitgegeven voor de datum van goedkeuring van de publicatie van de jaarrekeningen maar die bij de afsluiting nog niet van toepassing waren, niet te anticiperen. Het betreft IFRS 8 Operationele segmenten, IFRIC 4, IFRIC 5, IFRIC 6, IFRIC 11, IFRIC 12 en IFRIC 14. Het management is evenwel van oordeel dat de toepassing van bovenvermelde standaarden en interpretaties weinig of geen effect zal hebben op haar financiële verslaggeving.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde rekeningen moet de vennootschap conform IFRS 7 bepaalde significante oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudprincipes (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van huurcontracten) en tot bepaalde schattingen overgaan (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (vastgoeddeskundige) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevolg gewijzigd.



Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichtingen inzake gesegmenteerde informatie past de vennootschap IAS 14 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in de driehoek Gent–Brussel–Antwerpen. Montea bezit eveneens één pand in Nijvel en een aantal panden in Frankrijk. Qua risicoprofiel en dus segmentinformatie zal in de toekomst een onderscheid worden gemaakt tussen de Franse en de Belgische markt. Op heden is deze geografische segmentatie evenwel nog niet significant, daar het aandeel van de Franse panden minder dan 10% van de totale actiefwaarde en huurinkomsten van Montea vertegenwoordigt.

Het onderscheid tussen de markt van het logistiek vastgoed en het semi-industrieel vastgoed is op de huidige portefeuille, voor wat de segmentinformatie betreft, evenmin van toepassing daar het in wezen geen echt onderscheiden bedrijfssegmenten betreft; zowel de aard van de dienstverlening als het onderscheidend karakter inzake de aard van klanten zijn niet materieel verschillend.

OPERATIONEEL EN FINANCIËEL RISICOBEEHEER

Om huurderverloop en leegstand te minimaliseren beheert Montea haar klantenbestand zo efficiënt mogelijk door middel van een intern “property management” team dat zorgt voor tevredenheid en luistert naar de wensen van de huurders. Ook indien huurders nood hebben aan meer ruimte of nieuwe panden, zal de commerciële afdeling trachten om alternatieven aan te bieden.

In de meeste huurcontracten is een paragraaf opgenomen waarin vermeld staat dat de huur jaarlijks wordt aangepast op basis van de Belgische gezondheidsindex.

De financiële draagkracht van nieuwe huurders wordt intern gescreend op basis van financiële gegevens die opgevraagd worden. Indien nodig, wordt een gesprek met de aandeelhouders en/of management van een nieuwe huurder gehouden over de strategie en het business plan van de onderneming in kwestie om meer inzicht te verkrijgen in de huurdersolvabiliteit.

Daarenboven wordt, om het debiteurenrisico in te dekken, steeds gevraagd aan de huurders om een bankgarantie of gelden te storten op een geblokkeerde rekening gaande van 3 tot 6 maand. Ten slotte wordt het debiteurenrisico strikt opgevolgd.

Naar aanleiding van de vorming van Montea per 1 oktober 2006 werd met de toenmalige inbrengers een overeenkomst van garanties en verklaringen getekend, waarbij door Montea, huurgaranties zijn bedongen voor leegstaande panden tot 30 september 2009. Het is gebruikelijk bij verwerving van nieuwe panden, dergelijke garanties af te sluiten (huurgaranties).

Het operationeel technische beheer van het onderhoud van de gebouwen, evenals de lopende bouwwerken worden opgevolgd door de project manager in nauwe samenwerking met de COO. De COO legt jaarlijks een onderhouds- en renovatieschema voor aan de Raad van Bestuur met als doel het veilig stellen van een optimale rendabiliteit van de portefeuille op lange termijn.

Het risico dat gebouwen worden vernietigd door brand of andere catastrofes, wordt verzekerd voor een totale waarde van EUR 138,7 mio.

Teneinde het renterisico waaraan Montea onderhevig is, in te dekken, maakt Montea op regelmatige tijdstippen gebruik van indekkingsinstrumenten zoals IRS-contracten.

Montea is niet onderhevig aan wisselkoersrisico's aangezien zij uitsluitend in de Eurozone actief is.

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

HUROPBRENGSTEN

Montea verhuurt zijn vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten. De inkomsten gegenereerd door deze huurovereenkomsten verschijnen onder de rubriek huurinkomsten.

HUROPBRENGSTEN		(x EUR 1.000) - 2007 - 15 maanden
Aalst	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	Eppegemsestwg 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	Bouwerven 16	461
Herentals	Toekomstlaan 33	820
Puurs	Schoonmansveld 18	832
Nijvel	Rue de l'industrie	822
Erembodegem	Industrielaan 27	122
Mechelen	Zandvoortstraat	159
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome	997
Feuquières	Zoning Industriel du moulin	80
TOTAAL		12.452

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN	(x EUR 1.000) - 2007 - 15 maanden
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	1.026
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	318
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	709
HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	-1.033
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-241
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-792
TOTAAL	-7



TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	(x EUR 1.000) - 2007 15 maanden
RECURRENTE TECHNISCHE KOSTEN	-347
Herstellingen	-112
Verzekeringspremies	-235
NIET RECURRENTE TECHNISCHE KOSTEN	-14
Grote herstellingen	-11
Schadegevallen	-3
TOTAAL	-361

COMMERCIEËLE KOSTEN

COMMERCIEËLE KOSTEN	(x EUR 1.000) - 2007 15 maanden
Makelaarscommissies	-3
Publiciteit	-4
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-28
TOTAAL	-36

BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	(x EUR 1.000) - 2007 15 maanden
Interne beheerkosten van het patrimonium	-416
Externe beheervergoedingen	-16
TOTAAL	-431

Deze kosten omvatten voornamelijk de kosten met betrekking tot het personeel verantwoordelijk voor het beheer en de commercialisatie van het vastgoed, en andere, direct aan het beheer toe te wijzen kosten.

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	(x EUR 1.000) - 2007 15 maanden
Kantoorkosten	-182
Erelonen betaald aan derde partijen	-864
Noteringskosten	-161
Public relations, communicatie en advertenties	-24
Personeelskosten	-66
Vergoedingen zaakvoerder	-302
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-47
TOTAAL	-1.645

Deze kosten omvatten de algemene kosten van de Vastgoedbevak. Het betreft in hoofdzaak kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

De honoraria van de Commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Luc Van Couter, voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen van Montea bedragen EUR 13.000 (excl. BTW). De vergoedingen voor aanvullende werkzaamheden inzake verslag interimdividend en nazicht tussentijdse staat 31 maart 2007 bedragen EUR 7.000.

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	(x EUR 1.000) - 2007 15 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.118
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-489
TOTAAL	5.629

FINANCIËLE OPBRENGSTEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	(x EUR 1.000) - 2007 15 maanden
Geïnde interesten en dividenden	23
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	146
Variaties reële waarde van financiële activa	861
Andere financiële opbrengsten	2
TOTAAL	1.033



FINANCIËLE KOSTEN

FINANCIËLE KOSTEN	(x EUR 1.000) 2007 - 15 maanden
Interestkosten	-2.068
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-10
Andere financiële kosten	-8
TOTAAL	-2.086

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGINSTRUMENTEN

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGINSTRUMENTEN			(x EUR 1.000) 31/12/07	
	LOOPTIJD	NOMINAAL BEDRAG	RENTE	REËLE WAARDE
IRS	5/15/12	18.449	Eur 3 m	58
IRS	9/30/11	32.000	Eur 3 m	774
Multi-callable swap	9/15/17	1.250	Eur 3 m	19
TOTAAL				861

VENNOOTSCHAPSBELASTING

VENNOOTSCHAPSBELASTING	(x EUR 1.000) 2007 - 15 maanden
Actuele belastingslasten (-baten)	-81
TOTAAL	-81

VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	(x EUR 1.000) - 2007
OP 1/10/06	101.196
Investeringskosten	29.555
- nieuwe verwervingen	22.185
- verwervingen via aandelentransacties	3.552
- overboeking van projectontwikkelingen	255
- investeringsuitgaven	4.402
- interne projectkosten management	91
- intercalaire interesten	77
- activa aangehouden voor verkoop	-1.008
Stijging/(daling) van de reële waarde	5.629
OP 31/12/07	136.380

PROJECTONTWIKKELINGEN	(x EUR 1.000) - 2007
OP 1/10/06	255
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-255
OP 31/12/07	0

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

ANDERE VASTE ACTIVA

IMMATERIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000) - 2007
OP 1/10/06	
Aankopen	13
Afschrijvingen	-4
OP 31/12/07	9

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	(x EUR 1.000) - 2007
Aanschaffingswaarde 1/10/06	331
Aanschaffingen van het boekjaar	54
Aanschaffingswaarde 31/12/07	385
Afschrijvingen 1/10/06	295
Afschrijvingen van het boekjaar	31
Afschrijvingen 31/12/07	326
OP 31/12/07	59

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de materiële vaste activa voor eigen gebruik.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000) - 2007
ACTIVA AANGEHOUDEN TOT EINDE LOOPTIJD	10
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	10
ACTIVA AAN REËLE WAARDE VIA RESULTAAT	851
Indekkingsinstrumenten	851
TOTAAL	861

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000) - 2007
Vastgoedbeleggingen	1.008
TOTAAL	1.008

KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000) - 2007
Bruto handelsvorderingen	1.553
Voorzieningen voor dubieuze debiteuren	-341
TOTAAL	1.212



VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE DEBITEUREN

VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000) - 2007
OP 1/10/2006	329
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	12
OP 31/12/2007	341

Om achterstallige vorderingen te minimaliseren beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier door onder andere ouderdomsanalyses toe te passen.

De huurcontracten bevatten een paragraaf waarin vermeld staat dat de huur jaarlijks aangepast wordt. Deze aanpassing gebeurt op basis van de gezondheidsindex.

Vooraleer nieuwe contracten afgesloten worden onderwerpt Montea de potentiële klant aan een kredietanalyse. Voor de nieuwe contracten wordt een voorschot of een bankwaarborg gevraagd.

Per 31 december 2007 bedragen de klantenvorderingen EUR 1.212.000 met een netto risico van slechts EUR 119.000. Dit bedrag van EUR 119.000 werd evenwel na balansdatum geïnd.

	VERVALLEN SALDO	(X EUR 1.000) NETTO RISICO NA AFTREK BANKWAARBORG / GARANTIE
< 30 dagen	48	4
< 90 dagen	136	97
< 180 dagen	106	18
> 180 dagen	7	0
	298	119

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	(x EUR 1.000) - 2007
BELASTINGEN	1.790
Belastingen op toegevoegde waarde (BTW)	117
Exit taks	1.479
Inkomstenbelastingen	194
ANDERE	291
TOTAAL	2.081

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek kas en kasequivalenten bestaat uit contante geldstortingen bij de bank.

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	(x EUR 1.000) - 2007
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	47
Andere	58
TOTAAL	105

KAPITAAL EN AANDELEN

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	Bedrag (x EUR 1.000)	Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal per 31/12/07	62.380	2.856
PER EINDE BOEKJAAR	62.380	2.856

FINANCIËLE SCHULDEN

De langlopende en kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

FINANCIËLE SCHULDEN	(x EUR 1.000) - 2007
LANGLOPENDE SCHULDEN	17.635
Kredietinstellingen	
Investeringskrediet DEXIA	17.577
Depot 3R	80
Financiële leasing	-22
KORTLOPENDE SCHULDEN	32.657
Kredietinstellingen	
Straight loan ING	17.650
Straight loan Fortis	15.000
Financiële leasing	6
TOTAAL 31/12/07	50.292



HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	(x EUR 1.000) - 2007
EXIT TAKS	1.152
LEVERANCIERS	1.825
BELASTINGEN SOCIALE LASTEN EN BEZOLDIGINGEN	578
Belastingen	536
Sociale lasten	10
Schulden m.b.t. bezoldigingen	32
ANDERE	
TOTAAL	3.634

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	(x EUR 1.000) - 2007
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	329
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	358
TOTAAL	687

SOCIALE BALANS

A.WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER TIJDENS HET BOEKJAAR EN HET VORIGE BOEKJAAR	1. Voltijds (boekjaar)	2.Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten VTE (boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	2,7	0,4	3,0 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	4 582,0	596,0	5.178,0 (T)
Personeelskosten	0,0	0,0	182.938,1 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon			0,0 (T)

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007



Site Montea / Schoten (Antwerpen - België)



FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het risicobeleid van Montea is, in dit jaarverslag, uiteengezet op pag. 79 “Operationeel en financieel risicobeheer”.

Op pag. 83 wordt de reële waarde van de indekkingstrumenten, inclusief looptijden, nominaal bedrag en rente, weergegeven.

De indekkingsinstrumenten kwalificeren evenwel niet aan de voorwaarden voor het type “indekking” waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument in de resultatenrekening worden opgenomen.

Analyse impact interest:

Onderstaande analyse toont de impact van de variatie van de interestvoet op het resultaat van Montea. Voor de sensitiviteitsanalyse wordt uitgegaan van een stijging, respectievelijk daling, van 1%.

Montea was gedurende het volledige boekjaar voor 100% ingedekt tegen renteschommelingen door middel van “interest rate swaps” waarbij de variabele rente werd “geswapped” tegen een vaste rente. Een stijging of daling van de rentevoeten heeft alsdusdanig enkel een effect op de “market-to-market” waarde van de IRS contracten.

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	(x EUR 1.000) - 2007 15 maand
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management	585
Aankoop gebouw te Savigny-le-Temple jegens Affine	9.183
Betaalde interesten aan Affine	61
R/C Familie De Pauw	130
TOTAAL	9.959

BUITENBALANS VERPLICHTINGEN

Montea heeft het recht om eind 2012 de resterende 5% van de aandelen van SCI 3R te kopen.

STATUTAIRE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

Het betreft verkorte rekeningen, de uitgebreide rekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en zijn samen met de bijhorende verslagen op de website www.montea.com terug te vinden en zijn op verzoek kosteloos te verkrijgen op de zetel van Montea.

KPMG, de Commissaris van Montea heeft over de statutaire jaarrekening per 31 december 2007 een Commissarisverslag zonder voorbehoud opgemaakt.

RESULTATENREKENING PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

RESULTATENREKENING	Boekjaar 15 maanden IFRS - 31/12/07
1 Huurinkomsten (+)	10.169
2 Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	
3 Met verhuur verbonden kosten (+/-)	
NETTO HUURRESULTAAT	10.169
4 Recuperatie van vastgoedkosten (+)	
5 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	703
6 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	-2
7 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-721
8 Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	-17
VASTGOEDRESULTAAT	10.132
9 Technische kosten (-)	-340
10 Commerciële kosten (-)	-36
11 Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-74
12 Beheerkosten vastgoed (-)	-416
13 Andere vastgoedkosten (-)	-98
VASTGOEDKOSTEN	-962
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.170
14 Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.477
15 Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	142
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.834
16 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	
17 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	
18 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.079
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.913
19 Financiële opbrengsten (+)	1.520
20 Interestkosten (-)	-2.006
21 Andere financiële kosten (-)	-17
FINANCIEEL RESULTAAT	-503
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14.410
22 Vennootschapsbelasting (-)	-9
23 Exit taks (-)	
BELASTINGEN	-9
NETTO RESULTAAT	14.401
NETTO COURANT RESULTAAT (EXCL. VARIATIE REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE EN IAS 39)	6.461
14 Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	2.856
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	5,04
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	2,26



Site Montea / Bornem (België)

RESULTAATVERWERKING PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

RESULTAATSVERWERKING	Boekjaar 15 maanden - IFRS - 31/12/07
NETTO RESULTAAT	14.401
Uitgekeerd interimdividend	-2.419
NOG TE BESTEMMEN RESULTAAT	11.982

STATUTAIRE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

BALANS PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

BALANS	Boekjaar 15 maanden - IFRS - 31/12/07
ACTIVA	
VASTE ACTIVA	130.248
A. Goodwill	
B. Immateriële vaste activa	9
C. Vastgoedbeleggingen	123.330
D. Projectontwikkelingen	
E. Andere materiële vaste activa	59
F. Financiële vaste activa	5.997
G. Vorderingen financiële leasing	
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	852
I. Uitgestelde belastingen - activa	
VLOTTENDE ACTIVA	12.016
A. Activa bestemd voor verkoop	1.008
B. Financiële vlottende activa	
C. Vorderingen financiële leasing	
D. Handelsvorderingen	748
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8.641
F. Kas en kasequivalenten	1.506
G. Overlopende rekeningen	113
TOTAAL ACTIVA	142.264



BALANS		Boekjaar 15 maanden - IFRS - 31/12/07
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		88.675
A. Kapitaal		62.380
B. Uitgiftepremies		
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		
D. Reserves		18.125
E. Resultaat		11.982
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-3.812
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
H. Wisselkoersverschillen		
VERPLICHTINGEN		53.589
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		17.577
A. Voorzieningen		
B. Langlopende financiële schulden		17.577
a. Kredietinstellingen		17.577
b. Financiële leasing		
c. Andere		
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		
E. Andere langlopende verplichtingen		
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
a. Exit taks		
b. Andere		
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		36.012
A. Voorzieningen		
B. Kortlopende financiële schulden		32.656
a. Kredietinstellingen		32.650
b. Financiële leasing		6
c. Andere		
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2.863
a. Exit taks		1.152
b. Andere		1.711
E. Andere kortlopende verplichtingen		11
F. Overlopende rekeningen		482
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		142.264

STATUTAIRE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2007

UITKERINGSPLICHT PER 31 DECEMBER 2007 (IN DUIZENDEN EURO)

UITKERINGSPLICHT	(x EUR 1.000) - 31/12/07
NETTO RESULTAAT	14.401
+ afschrijvingen	34
+ waardeverminderingen	12
+/- andere niet monetaire bestanddelen	-851
+/- resultaat verkoop vastgoed	
+/- variatie reële waarde vastgoed	-5.629
GECORRIGEERD RESULTAAT	7.967
RESULTAAT	7.967
UITKERINGSPLICHT: RESULTAAT x 80%	6.373
waarvan reeds werd uitgekeerd onder de vorm van een interimdividend	-2419
MINIMAAL NOG UIT TE KEREN DIVIDEND	3.954



Site Montea / Mechelen (België)

PERMANENTE DOCUMENTEN

DE VASTGOEDBEVAK IN BELGIË

De openbare Vastgoedmaatschappij met vast kapitaal (Vastgoedbevak) overeenkomstig de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maakt het mogelijk om in België vastgoedbeleggingsmaatschappijen op te richten zoals die bestaan in tal van andere landen : Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, G-REITs in Duitsland, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk.

In België bestaat het wettelijke kader voor vastgoedbevaks sedert 1990, hoewel heel wat van de rechten en verplichtingen van dit beleggingsinstrument pas in 1995 concreet werden vastgelegd. Dit beleggingsinstrument werd door de overheid gecreëerd om particuliere beleggers de kans te geven om ook toegang te krijgen tot de professionele vastgoedmarkt en om te investeren in vastgoedprojecten die tot dan waren voorbehouden aan institutionele beleggers.

Het statuut maakte het voorwerp uit van een Koninklijk Uitvoeringsbesluit van 10 april 1995, voor het laatst gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006. De Wet van 23 december 1994 heeft de fiscale aspecten van de erkenning van de bestaande vennootschappen geregeld.

De belangrijkste kenmerken van de vastgoedbevak zijn :

- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen;
- beursgenoteerd;

- activiteiten beperkt tot vastgoedbeleggingen; ten bijkomstige titel kan de vennootschap haar activa ook beleggen in roerende waarden;
- risicospreiding : maximum 20% van het vermogen mag worden geïnvesteerd in een enkel gebouw;
- schuldgraad beperkt tot 65 % van de activa op basis van de marktwaarde; de toekenning van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 40% van de totale activa en tot 75% van een enkel gebouw;
- zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- regelmatige beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoedexpert;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de vastgoedbevak betreft (maar niet voor de dochtervennootschappen ervan);
- ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde resultaat⁽¹⁾ en de nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- de daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 15 %, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven;
- geen roerende voorheffing wordt ingehouden voor beleggers niet-verblijfhouders die geen winstgevende activiteit hebben.

De vennootschappen die de erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak werken, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks), die is gelijkgesteld aan een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarde en op de vrijgestelde reserves van 16,5% (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage, of in totaal 16,995 %).

DE “SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE” (SIIC) IN FRANKRIJK

Montea is eveneens een SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) in Frankrijk en staat eveneens genoteerd op de tweede markt van Euronext Paris, de tweede notering na Euronext Brussels. In Frankrijk heeft Montea in 2007 geopteerd voor het statuut van SIIC om ook in dit land de voordelen te kunnen genieten die samenhangen met het statuut van vastgoedbevak.

De fiscale kenmerken van de vastgoedbevak en de SIIC zijn vrij gelijklopend : zij zijn bijvoorbeeld allebei vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden. De winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed is daarentegen wel onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Wanneer het statuut van vastgoedbevak of SIIC wordt verkregen, is de onderneming een eenmalige bevrijdende belasting, “exit taks” genaamd, verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudkundige waarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op SIIC bedraagt 16,5%.

1 Berekend op basis van het schema vermeld in hoofdstuk B van de bijlage bij het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006.



De betaling van de exit-taks voor SIIC is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar. In België moet ten minste 80% van het bedrijfsresultaat worden uitgekeerd. In Frankrijk bedraagt dit percentage 85%, maar dan na aftrek van de afschrijvingen.

De bepalingen met betrekking tot de uitkering van de meerwaarden op de verkoop van vastgoed verschillen echter grondig. In België moeten zij ten belope van ten minste 80% worden uitgekeerd indien de winst niet opnieuw wordt geïnvesteerd. Voor de SIIC daarentegen moet ten minste 50% worden uitgekeerd op het einde van het jaar volgend op het jaar waarin de winst werd gerealiseerd. En nog steeds voor de SIIC geldt dat de dividenden van de dochtervennootschappen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting integraal moeten worden uitgekeerd in het jaar waarin ze worden ontvangen. Voor wat de structuur van het aandeelhouderschap betreft, moet de “free float” van vastgoedbevaks, dit is het aantal aandelen dat niet vast wordt aangehouden, ten minste 30% bedragen. In Frankrijk moet dat 40% zijn. Voor de SIIC geldt geen maximale schuldgraad. Voor bevaks werd de maximale schuldgraad, die aanvankelijk werd bepaald op 50%, door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 opgetrokken tot 65%.

STATUTEN

De volledige tekst van de statuten van Montea vindt u als bijlage bij onderhavig jaarverslag en maakt er integraal deel van uit.

VERKLARINGEN

Verantwoordelijke personen

De Raad van Bestuur van Montea Management NV, statutair zaakvoerder van Montea Comm. VA, is verantwoordelijk voor de inhoud van dit jaarverslag. De Raad van Bestuur verklaart dat de informatie in dit jaarverslag, voor zover geweten, in alle wezenlijke aspecten overeenstemt met de werkelijkheid en geen weglatingen bevat die van aard zijn om de reikwijdte van enige verklaring in onderhavig jaarverslag wezenlijk te wijzigen.

Informatie afkomstig van derden, verklaringen van experts en verklaringen met betrekking tot belangen

Onderhavig jaarverslag bevat geen verklaring of verslag die kunnen worden toegeschreven aan een persoon die handelt in de hoedanigheid van expert, met uitzondering van de verklaringen van de Commissaris met betrekking tot de controle van de rekeningen en het verslag van “De Crombrugghe & Partners” en van “Foncier Expertise” voor de beschrijving van de markt (vastgoedmarkt, herpositionering, kantoormarkt, markt voor handelspanen). Montea bevestigt dat zijn Commissaris ermee heeft ingestemd om zijn verslag met betrekking tot de controle voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2007 evenals de verslagen van “De Crombrugghe & Partners” en van “Foncier Expertise” te publiceren.

Processen en arbitrageprocedures

De Raad van Bestuur verklaart dat geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure is geweest die een wezenlijke invloed zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad, op de financiële toestand of de rentabiliteit van Montea, en dat er zich, voor zover bekend, geen toestanden of feiten hebben voorgedaan die zouden kunnen leiden tot een dergelijke tussenkomst van overheidswege, een proces of arbitrage.

WOORDENLIJST

Classificatie 1510	Franse reglementering betreffende de brandveiligheid voor opslagplaatsen, die de volgende aspecten betreft: (i) vuurresistentie van structurele elementen, (ii) vuurresistentie van secundaire elementen en (iii) globaal gedrag van structuren bij brand.
Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks	Koninklijk Besluit van 10 april 1995 op vastgoedbevaks
Koninklijk Besluit Boekhouding	Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare vastgoedbevaks
Zaakvoerder	Montea Management
IPO	Openbare aanbidding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels
Montea	Montea Comm. VA, commanditaire vennootschap op aandelen met maatschappelijke zetel aan de Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211.
Montea Management	Montea Management NV, naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel aan de Ninovesteenweg 198, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.
Producten van klasse A	Gebouwen met een hoogte van meer dan 9,3 meter, met een bewegingsruimte van meer dan 35 meter diepte, geïsoleerd, verwarmd, met sprinklers uitgerust waarvan de grondresistentie tenminste 5 ton per vierkante meter bedraagt.
Netto courant resultaat	Bedrijfsresultaat voor resultaat op vastgoedportefeuille + financieel resultaat - belastingen

