

A year of growth



Annual Report 2008
PART 1



MORE THAN WAREHOUSES

TABLE OF CONTENTS

FIRST PART

4	RISK FACTORS
10	LETTER TO THE SHAREHOLDERS
14	PRESENTATION OF MONTEA
22	KEY FIGURES
26	CORPORATE GOVERNANCE
46	SUSTAINABLE DEVELOPMENT
48	MANAGEMENT REPORT
60	THE MONTEA SHARE
64	REAL ESTATE MARKET IN BELGIUM AND FRANCE

SECOND PART

78	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF 31 DECEMBER 2008
116	STATUTORY FINANCIAL STATEMENTS AS OF 31 DECEMBER 2008

THIRD PART

124	PERMANENT DOCUMENTS
134	GLOSSARY

Montea Comm.VA
Ninovesteenweg 198
B-9320 Erembodegem (Aalst)
Tel.: +32 (0) 53 82 62 62
Fax: +32 (0) 82 62 62 61
www.montea.com
RPM-RCB Dendermonde
VAT BE0417 186 211

PLEASE SEND YOUR REMARKS OR QUESTIONS
TO investors.relations@montea.com

CONCEPT AND REALIZATION: www.frigolite.be

Dit jaarverslag is ook verkrijgbaar in het Nederlands
Ce rapport annuel est aussi disponible en Français

The annual reports in French and English are translated from the Dutch version.
Only the Dutch version has probative value.

The annual report was translated under the responsibility of Montea and can be
obtained at the registered seat of the company.

This annual report is a document of registry within the meaning of article 28
of the law of June 16, 2006 relating to the public offerings of instruments of
placement and the admissions of instruments of placement to the negotiation
on regulated markets. It was approved by the CBFA in accordance with article
23 of the above-mentioned law on April 21, 2009.

June 2009

Montea (Euronext Brussels MONT/Paris MONTP) is a real estate company (Belgian company: property investment company, French company listing: SIIC) specialised in logistics and semi-industrial real estate in Belgium and France.

Using this approach, Montea wishes to expand short-term into an important player in this fast-growing market. The company is developing a diversified and high quality portfolio of buildings that should form a good and solid investment property for its shareholders.

In this context, Montea aims to give its clients flexible, innovative real estate solutions, thereby creating value for her clients and shareholders.

The Montea share is aimed at private and institutional investors from Belgium and overseas who are attracted by an indirect investment in logistics and semi-industrial property (business parks) and who aim at a high dividend return with a moderate risk profile.

On 31 December 2008, the property portfolio represented a fair value of EUR 210.7 million and a surface of 366,059 m² across 32 sites in Belgium and France.



MORE THAN WAREHOUSES



PART

1



A photograph of a construction site under a cloudy sky. In the foreground, there are two large stacks of dark grey bricks on wooden pallets. The ground is dark brown soil with tire tracks. In the middle ground, a yellow wheel loader is parked. To the right, a large, modern building is under construction, featuring a white corrugated metal facade on one side and a multi-story concrete frame with glass windows on the other. The building has a balcony or walkway on the upper level.

RISK FACTORS

Site Montea / Tilloy-lez-Cambrai (France) _ 10,930 m²



- 6 Risks associated with the economic climate
- 6 Rental risks
- 8 Risks associated with investment activity and project development
- 8 Risks associated with the fluctuation of the operational costs
- 8 Risks of destruction of the buildings
- 9 Environmental permits and environmental risks
- 9 Financial risks and risks associated with the evolution of interest rates
- 9 Exchange rate risks

RISK FACTORS

Montea Comm. VA (“Montea”) seeks development of a solid and diversified property portfolio and wants to provide its shareholders a stable and growing long-term dividend.

RISKS ASSOCIATED WITH THE ECONOMIC CLIMATE

The activity of Montea, like others, is subject to the influence of economic cycles. They exert an indirect influence on investment and entering into leases with private companies in the sector of logistics and semi-industrial properties. Montea seeks to reduce the impact of these cycles on its performance and on the value of its portfolio through :

- diversifying its property portfolio both in terms of geographical location and type of buildings,
- diversifying its portfolio of customers, who in turn are active in different sectors,
- long-term investing in the quality of its buildings,
- developing flexible real estate solutions for its customers so that long-term rental contracts are made.

Based on the projected figures for 2009, DHL group is the main tenant of Montea, representing approximately 17.0% of the rental income. Montea hereby confirms that it is able at any moment to examine whether the tenant's risk remains under 20%⁽¹⁾ so an immediate request for exemption to the limit may be increased or the necessary measures can be taken⁽²⁾ to the importance of DHL as a tenant of Montea reduction.

RENTAL RISKS

Montea actively manages and guides its existing and future clients, to minimise vacancy and tenant turnover in its property portfolio.

The internal team of property managers, which works exclusively for Montea, ensures that the tenants are presented with efficient technical solutions. Additionally, the commercial team maintains regular contact with the tenants.

Notwithstanding that these contacts are essential for securing the rental income, they have only a limited impact on the price at which a vacant building can be rented, since the price mainly depends on external circumstances (condition and location of buildings, economic market conditions, etc.).

The vast majority of leases contain a clause allowing the lease in Belgium to be annually adjusted to the index of consumer prices and in France to the index of construction costs⁽³⁾. 100 % of the current leases in France and 91.3%⁽⁴⁾ of the current leases in Belgium are subject to the above indices.

Before a new customer is accepted, its financial solvency is checked. On the signing of each lease a bank guarantee is required, the amount of which corresponds to a rent of 3 to 6 months. The rent is payable in advance, either on a monthly or quarterly basis. The intrinsic qualities of a building remain the main criteria for its quick re-letting.

Following the start⁽⁵⁾ of the activities of Montea as a property investment company as of 1 October 2006, an agreement was signed with the former depositors wherein rent guarantees in favour of the CEIC were stipulated for vacant properties up to 30 September 2009. On 31 December 2008, the only ongoing rental guarantee in respect to the vacant area is the site at Vilvoorde for an amount of EUR 22,463 per quarter. This represents 0.6 % of total rental income of the CEIC annually. The Montea commercial team will dedicate themselves to achieving a rapid re-letting by 30 September 2009, thereby managing the risk of vacancy to this part of the portfolio.

1 See article 43 § 1 of the Royal Decree of 10 April 1995 on Sicafi.

2 Article 43 § 3 of the aforementioned Royal Decree of 10 April 1995 on Sicafi.

3 ICC - indice de coûts de construction.

4 The lease contract of DHL on the site in Grimbergen provides no clause relating to the annual index.

5 The activities of Montea as a property investment company began on 1 October 2006, by joining different property portfolios from different families (e.g. the De Pauw family and the De Smet family) and other groups (e.g. Banimmo, Affine).



Site Montea / Tilloy-lez-Cambrai (France) _ 10,930 m²

RISK FACTORS

RISKS ASSOCIATED WITH INVESTMENT ACTIVITY AND PROJECT DEVELOPMENT

Montea's growth strategy guarantees optimal risk sharing^[6] based on the following two pillars:

- the acquisition of buildings that, on the basis of objective criteria such as accessibility or proximity to major consumer centres, are optimally located and therefore offer a good potential in terms of marketing (geographical risk sharing);
- the acquisition of buildings leased to stable and solvent, high-quality tenants (sectoral risk sharing).

As part of this growth strategy, Montea is to a limited extent active as a real estate developer. The company has the necessary skills to develop its own account. This allows the CEIC to win the desired returns on investment. During the year, this activity was limited to a maximum of 1 % of the portfolio to avoid adversely affecting the company's risk profile. Montea does not intend to enter into speculative development projects (the so-called "blank" projects where there are no tenants in advance).

Within the property sector, Montea aims at two subsectors, one in real estate logistics (mainly storage and handling of goods) and the other in semi-industrial real estate (smaller properties usually rented to SMEs and smaller branches of international groups). In this way, the company tries to share its risk in terms of type of tenant/sector and geographical location.

When acquiring a building, Montea always performs a legal, environmental, accounting and fiscal due diligence, based on extensive internal analysis and usually with the assistance of external specialist consultants.

The Property Management team follows up the operational management of the technical maintenance of the buildings, as well as the coordination of the ongoing construction and renovation. This team submits an annual maintenance and renovation schedule to the Board of Directors for the purpose of securing optimal long-term portfolio profitability.

RISKS ASSOCIATED WITH THE FLUCTUATION OF THE OPERATIONAL COSTS

Direct operating costs are mainly influenced by two factors:

- the age and quality of the buildings: these determine the maintenance and repair costs and both are closely monitored and coordinated whereby the implementation of the work is outsourced;
- the level of vacancy and turnover of tenants: these determine, inter alia, the cost of unrented space, the cost of re-letting, the costs for renovation and discounts to new clients. The aim of active commercial portfolio management is to optimise these costs.

The preparation and monitoring of building construction and major renovations are part of Montea's Project Management team remit.

RISKS OF DESTRUCTION OF THE BUILDINGS

The risk of buildings being destroyed by fire or other disasters is fully insured for new construction. The insurance policies, endorsed by Montea, also include additional guarantees (such as tenant suspension), which were established based on the best possible market coverage.

On 31 December 2008, the insured value of the property portfolio amounted to EUR 233.5 million in Belgium and France. This covers the full fair value of the portfolio on the same date.

⁶ Montea will, in the interest of the portfolio, provide the necessary diversification in terms of its tenants.



ENVIRONMENTAL PERMITS AND ENVIRONMENTAL RISKS

Environmental permits

Montea has the necessary environmental permits for the operation of all classified installations in its buildings. They are modified if (changes to) the law, the type of operation or the technical characteristics require this.

Environmental risks (state of the buildings, quality of soil, subsoil and groundwater)

Before a building is purchased, Montea thoroughly examines all deviations and environmental risks.

To avoid any health and financial risk, Montea also performs an investigation, when necessary, into the quality of the soil, the subsoil and the groundwater for buildings where risk activities are or were conducted, such as the presence of a fuel tank. In the event of proven contamination, Montea shall make every effort to manage the potentially associated risks with due diligence. In addition, Montea periodically checks its facilities that may present a risk to the soil.

FINANCIAL RISKS AND RISKS ASSOCIATED WITH THE EVOLUTION OF INTEREST RATES

Montea maintains a sustainable and healthy relationship with its bank partners, who form a diversified group of leading European financial institutions. This diversification ensures attractive financial market conditions.

Firstly, the risk of lack of liquidity to which Montea is exposed, is limited by:

- the diversification of financial debt by Montea with three leading European financial institutions, each bearing approximately one third of the financial debts;
- the maturity of the financial debt: no credit line expires before the end of 2011. Currently Montea is analysing its financial debt position with its financial institutions to be ready to refinance its debt against market values prior to the expiry date of its credit lines;
- the total debt position is hedged for 100% by hedging instruments of the IRS type, with a duration between 2011 and 2018.

On 31 December 2008, the debt ratio represented 50.0%⁽⁷⁾ of total assets.

Secondly, the risk of rising interest rates is hedged via IRS contracts ("Interest Rate Swaps"). Montea prefers to lock its financing at a fixed interest rate. If financing is locked at a variable interest rate, the risks arising from interest rate fluctuations are limited by the use of hedging instruments like IRS contracts.

EXCHANGE RATE RISKS

The Montea property portfolio exclusively consists of buildings in Belgium and France, and all leases are in euros. The company is consequently not exposed to any exchange rate risk.

⁷ This ratio is calculated in accordance with Article 6 of the Royal Decree of 21 June 2006, whereby the negative value of the hedging instruments is not included. In the press release of 19/02/2009, a gearing ratio of 52.8% was published. This figure contains the negative value of the hedging instruments at a value of EUR 5.9 million.





LETTER TO THE SHAREHOLDERS

LETTER TO THE SHAREHOLDERS



Gerard Van Acker,
Chairman Board of Directors

Dear Shareholder,

We are delighted to send you this letter, together with the annual report of the second year of financial activity of Montea since the IPO at the end of 2006.

In 2008, we continued our sectorial strategy as pure player in logistics and semi-industrial real estate in Belgium and France— two markets where we have strengthened our position as a leading player.

These two segments have seen increasing success due to higher yields than the other property classes. Buildings used for logistics are now more than ever a full segment that requires specific and specialised skills. Logistics, formerly treated as transport, has now grown into a structured industrial concept.

Last year, we committed ourselves to continue our growth through sound and value-creating investments, particularly in France, which directly contributed to the improvement of our financial results and the quality of our property portfolio.

Dynamic and proactive management of our property portfolio as well as the service to our tenants are similarly part of our commitments. We have announced the implementation of many new tools that are optimising the operational and commercial efficiency of Montea and have also launched several projects aimed at sustainable development.

Mission accomplished and objectives for 2008 largely surpassed

The fair value of our property portfolio has risen sharply: from EUR 137 million to EUR 211 million, showing a growth of over 53%.

We have also purchased a new logistics platform of 11,200 m², let to DHL in Cambrai. In addition, we have purchased a portfolio of 5 buildings in the vicinity of the airport Roissy Charles De Gaulle in Paris (largest European cargo airport), fully let to high quality customers, and we have set up a sale & lease back operation in Lyon with Chronopost Group.

Thanks to the growth of the portfolio and a capacity utilization of over 96%, our rental income has recorded a nearly 40% increase, resulting in a total amount of rental income of EUR 14 million in 2008.

We are also pleased with the substantial progress (28%) of net current profit (outside of non-monetary items IAS 39 and IAS 40) to EUR 8.4 million and that of the operating margin to 83%. However, the net profit amounted to EUR -7.8 million. The variance in the net profit is primarily explained by non-cash elements amounting to EUR 16.8 million (IAS39 and IAS 40).

Based on these excellent operational results, the Board of Directors shall propose the Annual Shareholders' Meeting a gross dividend of EUR 2.09 per share; an increase of 5% compared to last year.

Our property portfolio of 366,059 m², spread over 32 sites, is generating an average gross return of 7.84% based on leases with 57 clients of various sizes and from sectors ranging from logistics (DHL, FedEx, Kuehne & Nagel, Chronopost) to consumer goods (Unilever, H&M, Barry Callebaut) and industry (BF Goodrich, VPK, Cummins).

¹ Source: Jones Lang Lasalle,
Key Market Indicators Q4 2008.



The Montea portfolio has, both in terms of quality and in geographic diversification, recorded progress and overall shown an improved risk profile compared to last year. We will continue to strive to a continuous improvement of our portfolio in 2009 as well.

We also have a growth potential of 62,197 m² on existing sites and intend to tap this potential in the future.

New tools and sustainable development

In 2008 we also invested in performance marketing tools (new website) and property management tools. By doing this, the efficiency of our commercial actions, the quality of our communication and the management of our invoicing has significantly improved. The latter runs more quickly, accurately and more clearly for our clients.

We have furthermore launched various projects on sustainable development that will also be able to solve the logistical expectations of tomorrow.

And in 2009?

In 2008, the distributable profit, taking into account the realized gain on the sale of property, saw a strong growth of 37.5% to EUR 2.55 per share. On the basis of these strong operating profits, Montea ensured the increase of the gross dividend of 5%, to EUR 2.09 per share, which corresponds to a very conservative payout of 82%.

In 2009, prudence is called for. Just think of the uncertain economic environment, the evolution of the stock market and real estate markets, the situation of the banking sector, the solvency of counterparties and the risks reported in the current annual report.

In addition to the operational performance of the current property portfolio, Montea is also looking into, with the necessary care, various projects (investment, rental opportunities, sale & lease back, divestments of non-strategic sites,) which may contribute to the growth in operating profit in 2009 and the appreciation in the long term, wherein the identified risks are limited.

Thus crises are creating new opportunities for a property company such as Montea, who continues its clear strategy of pure player in the field of logistics and semi-industrial real estate. By focusing on core business, its desire to be a leading player in a defined market, on flexibility, innovation, speed and transparency, Montea is invigorating this strategy.

Taking into account these factors and based on current expectations, in the absence of large and unexpected events, Montea is making every effort to anchor its good performance and to reach a dividend in 2009 at least equal to that of 2008.



Frédéric Sohet, CEO

Gerard Van Acker
Chairman of the Board of Directors

Frédéric Sohet
Chief Executive Officer



PRESENTATION OF MONTEA

- 16 Brief Description
- 16 General information
- 17 Registered capital
- 17 Explanations
- 20 Group structure

PRESENTATION OF MONTEA

BRIEF DESCRIPTION

Montea is a property investment company specialised in logistics and semi-industrial real estate in Belgium and France. Montea Comm. VA is listed on the Euronext Bruxelles since October 2006 and on the Euronext Paris since December 2006. The activities of Montea as a property investment company began on 1 October 2006, by joining different property portfolios. The company aims to become a leading player on this fast-growing market. Montea offers more than just warehouse space and seeks to provide flexible and innovative real estate solutions to its tenants.

Montea is a member of AFILOG (the French Association of Logistics Operators) and the VIL (Flanders Institute for Logistics).

In formatting the Montea financial statements for 31 December 2008, the 12-month financial results for 31 December 2007 were taken into account as a basis for comparison (which were not audited by the auditor). The first financial year for the Montea group ran from 1 October 2006 to the end of 31 December 2007, being a period of 15 months. The tables to follow show both the 15- and 12-month figures for 2007 as well as the 12-month figures for 2008.

GENERAL INFORMATION

Name of the company Montea Comm. VA

Montea is a public real estate investment company with fixed capital under Belgian law or a public Sicafi under Belgian law. Its French company listing is SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

Registered office - Administrative office

The registered and administrative office in Belgium is at B-9320 Erembodegem (Aalst) Ninovesteenweg 198. The headquarters of the permanent listing in France are located at F-75009 Paris, Square Edouard VII, 4.

Register of legal entities

The company is registered in the Register of Legal Entities (Dutch: RPR) of Dendermonde under the number 0417.186.211. Its VAT number is BE 0417.186.211. The permanent listing in France is registered in the "registre du commerce et des sociétés" of Paris under the number 497 673 145. Its VAT number is FR 06497 673 145.

Founding, company type and publication

The General Partnership share under Belgian law Montea^[1], was formed on 26 February 26 1977 in the form of a limited company under the name Parou, according to a deed executed before Notary Eric Loncin in Puurs, published in the Annexes to the Belgian Official Gazette on 16 March 1977, under the number 836-1. Since 1 October 2006, Montea is recognized as a public property investment company with fixed capital under Belgian law, or abbreviated public Sicafi under Belgian law, registered with the Banking, Finance and Insurance Commission. It is subject to the legal system of investment companies with fixed capital as defined in Article 19 of the Act of 20 July 2004 on certain forms of collective management of investment portfolios.

The articles of association have been amended several times and its last amendment on 17 November 2008 pursuant to a deed executed before Notary Nicolas Moyersoen, notary in Aalst, replacing his counterpart, notary Vincent Vroninks in Ixelles, was published in the Annex to the Belgian Official Gazette of 11 December 2008 under the number 08191881.

The company makes a public call on savings within the meaning of Article 438 of the Code of Companies.

¹ On 26 February 1977, the NV Parou was set up by Mr Pierre De Pauw, Mrs Marie-Christine De Pauw, Mr Albert De Pauw, Mr Jozef Roumieux, Mr Lucas Roumieux, Mr Joseph Molleman and Mrs Maria Biesemans. In 2006 the name was changed to Montea NV. By 1 October 2006, the public limited company was converted into a general partnership share.



Duration

The company was established for an indefinite duration.

Financial year

The financial year starts on 1 January and ends on 31 December of every year, except for the first fiscal year that started on 1 October 2006 and closed on 31 December 2007 and thus lasted 15 months.

Places where the public documents can be consulted

The articles of association of the company can be found at the Registry of the Commercial Court of Dendermonde, at the Montea headquarters and on the website www.montea.com.

The statutory and consolidated accounts of Montea were deposited at the National Bank of Belgium, in accordance with statutory provisions. The decisions regarding appointment and dismissal of members of the Board, are published in the annexes to the Belgian Official Gazette.

The meeting notes of the General Meetings are published in the annexes to the Belgian Official Gazette and in 2 financial newspapers. These meeting notes and all documents relating to the General Meetings are also available on the website www.montea.com. All press releases and other financial information distributed by Montea can be found on the website www.montea.com.

The annual reports can be obtained at the registered office of the company or can be viewed on the website www.montea.com. Each year, they are sent to the shareholders and to the individuals requesting them. The annual reports include the reports of the property expert and of the auditor.

REGISTERED CAPITAL

On 31 December 2008, the company's capital amounted to EUR 84,352,467.07, divided into 3,585,354 shares without nominal value that each represents 1/3,585,354 part of the capital. All shares are fully paid. The Manager is authorised to approve increases to the registered capital on the dates and the conditions established by him one or more times, up to EUR 62,000,000.

This authorisation is valid for a period of five years from the publication of the minutes of the extraordinary General Meeting of one October two thousand and six (1 October 2006). This authorisation is renewable.

EXPLANATIONS

Responsible persons

The Board of Directors of Montea Management NV states that:

- the annual financial statements prepared in accordance with applicable accounting standards, give a true and fair view of the assets, the financial situation and the results of the issuer and the companies included in the consolidation;
- the annual financial report includes a fair summary of the development and performance of the company and the position of the issuer and the companies included in the consolidation, and a description of the principal risks and uncertainties that they face.

The statutory manager of Montea Comm. VA is responsible for the information provided in this annual financial report. The statutory manager has verified this information to the best of his ability. He certifies that, to his knowledge, the information contained in this annual financial report is in accordance with the facts, and that no information or data have been omitted, whereby the disclosure of this would change the purpose of this annual financial report.

PRESENTATION OF MONTEA

Third party information

The Sicafi Montea certifies that the information provided by the experts and the recognised auditor was faithfully reproduced. To the extent the Sicafi Montea is aware of and able to ensure this in the light of information published by third parties, no fact was omitted whereby the information shown could be wrong or misleading^[2].

Forward-looking statements

This annual report includes forward-looking statements. Such statements are based on estimates and forecasts of the company and naturally contain unknown risks, uncertainties and other factors that could result in the results, the financial condition, the performance and the current achievements being different from those expressed or implicitly indicated in these forward-looking statements. Given these uncertainties, the forward-looking statements provide no guarantee.

Arbitration procedures

Despite the lawsuit with Bolckmans (mentioned on p.42 in the management report), the Board of Directors of Montea Management NV states that there is no government intervention, no litigation or arbitration proceeding, which might have a relevant influence on the financial status or on the profitability of Montea Comm. VA and that, to his knowledge, no facts or circumstances that could give rise to such government interventions, litigation or arbitration proceedings exist.

Statements on Directors

The Board of Directors of Montea Management NV states that to its knowledge :

- During the previous five years (i) no director was convicted of fraud, (ii) there was no director, in the capacity of member of the administrative, managerial or supervisory body, in a bankruptcy, suspension or dissolution, (iii) no director was accused and/or the subject of a public official nominative sentence pronounced by a statutory or regulatory body, and (iv) there was no director declared incompetent by a court to act as a member of the administrative, managerial or supervisory body of an issuer of financial instruments or to intervene in the management or administration of the affairs of an issuer or in connection with the management or the exercise of the activities of an issuing institution. Montea points out that one of its directors, for events prior to his post

in Montea and without connection with Montea, had been the subject of a final administrative penalty in relation to Article 25, first paragraph, 1°, a) of the Act of 2 August 2002 on the supervision of the financial sector and financial services. This penalty was the subject of a non-personal notice. By "directors" are also meant the permanent representatives of the directors-legal entities.

- No employment contract was concluded with the directors providing for the payment of compensation by the end of the contract. There is a management contract between the Montea company and the directors providing for the payment of a fee^[3].
- The directors do not own shares of Montea.
- The fact that up to now, no options for shares of Montea have been confirmed.

After 31 December 2008, there has been no significant change in the financial and trading position of the group for which audited financial information is published.

² Montea confirms herewith to have received the authorization to publish information of thirds in this annual report.

³ See chapter "Executive Management and day-to-day management of the statutory Manager"



Site Montea / Le Mesnil-Amelot (North Paris, France) _ 8,663 m²

PRESENTATION OF MONTEA

GROUP STRUCTURE

The Montea Group in 2008 includes the following companies :

Montea Management SA Ninovesteenweg 198, B-9320 Erembodegem (Aalst)

SIRET business registration number :
RPR-RCB Dendermonde 882.872.026
VAT BE0882.872.026

By August 2, 2006 this company was appointed as Manager and in this capacity manages Montea Comm. VA and its subsidiaries. The company's purpose, in Belgium and abroad, in its own name or on behalf of third parties, for its own account or on behalf of third parties, is to perform actions that are necessary or useful for achieving the civic purpose of Montea Comm. VA. The company, as Manager of Montea Comm. VA, acts in the exclusive interest of all shareholders. The company assesses a fee from the CEIC each year for the carrying out of its functions.

Montea Comm. VA

Ninovesteenweg 198, B-9320
Erembodegem (Aalst)
SIRET business registration number :
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211
VAT BE0417.186.211 - Tel : +32 (0)53 82 62 62

Fair value of the buildings in the portfolio of this company : EUR 156.7 million.
New financial debts incurred in 2008 : EUR 12.9 million^[4].

Montea SCA - SIIC^[5]

Registered office :
4 Square Eduard VII, 75009 Paris
SIRET business registration number :
RCS PARIS 497 673 145 00023
VAT FR06497673145

In order to expand its real estate activity in France, Montea developed a permanent establishment in France, which also acquired the SIIC status as of 24 April 2007. Through this permanent establishment, Montea holds shares in seven French companies.

In May 2008, Montea SCA acquired a building located near the Roissy-Charles-de-Gaulle airport for EUR 4.0 million, which is leased to the toy distributor "Babysun" for a period of 9 years. In October 2008, Montea proceeded to set up a Sale & Lease back agreement with Chronopost for a building located in Lyon, for a total value of EUR 4.6 million. Fair value of the buildings in the portfolio of this company : EUR 7.9 million.
New financial debts incurred in 2008 : EUR 4.6 million^[6].

SCI^[7] Montea France

Registered office : 4 Square Eduard VII,
75009 Paris
SIRET business registration number :
RCS PARIS 493 288 948 00018
VAT FR33493288948

SCI Montea France was established on 21 November 2006, with a capital of EUR 3.7 million. SCI Montea France is a 100 % subsidiary of Montea which holds its shares via its French permanent establishment.. In December 2006, SCI

Montea France acquired a logistics property in Savigny-le-Temple, on the outskirts of Paris, for EUR 8.6 million. In September 2008, Montea also purchased a commercial building in Bondoufle for EUR 2.76 million. This building is let to Cybergun for 9 years.

Fair value of the buildings in the portfolio of this company : EUR 11.6 million.
New financial debts incurred in 2008 : EUR 2.76 million.

SCI 3R

Registered office :
77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex
SIRET business registration number :
RCS NANTERRE 400 790 366
VAT FR44400790366

By 1 October 2007 Montea had acquired, via its French permanent establishment, 95% of the shares in the French company SCI 3R for approximately EUR 1.8 million. SCI 3R owns a warehouse in Feuquières near Amiens that is let to Debflex for a fixed period of 9 years. The agreement was carried out through the purchase of shares of the company holding the leasing for the building. In the final quarter of 2007, the option for purchasing the building was also drawn up by SCI 3R^[8]. Fair value of the buildings in the portfolio of this company : EUR 3.5 million.
New financial debts incurred in 2008 : None.

4 This amount excludes the Unilever transaction, since this transaction involved a transfer of a business.

5 Société d'Investissement Immobilier Cotée.

6 With the purchase of the building in Roissy-Charles-de-Gaulle, the existing lease was also transferred, whereby Montea did not have to apply on additional financing (financial lease whereby Montea will become automatically owner of the building upon its expiry).

7 Société Civile Immobilière or civil real estate company.

8 The current tenant Debflex is still owner of 5% of the shares of SCI 3R.



SCI Actipole Cambrai

Registered office :

77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex

SIRET business registration number :
RCS NANTERRE 501 414 254

VAT FR45501414254

In March 2008, Montea acquired a logistics platform located in Tilloy-Lez-Cambrai, for EUR 7.0 million. This platform is completely let to DHL Fashion France for a period of 9 years. This site furthermore allows Montea to realise a second phase of a development of 11,200 m² which it seeks to immediately commercialise.

Fair value of the buildings in the portfolio of this company : EUR 7.9 million.

New financial debts incurred in 2008 :
EUR 7.0 million.

In October 2008, Montea acquired a portfolio from the Sirius group consisting of 5 commercial buildings located in the area of Roissy-Charles-de-Gaulle. Montea mandated the Sirius group with the management of this property portfolio to ensure the continuity and quality of service to the tenants.

This transaction was valued at EUR 27 million and was realised via the acquisition of all shares of the following French civil property companies.

Fair value of the buildings in the portfolio of these companies : EUR 23.3 million.

New financial debts incurred in 2008 :
EUR 27.0 million.

SCI Sagittaire

Registered office :

77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex

SIRET business registration number :
RCS PARIS 433 787 967

VAT FR79433787967

SCI Saxo

Registered office :

77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex

SIRET business registration number :
RCS PARIS 485 123 129

VAT FR23485123129

SCI Sévigné

Registered office :

77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex

SIRET business registration number :
RCS PARIS 438 357 659 | VAT

FR48438357659

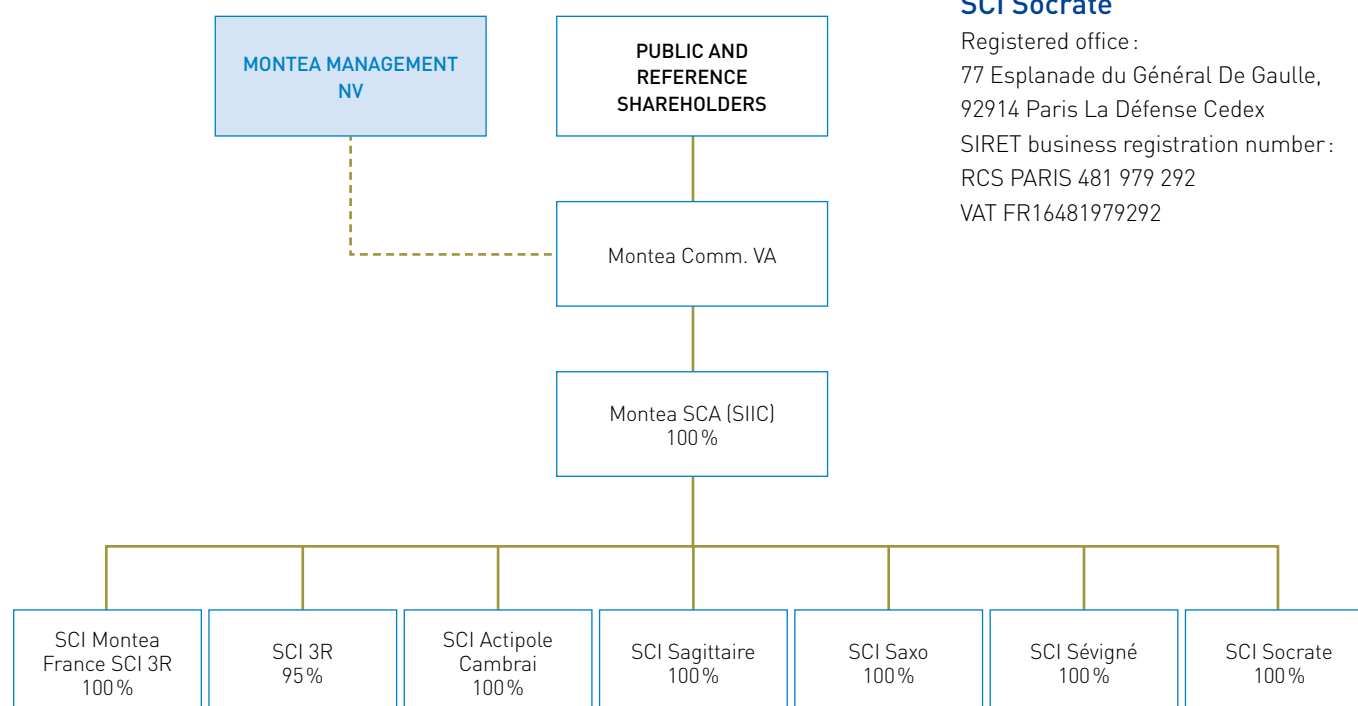
SCI Socrate

Registered office :

77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex

SIRET business registration number :
RCS PARIS 481 979 292

VAT FR16481979292



KEY FIGURES



Site Montea / Nivelles (Belgium) _ 13,695 m²

- Strong increase in Net Current Result⁽¹⁾ of **28%**
up to **EUR 8.4 million**
- Increase in rental income of **39%** up to **EUR 14 million /**
Operating Margin⁽²⁾ of **83%**
- Increase of gross dividend of 5% up to **EUR 2.09 per share**



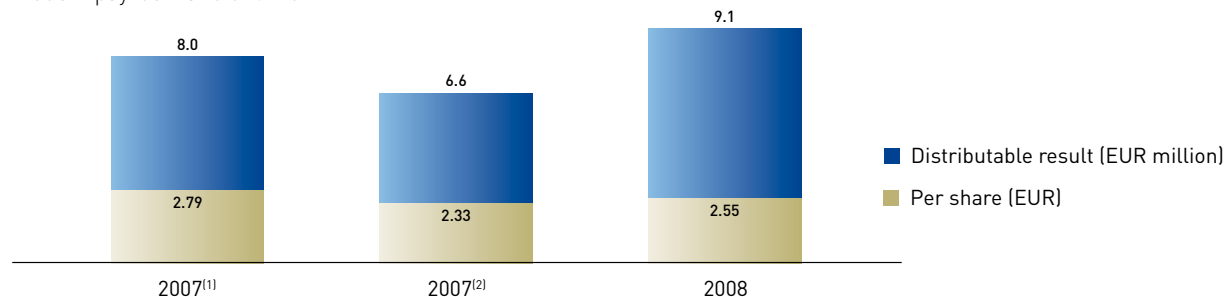
1 Net operating profit: net income excluding profit on the property (code XV, XVI and XVII of the statement of results) and excluding IAS 39 (revaluation of hedging instruments).
2 The operating profit less the result on the portfolio, divided by the real estate result.

KEY FIGURES

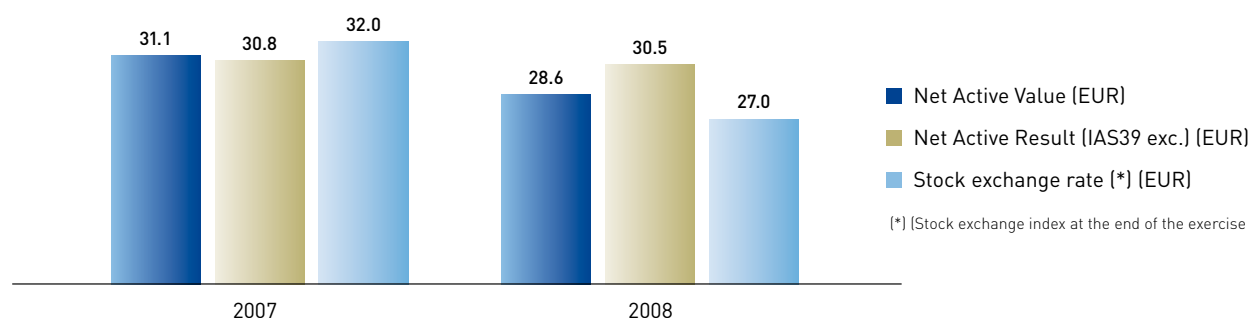
GRAPHICS OF THE MOST IMPORTANT KEY INDICATORS

Distributable result increases with 37,5% up to €2,55 / share

Prudent pay-out ratio of 82 %

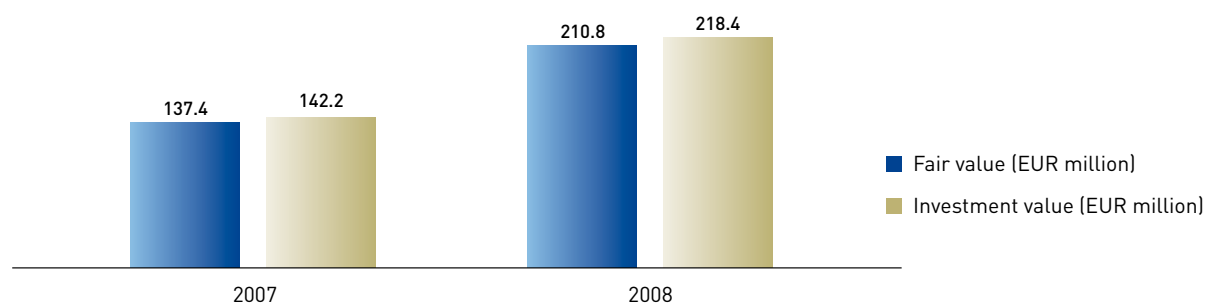


From a premium of 2,9% to a discount of 5,6%



Growth of the fair value of the portfolio with 53,4%

Fair value represents 96,5% of the investments value



Growth of 35% of the total surface

Increase up to 62,197 m² of development surface



TABLE WITH MOST IMPORTANT KEY FIGURES BY 31 DECEMBER 2008

		TOTAL 2008 (12 months)	TOTAL 2007 (15 months)	TOTAL 2007 (12 months)
NUMBER OF SITES		32	24	24
SURFACE OF THE REAL ESTATE PORTFOLIO				
Logistics and semi-industrial	M ²	320,402	238,727	238,727
Offices	M ²	45,657	32,390	32,390
Total	M ²	366,059	271,117	271,117
Development potential	M ²	62,197	43,565	43,565
VALUE OF THE REAL ESTATE PORTFOLIO				
Fair Value ^[3]	K€	210,789	137,388	137,388
Investment Value ^[4]	K€	218,369	142,227	142,227
OCCUPANCY RATE				
Occupancy rate as % of the rental value ^[5]	%	96.24 %	97.04 %	97.04 %
CONSOLIDATED RESULTS				
Net rental result	K€	14,024	12,452	10,063
Real estate result	K€	13,828	12,426	10,100
Operational real estate result before the result on the portfolio	K€	11,483	9,905	8,105
Operational margin	%	83.0 %	79.7 %	80.3 %
Change in the fair value of the real estate portfolio	K€	-10,046	5,629	4,351
Operational result after the result on the portfolio ^[6]	K€	2,072	15,534	12,456
Financial result	K€	-9,800	-1,053	-715
Net result	K€	-7,756	14,401	11,809
Net current result	K€	1,655	8,772	7,458
Net current result (excl. Impact IAS 39) ^[7]		8,446	7,920	6,596
Number of shares entitled to the result of the period		3,585,354	2,855,607	2,855,607
Net result / share	€	-2.16	5.04	4.14
Net current result / share	€	0.46	3.07	2.61
Net current result (excl. IAS39) / share	€	2.36	2.77	2.31
Proposed dividend	€	2.09	2.49	
Proposed dividend / net current result (excl. IAS 39)	%	88.7 %	89.7 %	
CONSOLIDATED BALANCE SHEET				
Equity and minority participations	K€	102,644	-2,464	105,129
Debts and liabilities for calculation of debt ratio	K€	118,349	63,046	114,268
Balance sheet total	K€	224,281	61,157	222,109
Debt ratio	%	50.1 %	37.8 %	37.8 %
Net asset value / share	€	28.60	31.05	31.05

3 Accounting value following the IFRS / IAS rules

4 The investment value is the value of the portfolio as stated by the independant real estate experts and of which the transaction costs are not deducted

5 This ratio is calculated in function of the real rental income and the estimated rental value of the surface not rented

6 This operational result does not only include the variation in the value of the real estate portfolio but also the realised surplus value of the 2 divestments (sites of Destelbergen and Heverlee), amounting to EUR 636K

7 Impact IAS 39: revaluation of the hedging instruments



- 28 Montea company type
- 28 Management Structure
- 30 Management
- 44 Elements that might impact in the event of a public takeover bid

CORPORATE GOVERNANCE



CORPORATE GOVERNANCE

This chapter provides an overview of the rules and principles regarding the organisation of the Board (Corporate Governance) of Montea, in accordance with the Belgian Code of Companies, the articles of association and the Corporate Governance Charter of the company. It also takes into account the provisions of the Royal Decree of 10 April 1995 on Sicafi (the “Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks”) and the Royal Decree of 21 June 2006 on accounting, annual accounts and consolidated annual accounts of public Sicafi, and the amendment of the Royal Decree of 10 April 1995 on Sicafi (the “Koninklijk Besluit Boekhouding”).

The policy charter of the company (the Corporate Governance Charter) was approved by the Board of Directors in accordance with the recommendations of the Belgian Corporate Governance Code published on 9 December 2004 by the Belgian Commission on Corporate Governance. The purpose of the Belgian Code on Corporate Governance is to provide a model of good governance for Belgian listed companies and thus contribute to the creation of long-term value.

The Corporate Governance Charter of Montea can be found on the website of the company (www.montea.com).

MONTEA COMPANY TYPE

Montea’s company type is a General Partnership share and was adopted as a Sicafi on 26 September 2006 by the Commission for Banking, Finance and Insurance. This recognition entered into effect on 1 October 2006.

In accordance with the Belgian Code of Companies and its articles of association, Montea is governed by a statutory manager, Montea Management NV (“Montea Management” or the “Manager”), a company which itself is represented by Tehos BVBA, which in turn is represented by Mr Frédéric Sohet who severally and without limitation is responsible for all commitments of the Sicafi.

Montea Management is governed by a Board of Directors that carries out its mission in complete independence, in accordance with the provisions of the Act and the Royal Decree on Sicafi.

The structure of the general partnership share is perfectly transparent. This means that all rules of the Royal Decree on Sicafi are applicable to its management, the statutory manager Montea Management and to the directors of Montea Management.

In this regard, the Sicafi has extended the principles regarding “Corporate Governance” to the directors of statutory manager Montea Management.

MANAGEMENT STRUCTURE

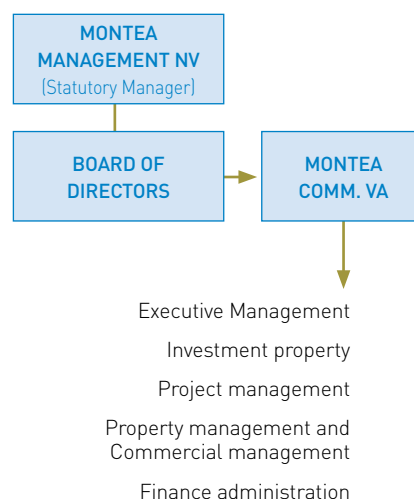
The Corporate Governance structure of Montea can be represented as follows :

the management bodies, on two levels :

- the Statutory Manager, Montea Management NV, represented by its permanent representative, Tehos BVBA, which in turn, is represented by Mr Frédéric Sohet;
- the Board of Directors and the persons to whom the executive management of Montea Management is entrusted;

the supervisory bodies :

- Internal : the effective leader overseeing the daily management;
- External : the auditor, the deposit holder and the Commission for Banking, Finance and Insurance.





Site Montea / Décines (Lyon) (France) _ 3,821 m²

MANAGEMENT

Statutory Manager - Montea Management - role of Board of Directors

Montea Management NV, in its capacity as Statutory Manager, in accordance with its articles of association, agrees to advance all actions that are necessary or useful for the attainment of its civic goal, specifically, the management of the Sicafi, and to do anything that by law or in accordance with the articles of association is not expressly reserved to the General Meeting of shareholders.

Montea Management NV acts, in carrying out its duties in the capacity of Manager, in the exclusive interest of the shareholders of the Sicafi Montea Comm. VA.

Montea Management shall, through its Board of Directors, assume responsibility for the following essential tasks :

- setting up the strategy and budgets;
- approving all major investments and transactions;
- monitoring and approving the quarterly, half yearly and annual financial statements;
- harmonising the executive management to the established strategy;
- approving and validating the quality of financial communication to the press and financial analysts;
- formulating the proposals for the payment of dividends for the annual General Meeting.
- dealing with all matters for which it is legally responsible (strategy and budget, annual, quarterly and half yearly financial statements, use of the authorized capital, approval of the merger/break-up reports, convening of the Ordinary and Extraordinary General Meetings, organizing the decision-making bodies and appointing their members).

In the context of the implementation of its functions, the Board of Directors of Montea Management has the following competencies :

- knowledge of the sector of semi-industrial real estate, of the transport and logistics sector in Belgium and in Europe;
- knowledge of the operation of harbours and of the contacts with their operators;
- knowledge of the construction industry and of the market for logistics and semi-industrial real estate in Belgium;
- knowledge the logistical property flows;
- knowledge in the field of real estate development projects;
- experience in leading a Board of Directors or in participating in such a board, of a listed (real estate) business;
- financial knowledge and knowledge of corporate finance in the context of complex real estate transactions.

On 12 February 2007, the deputy director of Montea Management NV, Tehos BVBA, in turn represented by Mr Frédéric Sohet, pursuant to the provisions of Article 61 §2 of the Code of Companies, was appointed as permanent representative of Montea Comm.VA., replacing Mr Dirk De Pauw.



Board of Directors

Composition of the Board of Directors

The members of the Board are appointed by the General Meeting of shareholders of Montea Management NV and for a maximum period of six years. The Board of Directors consists of ten members :

- Tehos BVBA¹, represented by Mr Frédéric Sohet, Managing Director and Chief Executive Officer (CEO).
- Two representatives of the reference shareholder Family Pierre De Pauw (30.52 % of the shares)² :
 - Mr Dirk De Pauw, Chairman of the Investment Committee and responsible for business development in France; and
 - Mr Peter Snoeck (spouse of Mrs Dominika De Pauw, sister of Mr Dirk De Pauw). Peter Snoeck as Chief Operating Officer (COO) is also Executive Director.

- Two representatives of the reference shareholder Banimmo (23.15 % of the shares) :
 - André Bosmans Management BVBA, registered in the register of legal entities of Ghent, with company number 0476.029.577 and Mr André Bosmans as permanent representative, and
 - Stratefin Management BVBA SPRL registered in the register of legal entities of Brussels, with company number 0873.464.016 and Mr Christian Terlinden as permanent representative.
- The 'Gemeentelijke Holding' NV, with headquarters at 1000 Brussels, Bankstraat 7, registered in the register of legal entities in Brussels under number 0203.211.040, represented by its permanent representative Mr Carlos Bourgeois, appointed as director of Montea at the General Meeting of 20 May 2008, for a period of six years up until the annual meeting of 2014. This appointment was the result of the capital increase that was made to close the acquisition of the site of the Unilever site in Belgium, wherein a series of share transactions were made.

- Four independent directors, including the Chairman of the Board of Directors :
 - Gerard Van Acker BVBA, registered in the register of legal entities of Brussels, with company number 0474.402.353 and as permanent representative Mr Gerard Van Acker, Chairman of the Board of Directors.
 - The First Stage Management NV, registered in the register of legal entities of Antwerp, with the company number 0447.861.470 and as permanent representative Mr Hugo Van Hoof
 - The Philip Van Gestel BVBA, registered in the register of legal entities of Antwerp, with the company number 0477.380.649 and as permanent representative Mr Philip Van Gestel.
 - Mr Eddy Hartung.

Below is the brief curriculum of each of the directors or, in case of the companies being directors, of their permanent representatives, with report of the other mandates they have fulfilled in the course of the past five years as members of the administrative, management or supervisory bodies in other companies (with the exception of the subsidiaries of the Company).

¹ By letter dated 7 January 2009, the CBFA gave approval for the cooption of Tehos EBVBBA, as director and Managing Director of the statutory Manager of Montea Comm.VA being Montea Management NV.

² At the next annual meeting of Montea Management NV, Statutory Manager of the Public Sicafi, Montea Comm. VA Montea to be held on 19 May 2009, Mr Dirk De Pauw and Peter Snoeck will resign as a director in personal name and the appointment of the SPRLs DDP Management with permanent representative Dirk De Pauw and PSN Management with permanent representative Peter Snoeck will be submitted for approval.

Van Acker Gerard BVBA,
represented by
Gerard Van Acker
Chairman of the Board and
Independent Director

End of mandate : 2012

Attendance rate : 100%



Gerard Van Acker, born in 1943, studied law, political and administrative science at the Vrije Universiteit Brussel. After positions as a researcher at the university, he was Chargé d'Affaires at the Planning Office and Cabinet Director of the Deputy Prime Minister and the Minister of Economic Affairs. He is co-founder of the GIMV, where he was, up until 2001, General Director and chairman of the management committee and where he was also a member of the Boards of Directors of specialized subsidiaries. From 2001 to 2003 he was Chairman and managing director of the Société Belge des Bétons. Since 2003 he has been director of several companies (accent, Trust Capital, Exequates Group, Sabena Flight Academy, Capricorn, BI3Fund) and chairman of the Board of Directors of Language and Computing and of Capital E. In some of these companies he is also chairman or member of the Audit Committee and/or of the remuneration and nomination committee. During this period he has also held director mandates for Besix Group, Bofort, Carestel, Kinopolis, Real Software, Sabena Technics, Group P&V and Essent Belgium.

He also holds a director mandate for many non-profit associations, such as Imec, VIB (Flemish Institute for Biotechnology) and Plan International. He is also chairman of Plan Belgium. And, finally, he has also performed consultancy assignments for international groups. From 17 November 2008, Gerard Van Acker BVBA, represented by Mr Gerard Van Acker, was co-opted as a director of the Manager of Montea Comm. VA, in accordance with Articles 38 and 39 of the Act of 20 July 2004 on certain forms of collective management of investment portfolios.

First Stage Management NV,
represented by
Hugo Van Hoof
Vice-Chairman of the Board and
Independent Director

End of mandate : 2011

Attendance rate : 87.5%



Hugo Van Hoof, born in 1946, is a civil architectural engineer (KUL: Katholieke Universiteit Leuven) and obtained a diploma in applied economics from the same university. Mandates on his own behalf, completed during the last 5 years : Completed in 2005 : Artecon NV, De Beukelaer SA, Dirk Buyse Grondwerken NV, HCMB, Heijmans Bouw NV, Heijmans Infra NV, Ibern NV, Industriële Werken NV, I.T.E. SA, Siegers Elektro, Van den Berg. Completed in 2006 : City Promotions NV, Encomo SA, Forum Julium NV, Heijmans (B) NV, Heijmans Vastgoed NV, Himmos NV, IBC Waterloo NV Immo Lambers NV, Kenpro NV, Luximco SA. Completed in 2007 : Astra Gardens NV. Completed in 2008 : Milho NV. Mandates currently held on his own behalf : Athena Real Estate NV, Barbarahof NV, BVS-UPSI, First Stage Management NV, Innovi NV, Resiterra NV. Mandates currently exercised as representative of a company : Biominerals NV (as representative of Innovi NV), Conformia NV (as representative of Innovi NV), De Speyebeek NV (as representative of First Stage Management NV), Montea NV (as representative of First Stage Management NV), Sofrigam SA (as representative of Innovi NV).



Tehos BVBA,
represented by
Frédéric Sohet
Managing Director and CEO

End of mandate : 2012
Attendance rate : 100%



Frederic Sohet, born in 1972, holds a diploma in Business Engineering (Master in Finance and Management) at the Ecole de Commerce Solvay (Université libre de Bruxelles). He started his career at the consulting firm PriceWaterhouseCoopers and then moved on to air transport, where he held various positions in finance and general management roles. In 2004 he became financial director of Robelco, one of the most important Belgian real estate promoters. Frédéric Sohet is Manager of the SPRL Tehos and between 2003 and 2005, he held the post of Director-Treasurer within the Solvay Business School Alumni Association. In February 2007, he joined Montea as Managing Director (Executive Director). As of 17 November 2008, Tehos BVBA, represented by Mr Frédéric Sohet, was appointed as effective leader of Montea Comm. VA, in accordance with Article 38 of the Act of 20 July 2004 on certain forms of collective management of investment portfolios.

Peter Snoeck⁽³⁾
Director and COO

End of mandate : 2012
Attendance rate : 100%



Peter Snoeck, born in 1957, received his diploma in industrial engineering in electromechanics in Ghent. He then studied business management at the KUL (Katholieke Universiteit Leuven) and followed a training for realtor. He has worked at Santens Engineering Services for several years and, since 1989, has overseen the executive management of the real estate companies of the Pierre De Pauw group. Peter Snoeck is executive director of the Sicafi; he holds the position of COO and represents the Pierre De Pauw family on the Board of Directors. As of 17 November 2008, PSN Management BVBA, represented by Mr Peter Snoeck, was appointed as effective leader of Montea Comm. VA, in accordance with Article 38 of the Act of 20 July 2004 on certain forms of collective management of investment portfolios.

Dirk De Pauw⁽³⁾
Director and Chairman of the
Investment Committee

End of mandate : 2012
Attendance rate : 100%



Dirk De Pauw, born in 1956, is one of the founding shareholders of Montea. He received his diploma in accounting and business management from the INHUS (Arteveldehogeschool) in Ghent, followed by additional training at the Vlerick Leuven Gent Management School. He was director of several real estate companies, including the K&D INVEST NV and the real estate promoter Immo Industry Group (sold in 2004). Since 1982, he has also been managing director of CIIPS NV in Asse. Dirk De Pauw is Director of the Sicafi and Chairman of the Investment Committee; he represents the Pierre De Pauw family on the Board of Directors. As of 17 November 2008, DDP Management BVBA, represented by Dirk De Pauw, appointed him as chairman of the investment committee and as responsible for business development for France.

3 At the next annual meeting of Montea Management NV, Statutory Manager of the Public Sicafi, Montea Comm. VA to be held on 19 May 2009, Mr Dirk De Pauw and Peter Snoeck will resign as a director in personal name and the appointment of the SPRLs DDP Management with permanent representative Dirk De Pauw and PSN Management with permanent representative Peter Snoeck will be submitted for approval.

CORPORATE GOVERNANCE

André Bosmans Management BVBA,
represented by

André Bosmans
Representative of Banimmo
Director

End of mandate : 2012

Attendance rate : 100%



Andre Bosmans, born in 1954, earned a law degree (State University of Ghent - RUG) in 1978 and earned a diploma as notary public at the RUG. He has extensive professional experience, including as a trainee lawyer and notary candidate.

He has also worked at Imofo, a real estate-specialised subsidiary of Anhyp. He was director of GP Beta Holding. Since 1996, he has been Secretary-General and member of the management committee of Banimmo. Since August 2006, he has been, through his management company, director of various subsidiaries of Banimmo and of Conferinvest NV. He is also director on his own behalf of the NV Grondbank The Loop, and finally, he is an independent director of NV VEDIS on his own behalf and the NV International Commerce and Trading, through its management company. He was also the liquidator of the NV Eudip Three and of the PLC Gordinco. Since 2004, the mandates of directors were terminated : Profifo NV, Evere NV Real Estate, NV Brouckère Tower Invest, NV Ad Valor Finance, NV Banimmo Real Estate, NV Dolce La Hulpe, NV Capellen Invest, NV Immo Cert t 'Serclaes, BV Gordinco, Gerard NV Gerardchamps Invest.

Stratelin Management BVBA,
represented by

Christian Terlinden
Representative of
Banimmo Director

End of mandate : 2012

Attendance rate : 62.5%



Christian Terlinden, born in 1959, holds a degree in law (UCL : Catholic University of Louvain) and applied economics; he also earned an MBA from

Cornell University in the United States. He has gained experience in the banking sector (from 1984 to 1988) at Citibank and then at COBEPA, as responsible for the monitoring of certain investments, real estate transactions and activities as a merchant bank (from 1989 to 1995). From 1995 to June 2006 he was director and CFO of Sapec. Since 2005, he has been Chief Financial Officer, Member of the management committee and director of Banimmo. He was director of Zetes Industries NV, Air EnergySA, GP Beta Holding (former parent company of Banimmo), Tradecorp, Interpec Iberia, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria and of Sapec Comercios y Serviços. He was also a director of Devimo Consult until June 2008.

Eddy Hartung
Independent Director

End of mandate : 2011

Attendance rate : 87.5%



Hartung Eddy, born in 1952, obtained a degree in law (ULB) and a business management degree at UCL (IAG) in 1983. He brings a lot of experience

in the banking sector, especially in the field of real estate (from 1975 to 1995). In 1995 he was appointed CEO of Fidisco and, in 1998, of Almafina (two companies from the Group Almannij), up until 2002. He currently performs the following mandates: Managing Director of HARMONT INVEST N.V., management company and equity company (shares and investment property); Director of CETIM S.A. (Luxembourg); Manager (Gérant) of CETIM sarl (France); as permanent representative of Harmont Invest NV: Chairman of the Board of CETIM NV (Belgium); as permanent representative of CETIM NV (Belgium): director and/or chairman of various ad hoc real estate companies in Luxembourg and in France (in the context of a private real estate fund Immo Optimum SICAR, abbreviated as OPTIMMO, in Luxembourg): VDA SA in Luxembourg, and SAS Immo Parc Orsay, SAS Immo Secundo, SAS 21 Fortuny, SAS 107 Malesherbes, SAS 197 Malesherbes, all SAS are located in France.



Philip Van Gestel BVBA,
represented by
Philip Van Gestel
Independent Director

End of mandate : 2010
Attendance rate : 87.5%



Philip Van Gestel, born in 1958, earned a degree in applied economics from the UFSIA and in applied marketing at the Université d'Aix-Marseille.

He worked in the marketing department of two French companies and then in the strategic service of a Belgian financial institution. Subsequently he was appointed Director-General of Norexa NV, Executive Director of Noord Natie NV, CEO of Hesse-Noord Natie NV (a subsidiary of PSA Singapore) and since 2004 he has been Executive Chairman of Noord Natie Terminals NV (storage tanks). He currently performs the following mandates: Honorary President of the General Association of Antwerp Stevedoring and Port Companies (aBaS), member of the agency and Administrator of the Chamber of Commerce and Industry Antwerp-Waasland, consular judge at the Commercial Court of Antwerp, Chairman of Noord Natie Holding CVBA, Director of Concentra NV (media), member of the Management Committee of Fortis Bank, Antwerp - Kempen, director of Acerta (social secretary), Director of Rubis and director of EFICO (coffee trade).

Gemeentelijke Holding NV,
its permanent representative
Mr Carlos Bourgeois
Director

End of mandate : 2014
Attendance rate : 75%



Carlos Bourgeois, born in 1949, earned a degree in economics from the State University of Ghent in 1971. He had an internship at the European

Commission and started in 1973 at the Crédit Communal in Belgium where he held numerous positions with the department of studies, auditing, marketing and communications falling under his jurisdiction. In 2000 he was appointed Secretary-General of the Gemeentelijke Holding NV and from 2002 onwards, he has been the executive director of the Gemeentelijke Holding NV. In addition to the director mandate for Montea, Carlos Bourgeois also holds governance mandates for DG Infra+, Dexia Immorent and Enfinity 1.

Remuneration of the statutory Manager and the Board of Directors

Statutory Manager - Montea Management NV

The Articles of Association of the Manager make provision for remuneration of the contract of Montea Management NV as Statutory Manager of the Sicafi. The remuneration consists of two parts: a fixed part and a variable part. The fixed part of the remuneration of the Manager is established every year by the Annual General Meeting of the Sicafi. This lump sum cannot be less than EUR 15,000 per year.

The variable statutory portion is equal to 0.25 % of the amount equal to the sum of the adjusted results⁽⁴⁾ and the net gains on disposal of property not exempted from the mandatory payment.

The Manager is entitled to reimbursement of the actual costs incurred, directly related to his/her mission and of which sufficient proof is provided.

During the financial year ending on 31 December 2008, the compensation of the Manager was EUR 481,127.21 (this amount does not include the compensation of the CEO, COO and BD, see pg. 38). This amount corresponds to the total cost of the Board of Directors and the variable compensation of Montea Management (EUR 19,092).

Directors

The remuneration policy provides for the disbursement of "attendance fees", to be borne by the Manager, to the directors (but not to the managing director - CEO or the Operation Director - COO, nor to the President of the Investment Committee, who are separately compensated for their duties) and this for each meeting of the Board of Directors in which they participate.

In accordance with the principles regarding Corporate Governance, the compensation of directors is proportionate to their responsibilities and to the time they devote to their functions.

The attendance fee for the above-mentioned directors is established at:

- until 30/06/2008: EUR 500 per meeting for all directors who actually participate in the Board of Directors.
- from 1/07/2008: EUR 1,000 per meeting for all directors who actually participate in the Board of Directors.

The Chairman of the Board receives an additional annual fee of EUR 16,095.70. This fee was increased to EUR 50,000 following the extraordinary General Meeting on 17 November 2008.

All members of the Board are also covered by a civil liability policy for directors, whose total premium of EUR 16,278.25, for all directors together, is borne by Montea Comm. VA.

There are no additional fees (company car, pension, options, etc.) paid to the directors.

Investment Committee

An investment committee has also been established. This committee is responsible for the preparation of investment and divestment files for the Board of Directors.

The investment committee also follows the negotiations with the various counterparties of Montea Comm.VA regarding the purchase (in any form), sale, major rental agreements and/or acquisitions of real estate companies.

The investment committee consists of the following parties:

- Mr Dirk De Pauw, Chairman of the Investment Committee, Director and is responsible for business development in France;
- Tehos BVBA, represented by Mr Frédéric Sohet, Managing Director and Chief Executive Officer (CEO).
- Mr Peter Snoeck, director and Chief Operating Officer (COO);
- Amaury De Crombrugghe BVBA, represented by Mr Amaury De Crombrugghe, responsible for investments of the Banimmo reference shareholder.

With the exception of the President, the CEO and COO, the members of the investment committee receive a compensation of EUR 1,000 per meeting attended.

⁴ The adjusted result = Net income + Depreciation + Amortization - Recovery of losses - Recovery of accrual accounts and discounted rent +/- Other non-monetary items + / - Real estate sales profits + / - Variation in the fair value of real estate.



Audit Committee

On 17 December 2008, the Board decided to set up an audit committee to go into effect on 1 January 2009. The audit committee was set up in the light of further development of the Corporate Governance structure and will assist the Board of Directors in monitoring the internal and external audit of Montea, in the broad sense of the word. More specifically, the role of the audit committee is:

- to assist the Board of Directors in its supervisory responsibilities, particularly with regard to providing information to shareholders and third parties and internal control mechanisms that were established by the management;
- to propose the appointment of the auditor, to define the scope of this contract and to approve the remuneration of the auditor
- to examine the quarterly, half yearly and annual results and annual statutory accounts
- to analyse the observations made by the auditor, and, where necessary, make recommendations to the Board of Directors
- to ensure that all legislation relating to conflict of interest is strictly applied

The audit committee consists of the following members:

- First Stage Management NV, represented by Hugo Van Hoof, chairman of the audit committee, independent director;
- Van Acker Gerard BVBA, represented by Gerard Van Acker, vice-chairman, independent director;
- Mr Eddy Hartung, independent director.

The attendance fees were set at:

- EUR 500 per meeting for the chairman
- EUR 300 per meeting for members.

When the audit committee deliberates on the annual financial audit, an external financial adviser and the Auditor may also attend the meeting.

Remuneration Committee

On 17 December 2008, the Board decided to set up a remuneration committee to go into effect on 1 January 2009. The role of the remuneration committee shall include:

- give advice in organizing the Board of Directors and all its other committees, as well as in validating the independence of its members;
- advice in selecting, evaluating and identifying the members of the Board of Directors and management;
- advice in determining the remuneration of the members of the Board of Directors and management;
- analysing and preparing recommendations on Corporate Governance.

The remuneration committee consists of the following parties:

- Van Acker Gerard BVBA, represented by Gerard Van Acker, chairman of the remuneration committee, independent director;
- Stratefin Management BVBA, represented by Christian Terlinden, independent director;
- Mr Eddy Hartung, independent director.

The attendance fees were set at:

- EUR 500 per meeting for the chairman
- EUR 300 per meeting for members.

Executive management and executive board of the statutory Manager

The Board of Directors shall, in accordance with its articles of association and the "Corporate Governance" principles, assign some of its powers to two effective leaders, namely (i) to Tehos BVBA, represented by Mr Frédéric Sohet, serving as CEO and (ii) to PSN Management BVBA, represented by Mr Peter Snoeck, serving as operations manager (COO); both are appointed by the Board and report to the Board on a monthly basis on the performance of their executive management duties.

This task includes: general management, preparation and negotiation of investment/divestment dossiers, technical and commercial management of the property portfolio, financial and administrative policies, marketing and communication, as well as investor relations.

Two other directors, namely the Chairman of the Board of Directors and an independent Director, practice, by natural persons if they are legal entities, in a collegial manner, the monitoring of the implementation of the executive management's mission.

There is at this stage no elected executive committee as in Article 524 bis of the Belgian Code of Companies.

The remuneration of the persons responsible for the executive management consists of two parts: a fixed part and a variable part. The amount of these two parts is determined by the Board of Directors, taking into account the responsibilities and the time required for these functions, as well as the industry standard practice.

During the financial year ending on 31 December 2008, the effective leaders (Tehos BVBA, represented by Mr Frédéric Sohet, serving as CEO and PSN Management BVBA, represented by Mr Peter Snoeck, serving as operations manager [COO]) received the following fixed and variable remuneration, standard expenses inclusive:

- Tehos BVBA, represented by Mr Frédéric Sohet: EUR 178,030 fixed remuneration, and EUR 82,000 variable remuneration;
 - PSN Management BVBA, represented by Mr Peter Snoeck: EUR 115,441 fixed remuneration, and EUR 10,000 variable remuneration;
- No other fees or benefits in kind were given to the actual leaders.

Real estate expertise

The Royal Decree of 10 April 1995, regarding the Sicafi, provides that the property of the Sicafi's should be valued by one or more recognised real estate expert(s) to be chosen from a list attached to the licensing dossier.

The value of the property is determined each quarter by independent experts (de Crombrughe & Partners, Herman-Debouxlaan 54, 1160 Brussels, for the assets in Belgium, Foncier Expertise, 4 Quai de Bercy, 94224 Charenton Cedex, for property located in France).

These experts will determine and declare the market value of the property in accordance with the applicable legal provisions. The agreements between the parties remain subject and subordinate to the provisions of the Royal Decree of 10 April 1995 regarding the Sicafi, and in general to all the Sicafi-applicable legal provisions, and to all current legal provisions, applicable to the Sicafi, that may supplement or replace them.

The fees of the real estate experts are calculated on the basis of a fixed and variable cost depending on the value of the portfolio on the valuation date. The experts may also receive fees in connection with specific assignments. For the financial year ending on 31 December 2008, the total fees that were paid under these contracts were EUR 86,800 (excluding VAT) in Belgium and EUR 17,966 excluding VAT in France.

Control

Internal control

Supervision of the Executive Board

In accordance with Article 4, §1.5 of the Royal Decree regarding Sicafi, there should be two individuals, chosen within the Board of Directors of Montea Management NV, charged with overseeing the executive management on the implementation of procedures relating to executive management. This oversight does not control the content of any acts by the persons responsible for executive management. For the implementation of contracts in terms of reporting and consolidation, Montea applies additionally on VGD. VGD is used exclusively as external advisor for the Sicafi Montea Comm. VA in reporting and consolidating the quarterly, half yearly and annual results. VGD, as an external advisor, is not part of the audit committee. The audit committee can decide, whether to apply on VGD for external advice regarding reporting and consolidation.



External

Checking accounts - Auditor

The Auditor is appointed by the General Meeting of shareholders, and is chosen from the list of auditors approved by the CBFA. The auditor is KPMG Bedrijfs-revisoren, with registered office at 1130 Brussel, Bourgetlaan 40, represented by Mr Luc Van Couter.

His functions under the Belgian Code of Companies are :

1. The auditor shall exercise supervision over the annual accounts and the consolidated financial statements and make a detailed written report on these annually.
2. A special report by the auditor is required in the following cases :
 - for contribution in kind;
 - for quasi-contribution;
 - when issuing shares below the par value of the old shares;
 - in the event of reduction or waiver of the right to a capital increase or the issuance of convertible bonds or warrants;
 - in the event of conflict of interest of a director (no separate report is necessary but the information should be included in the auditor's annual report);
 - in the event of power advantage given to an influential shareholder of a listed company (no separate report is necessary but the information should be included in the auditor's annual report);
 - when changing the purpose of the company;
 - when converting the company into another company type;

- with mergers and divisions;
- when proposing to dissolve the company and the conclusion of the liquidation.

His functions under the Belgian Code of Companies as provided for in the Law of 20 July 2004 regarding certain forms of collective management of investment portfolios :

The auditor shall cooperate with the supervision by the CBFA and shall agree to :

1. make sure in advance that the collective investment undertaking has taken the appropriate measures for the administrative, accounting, financial and technical organisation and for internal checks in compliance with this law of 20 July 2004, and that the implementation thereof include decisions and regulations and management rules or articles of association;
2. confirm that the annual and semi-annual reports and quarterly financial statements delivered by the collective investment undertaking, under Article 76 § 1 and Article 1 § 81 of this Law of 20 July 2004, are correct and in accordance with the established rules;
3. periodically report to the CBFA or, at its request, make a special report on the organization, the activities and financial structure of the collective investment undertaking;
4. report to the CBFA as soon as they become aware of:
 - a. decisions, facts or developments that may significantly affect or influence the position of the collective investment undertaking financially or in terms of its administrative, accounting, financial or technical organisation or its internal control;

- b. decisions or facts that may indicate the violation of the Belgian Code of Companies, the articles of association, the law of 20 July 2004 and decisions and regulations to be implemented thereof;
- c. other facts or decisions that may lead to a refusal to certify the accounts or to the creation of a reservation.

For the financial year ending on 31 December 2008, the fixed fee from the auditor KMPG, represented by Mr Luc Van Couter, for the investigation and checking of the statutory and consolidated accounts of the Montea group amounted to EUR 46,200 (excl. VAT).

During the financial year the Auditor performed an additional assignment regarding the Unilever dossier. Montea has paid an additional amount to the auditor for this of EUR 5,000.





Depository bank

In accordance with Articles 12 and following of the Royal Decree on Sicafi, ING Belgium was chosen as the depository bank. For the financial year ending on 31 December 2008, its remuneration amounted to EUR 12,089.

The tasks of this depository bank includes :

- the function of depository under the Royal Decree of 10 April 1995 on Sicafi. The bank hereby accepts the duties of that position and related responsibilities, in accordance with the provisions of the same Royal Decree.
- the obligation of the bank to make sure that the Sicafi directly receives due proceeds from the sale of assets.
- custody of all securities and cash.
- the custody of all issuances and first authentic copies of deeds relating to real estate of the Sicafi and the documents that show the mortgage status of the goods. For property located outside Belgium, the custodian bank will keep custody of similar documents.
- notification of all documents relating to its mandate as depository bank of the authorized staff of the CBFA.

Research and development

The Montea group conducted no research and development activities during the financial year ending on 31 December 2008.

Code of Conduct

The Montea code of conduct explicitly forbids that the members of civil society bodies and employees undertake any fee, cash or in kind, or any personal benefit that is being offered because of the members' professional relationships with the company, and forbids to approach third parties or to accept compensation or similar benefit from third parties.

Purchase and sale of shares Montea insider trading - Compliance Headquarter

In accordance with the principles and values of the company Montea has, in its Code of Conduct ("Dealing Code") included rules to be observed by the directors and by persons designated wishing to trade financial instruments issued by Montea. In the context of the implementation of the Belgian Corporate Governance Code within Montea, the rules of the Code of Conduct reflect the Royal Decree of 5 March 2006 on abuse of the market, the fair presentation of investment recommendations and the disclosure of conflicts of interest.

Mr Frédéric Sohet was appointed Chief Compliance Officer of Montea within the context of the "Dealing Code". His task is to ensure the compliance with the Code of Conduct and, more generally, with all applicable statutory and regulatory provisions.

Conflict of Interest

In accordance with Article 523 of the Belgian Code of Companies, any director who, directly or indirectly, holds a real estate interest that conflicts with a decision or action falling under the jurisdiction of the Board, must disclose this to the other members of the Board and must abstain from the deliberations of the Board.

In accordance with Article 524 of the Belgian Code of Companies, any decision or operation relating to the relations between the company and an affiliated company (other than the subsidiaries) and between the subsidiaries of the company and an affiliated company (other than a subsidiary), must be the subject of a special report to be prepared by three independent directors who are assisted by an independent expert.

During the year 2008, the Board of Directors did not need to apply the procedures in Articles 523 and 524 of the Code of Companies.

In accordance with Article 24 of the Royal Decree of 10 April 1995, the Commission for Banking, Finance and Insurance must be informed when an operation should result in any advantage for certain parties listed in this article. The CEIC should report the importance of the operation and the fact that the proposed operation is situated within the investment field. These operations must also be made on market conditions and should be made public immediately. These should also be explained in the annual report.

During the financial year, Montea had 2 operations within the meaning of Article 24 of the Royal Decree of 1995.¹⁵⁾

Unilever Transaction :

→ On the occasion of the acquisition, together with Banimm, of the Unilever Belgium site in March 2008, Montea applied the conflict of interest procedure, as provided by Article 24 of the Royal Decree of 10 April 1995 on Sicafi. As part of this transaction, Montea acquired the entire site of Unilever Belgium, located in Brussels (Vorst), on the basis of a valorisation of EUR 42.5 million; the transaction was in the form of a transfer of an industrial branch, with payment of new Montea shares to Unilever Belgium. The industrial and logistics buildings (valued at EUR 17 million) were leased by Montea to Unilever Belgium, and the office building was sold to Banimm for a price of EUR 25.5 million.

→ Article 24 of the Royal Decree of 10 April 1995 was applied due to the fact that Banimm is a subsidiary of Affine, one of Montea's reference shareholders, with a material investment of 23.15 %. Montea Management NV, Statutory Manager of Montea Comm. VA, has, after hearing the interests of the parties, decided that the acquisition of the Unilever site in cooperation with Banimm was perfectly in line with the Montea development strategy. The sale of the office building to Banimm took place under normal market conditions and the sale price was not lower than the value determined by the independent real estate expert.

Following this capital increase, the distribution of 729,747 new shares was as follows :

Family De Pauw	+ 185,502
Banimm	+ 259,279
Gemeentelijke Holding NV	+ 248,465
BFO Holdings	+ 36,501

Purchase of the site in Cambrai :

→ The purchase by Montea in March 2008 of a logistics platform in Cambrai (France) fell within the conflict of interest procedure by Article 24 of the Royal Decree of 10 April 1995. This transaction consisted of two parts :

a. Montea, through its subsidiary SCI Actipole Cambrai, acquired an 11,200 m² logistics platform from the developer Concerto Développement, at a purchase price of EUR 6.83 million. This logistics platform was integrally let to DHL Fashion.

b. Montea is, through its French subsidiary SCI Actipole Cambrai, a party to a sales promise regarding an area of 22,000 m², located next to the aforementioned logistics platform. The sales promise was originally granted by a local Cambrai association to Concerto Développement, in whose rights SCI Actipole Cambrai acted. If Montea finds a prospective tenant for a new logistics platform in this area, it will, after consultation with the prospective tenant regarding his/her specific needs, request a building permit and then close the sale. If a project can be developed, Concerto Développement, as the developer, shall have the property built. However, if either SCI Actipole Cambrai submits no building permit application before 1 June 2009, or no sale takes place on the platform before 1 April, 2010, it shall owe the town Association of Cambrai an amount of EUR 75,000 by way of a punishment clause. To date, Montea has not yet closed an agreement with a prospective tenant and therefore has submitted no building permit application. The conflict of interest procedure provided by the Royal Decree of 10 April 1995 was applicable because of the fact that the vendor, Concerto Développement, is a subsidiary of the French group Affine. Affine owns 50 % of the shares of listed real estate company Banimm, which in turn owns 23.15 % of the shares of Montea Comm.VA.

5 For further information on these 2 transactions, please see the section "Business combinations/IFRS3".



Montea did not comply with the conflict of interest procedure at the time of the transaction but has, in the meantime, submitted a file to the CBFA and is providing the publication requested by Article 24, by way of a current detailed description. However, Montea would like to stress that the purchase of the site in Cambrai always met the economic conditions imposed by this conflict of interest procedure: the purchase of the site fits perfectly with the investment policies of Montea, was done at market terms and the purchase price of the existing logistics platform did not exceed the valuation of the real estate expert. Montea will only build a second logistics platform on the additional land on condition that the estimated cost does not exceed the valuation of the real estate expert.

Transparency statement

Any person who directly or indirectly acquires voting securities of the company, should declare to the Commission for Banking, Finance and Insurance, as well as to the company, the number of securities that he/she owns, when voting rights pertaining to the voting rights securities that he/she holds, actively or passively exceed the statutory threshold of 3% of the total voting rights pertaining to the securities of the company.

The same notification is also required to transfer, directly or indirectly, voting rights securities, if as a result, the voting rights fall below this 3% threshold. The provisions of Articles 6 to 17 of the Act of 2 May 2007, on the disclosure of major holdings in issuers whose shares are admitted to trading on a regulated market, shall apply to the aforementioned quotas. This provision is without prejudice to the obligation to notify in case the legal thresholds⁶ of 5%, 10%, 15%, etc., each time at intervals of 5% points, are reached or fall below that threshold.

Montea is, because of the declaration made under Article 74 of the Act of 1 April 2007, aware of the fact that the current shareholding of the De Pauw Familie amounts to more than 30%. Upon conclusion of the financial year (on 6 March 2009), the De Pauw family transferred a part of its shares whereby the shareholding of the De Pauw family fell to 29.74%.

Power of representation

The Manager represents the company in any legal or extrajudicial steps. Under Article 18 of the Royal Decree on Sicafi, the company is represented for any action regarding access to its property within the meaning of Article 2.4 of the aforementioned Royal Decree by the Statutory Manager who is represented by two parties who must be members of his management agency. These two parties are Tehos BVBA, represented by Mr Frédéric Sohet (CEO) and Mr Peter Snoeck (COO).

⁶ Law of 2 May 2007 concerning the disclosure of major holdings in issuers whose shares are admitted to trading on a regulated market.

ELEMENTS THAT MIGHT IMPACT IN THE EVENT OF A PUBLIC TAKEOVER BID (in accordance with Article 34 of the Royal Decree of 14 November 2007 on the obligations of issuers of financial instruments admitted to trading on a regulated market)^[7]

Herewith can also be referred to art. 28 of the statutes of Montea Comm. VA concerning the decision-making.

Capital structure (on 31 December 2008)

On 31 March 2008, the share capital amounted to EUR 84,352,467.62, divided into 3,585,354 fully paid shares with no nominal value, each representing an equal part. The rights are granted to each share by law. There are no statutory restrictions on the transfer of shares.

Decision-making bodies

Montea is headed by a Manager, Montea Management NV, in its capacity as managing partner. Montea Management NV was appointed statutory as of 1 October 2006 for a period of 10 years. The main consequence of the fact that Montea is a general partnership is that the Manager, Montea Management NV, has, under the articles of association, extensive powers and even a veto right regarding important decisions and statute amendments.^[8] Montea Management NV is represented

by a permanent representative for the performance of the mission of Manager on behalf of the company in accordance with Article 61 para 2 of the Belgian Code of Companies.

The Manager may submit his/her resignation at any time. The mandate of Manager can only be revoked by a court order after a claim by a General Meeting of Montea on the basis of reasonable grounds. When the general meeting must decide on this issue, the Manager shall not vote. The Manager continues to exercise his duties until his resignation, following a court decision, which has the force of res judicata.

The Manager must be organized in such a way that, in the framework of its Board of Directors, at least two individuals in a group are cooperatively responsible for monitoring the person(s) responsible for the executive management of operations in the interest of Montea. The members of the governing bodies of the Manager must possess the required professional reliability and the required experience, as prescribed by the Royal Decree on Sicafi and the law of 20 July 2004 on certain forms of collective management of investment portfolios.

Respecting the members of the governing body or executive committee of the Manager, in case of loss of the professional reliability and the required experience, as required by the Royal Decree on Sicafi, the Manager or the auditor(s) must convene a General Meeting of Montea with on the agenda the possible

adoption of the loss of these requirements and the actions to be taken.

If one or more members of the bodies entrusted with the management or the executive management of the Manager no longer meet the above requirements, the Manager must replace them within the month. When this period has expired, a General Meeting of Montea must be convened, as described above, without prejudice to the measures that can be taken by the Commission for Banking, Finance and Insurance in connection with the exercise of its powers.

The mission of the Manager consists, in particular, of taking all actions that are useful or necessary for achieving the civic objectives of Montea, with the exception of those that are reserved by law or under the articles of association for the General Meeting of Montea. The Manager may increase the capital of Montea within the limits of the authorised capital.

⁷ Unless stated otherwise in the following paragraph, Montea confirms that the other elements of Article 34 of the Royal Decree of 14 November 2007 do not apply.

⁸ It may also refer to art. 28 of the Statute of Montea Comm. VA regarding the decision.



Authorised capital

The Manager has the explicit authorisation of increasing the share capital one or more times, to a maximum amount of EUR 62,000,000, and in accordance with the procedures approved by the Manager and in accordance with the rules established by the Belgian Code of Companies and the Royal Decree on Sicafi. Pursuant to Article 7 of the Montea Comm.VA statutes, this authorisation was granted for a period of 5 years. These capital increases may be in cash, by contribution in kind or by the conversion of reserves.

Buyback of shares

Montea can repurchase its own shares or pledge these in accordance with a decision by the General Meeting, pursuant to the provisions of the Belgian Code of Companies. The same Meeting also sets the conditions for the disposal of these shares.

The Manager may, on behalf of Montea, repurchase his own shares of Montea when the acquisition is necessary to avoid a serious disadvantage Montea might immanently suffer. This authorisation is valid for 3 years from the date of publication of the minutes of the extraordinary General Meeting of 1 October 2006.

On the date that this report was prepared Montea did not own any of its own shares.

Contractual conditions

There are no significant agreements to which Montea is party and that are liable, either to be modified or to expire, wherein the monitoring of the issuer would change as a result of a public takeover bid.

With the exception of a clause relating to redress for damages to tangible property of 12 months' salary in case of dismissal of Tehos BVBA, represented by Mr Frédéric Sohet, there are no agreements between Montea and the members of its board or its staff such that if there is redress for damages to tangible property, Members of the board resign or have to resign their positions without a valid reason or if the employment comes to an end due to a public takeover bid.

Montea articles of association

The Montea articles of association are published in extenso in the appendix to the annual report. The most recent version dates back to the Extraordinary General Meeting of 28 March 2008 and can be consulted on the website www.montea.com.

Human Resources

On 31 December 2008 the company had 9 employees with an average age of 40 years. Five of the employees are responsible for client management and management of real estate assets. The others have support functions. The remuneration offered by Montea is competitive and includes a variable part that is results driven. Montea also offers its employees opportunities for professional development through training programmes.



Montea, as a responsible company, is aware of the potential impact of its activities on the environment in the broad sense of the word as confirmed by its objectives for sustainable development.





Site Montea / Savigny-le-Temple (South Paris, France) _ 16,476 m²

The company undertakes to manage its property assets with respect to the following aspects, among others :

REFRIGERANTS (CFCS)

Montea seeks an active policy aimed at replacing refrigerator units that contain CFCs. Most of these refrigerator units today use cooling fluids of the HFC-type such as refrigerant, a gas that does not harm the ozone layer. The company will also ensure the proper maintenance of its refrigeration plants.

ASBESTOS

All applications containing asbestos that pose a risk to humans were removed from the buildings. The remaining and more limited uses thereof are the sub-

ject of a management plan that is regularly checked by recognised experts. If a new assessment shows that the risk potential is significant (aging of the material) or if maintenance or plastering is planned, then the corresponding application is removed in accordance with the applicable regulations.

WASTE MANAGEMENT

Montea encourages its tenants to sort waste, makes available separate containers and offers customised solutions for waste collection.

ENERGY MANAGEMENT

Montea has a rational policy for investments in buildings designed to optimize energy use (modification of the lighting,

heating and sanitary systems, structural modifications regarding isolation for renovations, etc.). Montea is currently examining the feasibility of installing photovoltaic cells on its buildings.

Overall, Montea commits itself to promote sustainable development by reducing its ecological footprint in an economically rational way.

MANAGEMENT REPORT





- 50 Montea's strategy: "More than warehouses"
- 50 Major achievements during the financial year 2008
- 53 Information regarding the current lawsuit - formal complaint and a counterclaim with damages and interest by Montea
- 53 Important events post balance sheet date
- 54 Summary of the consolidated accounts as of 31 December 2008
- 59 Appropriation of the results
- 59 Forecasts for the financial year 2009

MANAGEMENT REPORT

MONTEA'S STRATEGY : "MORE THAN WAREHOUSES"

During the year 2008, Montea continued its sectoral strategy of "pure player" in the logistics and industrial real estate market in Belgium and France. The strategy aims for long-term value for shareholders, customers and tenants.

Logistics and semi-industrial real estate are booming and are becoming of increasing interest to institutional investors.

Logistics, which until now was treated as transport, has now become a structured, industrial and comprehensive concept.

The continuation of the Montea strategy focuses on the following guidelines:

i. Specialization in logistics and semi-industrial real estate in two geographic markets (Belgium and France) with the best competition and growth indices in this sector, where Montea wishes to play a leading role.

ii. Portfolio growth and investment in multipurpose, qualitative and diversified buildings (geographical diversification, diversification of customer base, distribution of portfolios between logistics platforms and semi-industrial buildings of smaller size).

iii. Protection of the value of the portfolio by investing in the vicinity of major consumption areas, busy logistical routes or development centres such as airports, seaports or railway hubs.

iv. Growth of the dividend based on solid and regular operating cash profits.

The Montea share is aimed at private and institutional investors from Belgium and overseas who are attracted by an indirect investment in logistics and semi-industrial property and by a high dividend return with a moderate risk profile.

v. Active and dynamic property portfolio management in the best possible way to meet, in the best possible way, the expectations of tenants, the trends of the market and the objectives set for the diversification of the portfolio. The company would also like to underscore the fact that Montea possesses all processes and the people in-house who are responsible for the management of projects and for the property management.

vi. Value for its tenants through flexible real estate solutions that are proposed within a multipurpose and qualitative property portfolio by a committed and creative team that is close to its customers.

Our mission is to offer our customers more than simple warehouses. Montea seeks to participate in the continuous improvement of the **supply chain**, the quality of the warehouses and the distribution infrastructure, while still respecting our environment and, in the context of a personalized approach, remain focused on our customers.

MAJOR ACHIEVEMENTS DURING THE FINANCIAL YEAR 2008

Major investments during the year 2008 amounting to more than EUR 76 million in Belgium and France.

After the successful IPO in 2006 and the start of operations in France in 2007 through a SIIC⁽¹⁾ structure, the company has expanded its organization and its commercial network with a certain notoriety that enables Montea to pursue a dynamic and effective investment policy.

For example, during the year 2008, nine major real estate transactions were concluded for a total investment value of more than EUR 76 million.

→ **20 March 2008 : purchase of an 11,200 m² logistics platform in Cambrai (France), which is fully leased to DHL Fashion France for a period of 9 years.** This investment of EUR 7 million provides an annual rental income of EUR 495,000 and was achieved by Concerto Développement (a subsidiary of the Affine group). Furthermore, in a second phase, the site allows for the development of 11,200 m², which is now being commercialized without this speculative manner of development. Montea does not intend to enter into speculative development projects (the so-called "blank" projects where there are no tenants in advance). The purchase was financed by bank debt and did not exceed the valuation of the real estate expert.

1 Société d'Investissement Immobiliers Cotée



- **26 March 2008 : closing of the acquisition²⁾ of the Unilever site in Vorst (Brussels - Belgium) and issuance of 729,747 new shares (issue amount of EUR 30.11 per share) (with right to dividend from financial year 2008) as reimbursement of the partial division due to the transfer of the immovable assets of Unilever Belgium.**

This strategically located site in the territory of the Brussels Capital Region consists of 25,000 m² of logistics and industrial buildings. The purchase price amounts to EUR 17 million and also allows the development of an additional 8,000 m². The buildings are fully leased to Unilever on the basis of "triple net" leases for an average duration of 8 years. The annual rental income is EUR 1.3 million. This acquisition was achieved for a value lower than that determined by the real estate expert.

- **17 April 2008 : purchase of a 28,000 m² logistics platform in the top logistics zone in Hauts-Sarts (Liège-Belgium) in the middle of a strategic crossroads of motorways (E313 Antwerp - E42 Paris - E40 Brussels - Aachen).** This investment of EUR 12.9 million provides an annual rental income of EUR 1 million with a rental guarantee of three years by Weerts Supply Chain. This purchase was financed by bank debt and did not exceed the valuation of the real estate expert.

- **8 May 2008 : purchase of a commercial building of 4,307 m² near the Roissy-Charles De Gaulle airport (Paris - France).** This building, located in the industrial zone Paris Nord II, is leased to toy distributor Babysun in the context of a "triple net" lease³⁾ for the duration of 9 years. The total investment amounts to EUR 4 million and was achieved through the adoption of the existing lease (financial lease whereby Montea automatically obtains ownership of the building upon its expiry) for an amount that exceeded the value, determined by the real estate expert, by 0.86 %⁴⁾.

- **19 May 2008 : signing of a purchase agreement under the conditions precedent of a commercial building of 1,858 m² located on the former GSK site in Erembodegem (Aalst - Belgium).** This site was already largely in Montea's hands. The purchase of this building, which is fully leased to the company Perbio Sciences, means an investment of EUR 1.05 million and allows Montea to completely reorganise this strategic site of 3.4 hectares along the highway Brussels-Ghent.

- **16 September 2008 : closing the purchase of a commercial building in Bondoufle (Paris - France) for an amount of EUR 2.76 million in the form of a sale & lease back operation.** This site includes 3,000 m² warehouse and 800 m² office space. In addition, there is a development potential of 2,500 m² of additional

space. This acquisition was accompanied by a closure of a "triple net" lease of 9 years with Cybergun, specialized in the manufacture of imitation weapons. This purchase was funded entirely with bank debt and did not exceed the valuation of the real estate expert.

- **6 October 2008 : acquisition of a portfolio of 5 commercial buildings Roissy-Charles de Gaulle (Paris - France) with the Sirius group with a total area of 22,300 m².** This transaction, which amounts to EUR 27 million, was realized through the purchase of all shares of 4 French civil property companies (SCI). This operation was entirely financed with bank debt and did not exceed the valuation of the real estate expert.

All these buildings are fully leased to ten tenants including BF Goodrich, Fedex and La Poste for an annual rent of EUR 1.9 million.

2 In March 2008, Montea closed the acquisition of the site Unilever Belgium SPRL ("Unilever"). The site has a surface of approximately 87,000 m². Montea transferred the emphyteutic lease to Banimmo for Euro 25,5 Net million for the office building ("Diamond Building") of 13,608 m². For more information regarding this important acquisition, see the press release of March 26, 2008.

3 All of the charges, including major renovations and repairs, are charged to the tenant.

4 The Manager of Montea believes that this small charge is fully justified by the characteristics of this modern building, the high initial yield (8.25% gross) and the strategic location near the airport Roissy-Charles De Gaulle.

→ **30 October 2008**: signing of a sale & lease back agreement of 9 years with **Chronopost**, a subsidiary of Geopost in the industrial park of Pivolle in **Décines (Lyon - France)**. The purchase is a very strategically located logistics distribution building in the 1st eastern belt of Lyon, with an area of 3,901 m² on a territory of 18,685 m². The total value of the transaction amounts to EUR 4.6 million, does not exceed the valuation of the real estate expert and was fully financed by bank debt. The annual rent is EUR 340,505.

Active management of the property portfolio: Montea realized a total capital gain of EUR 635,549 on the sale of two non-strategic semi-industrial buildings

During the financial year 2008, Montea sold two buildings, that were not considered strategic within the portfolio of Montea.

→ **17 April 2008**: sale of a semi-industrial building of 4,550 m² located in **Destelbergen**. The sale of this site, which was considered as non-strategic, was EUR 1.3 million and provided a capital gain of EUR 249,560 over the fair value Montea made for this site.

→ **30 September 2008**: sale of a semi-industrial building of 2,810 m² in **Heverlee** (Leuven). This transaction amounted to EUR 1.4 million and provided Montea capital gain of EUR 385,989. This divestment was also done because of the non-strategic nature of the site.

Major renovations and new construction in Belgium

During the financial year 2008, several major projects, that contribute to the value of existing sites, were completed. The main projects that were completed are:

- The construction of 10 loading docks on the site in Milmort, which was purchased in April 2008. This investment was fully borne by the tenant (Weerts Supply Chain) and was made to optimize the shipping zone.
- The construction of a 2,850 m² new building on the site of Erembodegem, a modern warehouse with 10.5 m clear height and conditioned.

New shareholder and strengthening of the reference shareholders

In the context of closing the acquisition of the Unilever Belgium site⁵ and the resulting capital increase, the Gemeentelijke Holding NV has acquired an interest of 8.3% in Montea⁶. The reference shareholders Banimmo and the De Pauw family reinforced their position with the acquisition of, respectively, 259,279 and 185,502 shares of the Sicafi.

During the month of April 2008, the Affine group, in the context of the simplification of its structure, transferred its Montea shares to Banimmo and to the Gemeentelijke Holding NV. The distribution of the reference shareholders of Montea is now: De Pauw family (30.46%), Banimmo (23.15%), Gemeentelijke Holding (11.18%).

New credit lines for a total of EUR 52.5 million - good diversification of external financing sources and no expiration in 2009 and 2010

Before the financial crisis of June 2008, Montea obtained an amount of EUR 52.5 million through new bilateral credit lines provided by three leading banks that had already participated in the financing of Montea during the IPO at the end of 2006.

On 31 December 2008, Montea still had a financing capacity of EUR 17.32 million in existing credit lines.

None of the current credit lines expire between 2009 and 2010. The average duration of the credit lines is now 3.5 years with deadlines at the ends of 2011, 2012 and 2013.

The rate risk was 100% covered by contracts of the type IRS (Interest Rate Swaps), based on an average funding cost of 4.59%.

⁵ See press release of 26 March 2008.

⁶ For more information regarding this important purchase, please refer to the press release of 27 March 2008.



Strong growth in net operating result (excluding IAS 39) with 28.0% and in net rental result with 39.4%⁷⁾ - net result of EUR -7.8 million.

Montea closed the financial year 2008 with a fast-growing positive net operating profit (excluding IAS 39) of EUR 8,446,167: an increase of 28.0% compared to last year.

This increase is mainly due to the growth of net rent profits of 39.4% (due to the growth of the property portfolio with guaranteed and indexed rental income for the new investments) and the control of the property and structural costs of the company.

However, the net profit amounted to EUR -7.8 million. The difference in net operating profit is mainly due to non-cash items, namely, the negative variation of the fair value of the property portfolio, according to IAS 40 (EUR 10.0 million) and the negative variation of the value of financial hedging instruments under IAS 39 (EUR 6.8 million). It should be noted that the full negative variation of the value of financial hedging instruments was included in the profit.

Under Article 617 of the Belgian Code of Companies, there may be no pay-out of dividends if at the end of the last financial year the net asset value is dropped or, as a result of the pay-out, would fall below the amount of paid-up capital plus all reserves that may not be paid per the law on the articles of association.

By 31 December 2008, the net asset value, already reduced by the proposed dividend (EUR 7.5 million) was EUR 95.2 million; some EUR 10.8 million higher than the capital and reserves which may not be paid (EUR 84.4 million). This ensures that the Sicafi have sufficient reserves available to be able to pay the planned gross dividend of EUR 2.09 per share⁸⁾.

On the other hand, logically, the net financial costs (without taking account of the IAS 39 revaluation of hedging instruments) increased by EUR 1.4 million by the fact that new investments, excepting the Unilever operation, were carried out through external funding.

INFORMATION REGARDING THE CURRENT LAWSUIT - FORMAL COMPLAINT AND A COUNTERCLAIM WITH DAMAGES AND INTEREST BY MONTEA

In 2006, the company made certain agreements that should make possible the investment of certain buildings through a merger or other transactions. These agreements were subject to a number of suspensive conditions, principally in relation to compliance with planning regulations, which contractually had to be met by 31 March 2007.

On the basis of objective elements, Montea was not convinced that these conditions were met and that all its obligations under the covered agreements had been met. Montea formally commu-

nicated this situation to the requesting party. Nonetheless, on 15 May 2008 the parties concerned decided to sue Montea and they demanded the payment of damages of nearly EUR 5.4 million. In the event they should not receive the exact amount, the parties concerned revised in their claims to a minor extent to about EUR 4.25 million.

Montea strongly disputes the claims both in terms of their substance and amount. Montea also moved a counterclaim for capricious and abusive lawsuit. In the financial statements of 31 December 2008, there was no provision relating to this lawsuit and the auditor made no comment following his inspection work regarding the absence of such a provision. The Montea solicitor has filed his conclusions. It is expected that the case will be argued in May 2009. A decision will then follow at a later date.

IMPORTANT EVENTS POST BALANCE SHEET DATE

There was no major subsequent events after the closing of the financial year 2008.

⁷ Last year, Montea's financial year was 15 months, i.e. from 1/10/2006 to 31/12/2007. The comparative figures are used compared to the same period last year, i.e. from 01/01/2007 to 31/12/2008, were not audited by the auditor.

⁸ Montea has, by way of the press release, already confirmed that they will proceed to the payment of a gross dividend of EUR 2.09 per share. The gross dividend of last year amounted to EUR 2.49 per share.

MANAGEMENT REPORT

SUMMARY OF THE CONSOLIDATED ACCOUNTS AS OF 31 DECEMBER 2008

Consolidated statement of results as of 31 December 2008 (in thousands of euro)⁽⁹⁾

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (EUR x 1,000)	31.12.2008 (12 months)	31.12.2007 (15 months) ⁽¹⁰⁾	31.12.2007 (12 months) ⁽¹¹⁾
1 Rental Income	14,024	12,452	10,063
2 Write-back of lease payments sold and discounted	0	0	0
3 Rental relates charges	0	0	0
NET RENTAL INCOME	14,024	12,452	10,063
4 Recovery of property expenses	0	0	0
5 Recovery of charges and taxes normally payable by tenants on let properties	2,003	1,026	972
6 Costs payable by tenants and borne by the landlord for rental damage and refurbishment at end of lease	0	-2	0
7 Charges and taxes normally payable by tenants on let properties	-2,199	-1,033	-918
8 Other rental-related income and expenses	0	-17	-17
PROPERTY RESULT	13,828	12,426	10,100
9 Technical costs	-330	-361	-355
10 Commercial costs	-76	-36	-33
11 Charges and taxes of unlet properties	-2	-74	-74
12 Property management costs	-226	-431	-381
13 Other property charges	-79	-98	-81
TOTAL PROPERTY CHARGES	-712	-999	-923
OPERATING PROPERTY RESULT	13,115	11,428	9,177
14 General costs	-1,977	-1,645	-1,205
15 Other operating income and expenses	345	123	134
OPERATING RESULT BEFORE RESULT ON THE PORTFOLIO	11,483	9,905	8,105
16 Result on disposals of investment properties	636	0	0
17 Result on disposals of other non-financial assets	0	0	0
18 Result in the fair value of investment properties	-10,046	5,629	4,351
OPERATING RESULT	2,072	15,534	12,456
19 Financial income	500	1,033	958
20 Interest charges	-3,487	-2,068	-1,800
21 Andere financial charges	-6,813	-18	127
FINANCIAL RESULT	-9,800	-1,053	-715
22 Income from participations consolidated with the equity method	0	0	0
RESULT BEFORE TAXES	-7,728	14,481	11,741
23 Corporate income tax	-28	-52	-50
24 Exit tax	0	-29	118
TAXES	-28	-81	68
NET RESULT	-7,756	14,401	11,809
NET CURRENT RESULT ⁽¹²⁾	1,655	8,772	7,458
NET CURRENT RESULT (EXCLUSIEF IAS 39) ⁽¹³⁾	8,446	7,920	6,596
25 Number of shares entitled in the result of the period	3,585,354	2,855,607	2,855,607
NET RESULT / SHARE ⁽¹⁴⁾	-2.16	5.04	4.14
NET CURRENT RESULT / SHARE	0.46	3.07	2.61
NET CURRENT RESULT / SHARE (EXCL. IAS 39)	2.36	2.77	2.31

9 The Sicafi announced that the historical financial information only goes back to October 2006 and thus does go back three years as required by section 20.1 of Annex I to Regulation 809/2004, because of the fact that Montea Comm.VA Sicafi has only been active since October 2006.

10 The first accounting year of Montea had 15 months, from october 1st 2006 till december 31st 2007. This accounting year was audited by the auditor.

11 These figures are these for the 12 months period, from January 1st 2007 till december 31 2007.

These figures were not audited by teh auditor and are only used for comparison with the 12 months period of 2008.

12 The net current result equals the net result not taken into accoun the result on the real estate portfolio (code XVI, code XVII and code XVIII of the income statement)

13 The net current result (excl. IAS 39) equals the net current result excl. The variation in the hedging instruments

14 In the annual report of 2007, there was wrongly stated a net result per share amounting to EUR 4,35.



The first financial year of Montea covered a period of 15 months, from 1 October 2006 to 31 December 2007. These figures were audited by the auditor. For the comparison of the figures, the 12 monthly figures for 2007 are used, i.e. from 1 January 2007 to 31 December 2007. These figures covering 12 months were not audited by the auditor.

The **rental income** for the financial year 2008 amounts to EUR 14,024,173, an increase of 39.4% compared to the same period in 2007 (EUR 10,062,525). This increase is mainly attributable to the growth of the property portfolio in Belgium and France, and to the indexing of the various lease contracts.

The **property profit** on 31/12/2008 was EUR 13,827,677 and this shows an increase of 36.9% compared to the same period last year (EUR 10,099,794).

The **operating margin** has also increased, from 80.25% on 31/12/2007 to 83.04% on 31/12/2008. This positive development is mainly due to economies of scale that were able to be realized thanks to the growth of the portfolio and the strict control of operating costs and Montea's general expenses¹⁵.

The profit on the property portfolio on 31/12/2008 (EUR -9,410,764) included :

- a capital gain of EUR 635,549, realized on the sale of two buildings (see Section 1.2);
- a decline in fair value of the property portfolio amounting to EUR 10,046,313. This decrease is mainly attributed to :
 - i. the decline in fair value of new investments achieved by Montea in Belgium and France for an amount of EUR 5.0 million, of which the purchase cost was part of a negative change in the valuation of the investment at its fair value (net of change cost) for an amount of EUR 3.3 million.
 - ii. the decline in fair value of the existing portfolio for an amount of EUR 5 million. This decrease (by steady compounding) is 3.67% (EUR 4.7 million) in Belgium and 2.66% (EUR 0.3 million) in France.

The **financial result** on 31/12/2008 (EUR -9,800,217) was strongly influenced by the change in fair value of the hedging contracts (IAS 39) on the date of closure of EUR 6,791,619. Without taking into account the change in fair value of the hedging contracts (IAS 39), net financial expenses increased by EUR 1.4 million, mainly due to the increase of financial debt by EUR 47.5 million which were used to finance new investments in Belgium and France.

On 31/12/2008 the total bank debt of Montea was covered by contracts for interest coverage of IRS type (Interest Rate Swap). These financial instruments

ensure coverage of the current debt up to September 2011. The average rate for the period, including bank margins and the cost of hedging instruments, is 4.59%. These IRS are not interest coverage instruments under IAS 39, which means that the variations of the fair value of these instruments are recognized as expense.

The **tax** contains the tax on disallowed expenses and abnormal advantages.

The **net current profit**¹⁶ on 31/12/2008 amounts to EUR 8,446,167 (EUR 2.36 per share), an increase of 28.0% (EUR 1,849,413) compared to the same period last year.

Based on this strong increase in the net current profit, Montea ensured the already announced dividend of EUR 2.09 gross per share for the year 2008.

The **net profit** on 31/12/2008 amounts to EUR -7,756,217 compared to EUR 11,809,154 in 2007. This decrease in the result is entirely due to non-monetary elements, namely the negative variation in the fair value of the property investments and the negative change in fair value of hedging instruments due to the sharp decline in interest rates. These elements have no impact on cash flow or dividends.

15 The operating profit less the result on the portfolio, divided by the real estate results.

16 Net operating profit or operating profit : net income excluding profit on the property portfolio (code XV, XVI and XVII of the statement of results) and excluding IAS 39 (revaluation of hedging instruments).

MANAGEMENT REPORT

Consolidated balance sheet as of 31 December 2008

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (EUR x 1,000)	31.12.2008 Conso	31.12.2007 Conso
NON-CURRENT ASSETS	211.128	137.311
A. Goodwill	0	0
B. Intangible assets	107	9
C. Investment properties	210.789	136.380
D. Development projects	0	0
E. Other tangible assets	226	59
F. Financial fixed assets	0	861
G. Financial lease receivables	0	0
H. Participations consolidated with the equity method	0	0
I. Trade receivables and other non-current assets	6	1
J. Deferred taxes (assets)	0	0
CURRENT ASSETS	13.153	6.501
A. Assets held for sale	0	1.008
B. Current financial assets	0	0
C. Financial lease receivables	0	0
D. Trade receivables	5.524	1.212
E. Tax receivables and other current assets	1.086	2.081
F. Cash and cash equivalents	5.126	2.095
G. Deferred charges and accrued income	1.418	105
TOTAL ASSETS	224.281	143.812



Site Montea / Meer (Belgium) _ 10,230m²



CONSOLIDATED BALANCE SHEET (EUR x 1,000)	31.12.2008 Conso	31.12.2007 Conso
SHAREHOLDERS' EQUITY	102.644	88.766
SHAREHOLDERS' EQUITY ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS OF PARENT COMPANY	102.549	88.675
A. Share capital	84.352	62.380
B. Share premiums	0	0
C. Purchased own shares (-)	0	0
D. Reserves	33.533	18.981
a. Statutory reserves	30	30
b. Unavailable reserves	1	1
c. Untaxed reserves	0	0
d. Available reserves	33.502	18.950
E. Result	-7.756	11.982
F. Impact on the fair value of estimated transaction costs resulting from the hypothetical disposal of investment properties	-7.580	-4.668
G. Change in fair value of financial assets and liabilities	0	0
H. Exchange rate differences	0	0
MINORITY INTERESTS	95	92
LIABILITIES	121.637	55.045
NON-CURRENT LIABILITIES	54.593	17.858
A. Provisions	0	0
B. Non-current financial debts	47.733	17.635
a. Credit institutions	42.681	17.657
b. Financial lease		-22
c. Other	5.052	0
C. Other non-current financial liabilities	5.940	224
D. Trade debts and other non-current debts	343	0
E. Other non-current liabilities	354	0
F. Deferred taxes - liabilities	224	0
a. Exit tax	0	0
b. Other	224	0
CURRENT LIABILITIES	67.044	37.187
A. Provisions	0	0
B. Current financial debts	55.730	32.657
a. Credit institutions	55.180	32.650
b. Financial lease	0	6
c. Other	550	0
C. Other current financial liabilities	0	0
D. Trade debts and other current debts	7.920	3.634
a. Exit tax	5.225	1.152
b. Other	2.695	2.483
E. Other current liabilities	106	209
F. Accrued charges and deferred income	3.288	687
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS EQUITY	224.281	143.812

On 31 December 2008, the **total assets** (EUR 224,281,118) entailed primarily property investments (94.0% of the total) and current assets (EUR 13,152,968) including the investments, trade receivables and tax claims.

The **net asset value per share** (before appropriation of profit) based on the fair value of the property portfolio on 31/12/2008 amounts to EUR 28.6, compared to EUR 31.1 on 31/12/2007, a decrease of 7.9 %.

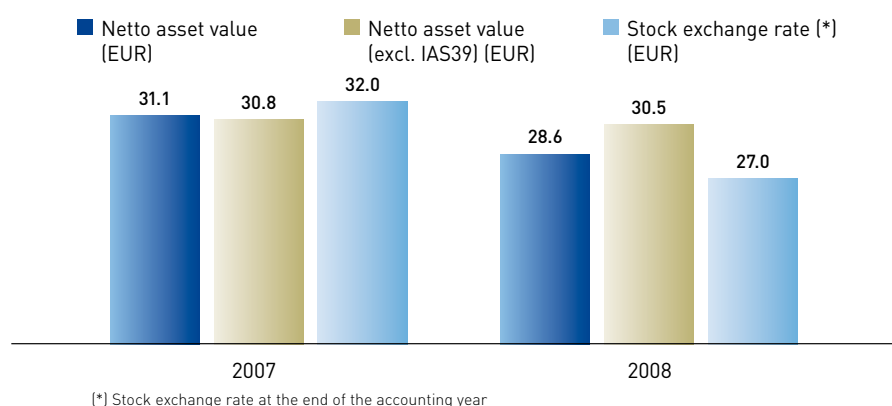
of the current difficult economic situation (EUR 1.72 per share),

- ii. the purchase costs under IAS rules of the investment value should be subtracted (difference of investment value and real value) - EUR 0.91 per share,
- iii. the negative change of the hedging instruments amounting to EUR 6.8 million (EUR 1.89 per share), due to very sharply declining interest rates, especially in the fourth quarter of 2008¹⁷⁾

Without taking into account the decline in value of hedging instruments (IAS 39), the net asset value on 31 December 2008 was EUR 30.5 per share, a decrease of 1.8% compared to last year.

The **total liabilities** consist of equity capital amounting to EUR 102,644,298 and a total debt of EUR 121,636,820. This amount includes the long-term financial liabilities (EUR 42.7 million) and the short-term financial liabilities (EUR 55.2 million). In accordance with the IAS standards, the latter must be recorded as short-term debt as it is contracted for advances over a period of 6 months that are automatically renewable. From an economic point of view, these debts are to be treated as a long-term financing because the loans were for a period longer than 1 year. At the end of 2008, Montea had a total of EUR 115 million of credit lines, of which EUR 17.32 million had not yet been used.

The **debt percentage**¹⁸⁾ was 50.1% against 37.8% on 31 December 2007.



Despite a strong increase in net asset value by the strong net operating profit (EUR 2.36 per share) and the quality of buildings of Montea's property portfolio, the net asset value on 31 December 2008 decreased to EUR 28.60, a decrease of 7.9% compared to 31 December 2007.

This decrease is mainly explained by IAS non-cash items:

- i. the negative change of the fair value of the property portfolio as determined by external experts in the context

17 Here we refer to IAS 39, which deals with the valuation of financial instruments and according to which the variation in the valuation of financial instruments through the profit and loss statement occurs when these financial instruments are not the subject-matter of hedging contracts. This is the case for Montea, whereby the variation in the valuation of financial instruments is through the profit and loss statement.

18 The gearing ratio is calculated according to the Royal Decree of June 21, 2006. See also footnote 7.



APPROPRIATION OF THE RESULTS

In its press release of 19 February 2009, Montea confirmed the announced increase in the gross dividend of 5% to EUR 2.09 per share. There were no interim dividends granted during the financial year.

Based on the results of 31 December 2008, the Board of Directors of Montea proposed a gross dividend of EUR 2.09 per share at the General Meeting of Shareholders. This represents a pay-out ratio of 82%. From the gross dividend, 15% property tax will be withheld.

FORECASTS FOR THE FINANCIAL YEAR 2009

Montea achieved good operating results in 2008, which were higher than the expectations and a strong increase in rental income by almost 40% in Belgium and France. The ambitious growth rate of the property portfolio (53.4%) and the improvement of operational efficiency have contributed to the operating margin rising from 80 to 83%.

Without taking into account the profits on the property portfolio and the revaluation of the hedging instruments, the net operating profit in 2008 increased by 28% to EUR 2.36 per share. The distributable profit, taking into account the realized gain on the sale of property (see 1.3) also saw a strong growth of 37.5% to EUR 2.55 per share.

On the basis of these strong operating profits, Montea ensured the increase of

the gross dividend of 5%, to EUR 2.09 per share for the year 2008, which corresponds to a very conservative pay-out of 82%.

The uncertain economic environment in 2009, the changes in the stock market, the real estate market and the banking sector, the solvency of the customers, as well as the risks described in this report continue to demand cautiousness from everyone.

In addition to the operational performance of the current property portfolio, Montea also considers, with caution, several projects (investments, development for tenants, sale & lease back contracts), which could contribute to the growth of operating profit in 2009 and to the increase in added value in the long term by reducing various risks identified¹⁹.

The crisis creates new opportunities for a real estate company like Montea, whose strategy as a "pure player" continues in the logistics and semi-industrial market, emphasising the following issues: focus on core business, the desire to become a reference player, flexibility, innovation, speed and transparency.

Taking into account these different elements, based on current prospects and the absence of major unforeseen circumstances, Montea will strive to its utmost to continue its good performance in order to be able to pay out a dividend in 2009 at least equal to the dividend of 2008.

19 The description of these risks can be found under section "Risk Factors".



THE MONTEA SHARE





The Montea share is aimed at private and institutional investors from Belgium and overseas who are attracted by an indirect investment in logistics and semi-industrial property (business parks) and who aim at a high dividend return with a moderate risk profile,

The Montea share has been listed on the Euronext Brussels continuous market (MONT) since October 2006 and on the Euronext Paris (MONTTP) since January 2007. It is part of the compartment C (Small Caps),

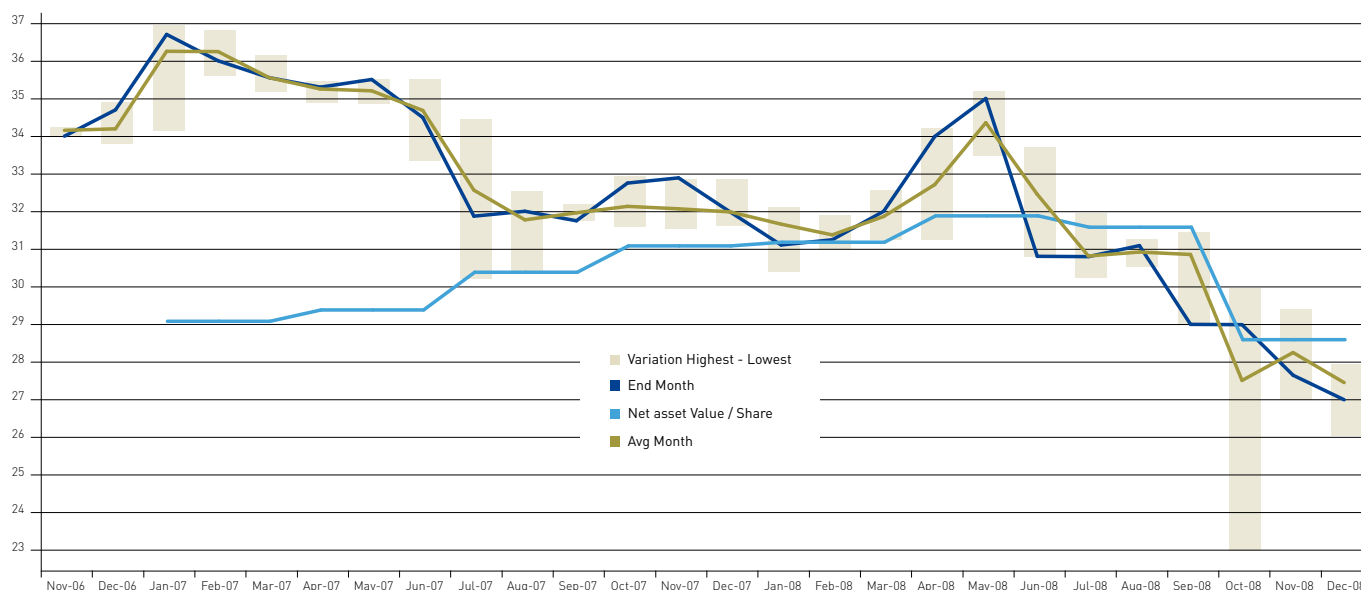
With the financial crisis and recession as a background, the Montea share performed better than most European real estate indices and other stock indices. In 2008 the share price of Montea decreased by 15,6% while the EPRA Europe decreased by 50,9% and the BEL 20 by 53,8%,

Based on the closing price on 31/12/2008 (EUR 27,00), the Montea share price listed 5,6% below the value of the net asset value per share (in real value before dividend distribution) while the European listed real estate companies had an average discount of 50%,

MONT
LISTED
NYSE
EURONEXT

THE MONTEA SHARE

EVOLUTION KEY FIGURES STOCK EXCHANGE - MONTEA COMM. VA WITH NET ACTIF VALUE BY SHARE BASED ON FAIR VALUE (IN EURO)



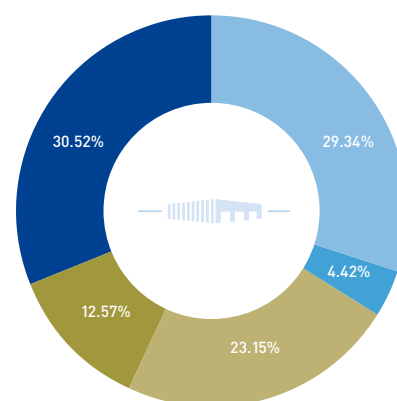
KEY FIGURES STOCK EXCHANGE RATE MONTEA

KEY FIGURES STOCK EXCHANGE RATE MONTEA (EURONEXT BRUSSELS MONT)	
Stock exchange rate	
Highest	37.00
Average	32.47
Lowest	23.00
At the end of the accounting year	27.00
Volume	
Daily average volume	1,202
Total Volume	636,875
Number of shares (without nominal value) entitled to the result of the period	3,585,354
Stock exchange capitalization at the end of the year	96,804,558
Free-Float	29.78 %



SHAREHOLDER STATUS OF MONTEA PER 31 DECEMBER 2008

SHAREHOLDER STATUS OF MONTEA PER 31 DECEMBER 2008	
NUMBER OF SHARES	3,585,354
■ Family De Pauw	1,094,088
■ Family De Smet	158,431
■ Banimmo	829,934
■ Gemeentelijke Holding	450,705
■ BFO Holdings	36,487
■ Free Float	1,015,709



THE AGENDA FOR THE SHAREHOLDER

30/04/2009	Publication of annual report
14/05/2009	Interim statement - results per 31/03/09
19/05/2009	Annual General Meeting of shareholders
02/06/2009	Pay out dividend for year 2008
27/08/2009	Half-yearly financial report : results per 30/06/2009
18/11/2009	Interim statement - results per 30/09/2009
February 2010	Annual results per 31/12/2009

- Family De Pauw
- Free Float
- BFO Holdings
- Banimmo
- Gemeentelijke Holding



Site Montea / Décines (Lyon) (France) _ 3,821 m²

REAL ESTATE MARKET IN



BELGIUM AND FRANCE



- 66 The semi-industrial and logistics real estate market in Belgium
- 70 The semi-industrial and logistics property market in France
- 71 Report of the property expert
- 72 The consolidated property portfolio - Key figures

REAL ESTATE MARKET IN BELGIUM AND FRANCE

THE SEMI-INDUSTRIAL AND LOGISTICS REAL ESTATE MARKET IN BELGIUM

The rental market

Supply side

For an accurate outline of the industrial real estate market, the main parameters of the supply in this market (the stock, the projects and the vacancy rate) are explained below.

STOCK (IN M²)	2006	2007	2008
Antwerp + Kempen	4,535,000	4,865,000	4,865,000
Scheldeland	1,475,000	1,567,000	1,756,000
Mechelen	775,000	775,000	797,000
Brussels + Flemish Brabant + Walloon Brabant	4,500,000	4,536,000	4,675,000
Limburg	3,800,000	3,870,000	3,916,000
Liège	2,375,000	2,387,000	2,435,000
Namur	600,000	600,000	600,000
Hainaut	1,550,000	1,565,000	1,636,000
TOTAL	19,610,000	20,165,000	20,680,000

Stock industrial segments (m²)

Stock

The following table summarizes the stock for the major Belgian industrial segments. It is clear that the Antwerp market and the Brussels market are the key industrial markets. Together they represent nearly half of the industrial stock.

Projects

For Belgium as a whole, the number of logistic and semi-industrial projects is estimated at $\pm 1,072,000$ m². Approximately 48% of the expected developments is located along the Brussels - Antwerp axis, representing a total area of $\pm 519,000$ m².

Vacancy

An initial market canvassing provided $\pm 2,353,000$ m² of offered industrial space for the main industrial regions for the end of 2008. In December 2007 this figure amounted to only $\pm 1,440,000$ m². The doubling of the vacant space points to the impact of the economic crisis. As production decreases, companies are closing certain sites, which results in an increasing vacancy.

RENTAL DISPONIBILITY 2008 (M²)	NUMBER OF M² UNITS < 2.500 M²	NUMBER OF M² UNITS > 2.500 M²	TOTAL 2008	TOTAL 2007
Antwerp + Kempen	76,896	1,090,952	1,167,848	614,494
Scheldeland	2,720	272,834	275,554	260,922
Mechelen	16,140	119,873	136,013	39,157
Brussels	40,247	19,677	59,924	12,003
Flemish Brabant	18,261	61,233	79,494	162,806
Walloon Brabant	0	52,692	52,692	42,190
Limburg	18,820	163,843	182,663	119,927
East Flanders	22,628	343,918	366,546	151,721
West Flanders	10,002	22,275	32,277	36,816
TOTAL	205,714	2,147,297	2,353,011	1,440,036

Availability of industrial sub-markets



If the size of the units is considered, it shows that 67% of the offered units in Brussels have an area of less than 2,500 m². This can be explained by the high urbanization rate in Brussels resulting in a greater fragmentation of the areas. West-Flanders also has a high proportion of smaller units, due to the strong presence of SMEs in this province. However the distribution shifted between smaller and larger units last year, from an approximately 50%-50% ratio in 2007 to a 30%-70% ratio in 2008. Last year, more big units became vacant by the strong presence of the textile industry in West-Flanders that has been heavily affected by declining sales as a result of the credit crisis. Some production sites have had to shut down, which is reflected in the higher offer of larger areas.

In other regions larger units predominate. Remarkable is the negligible share of units smaller than 2,500 m² in the Scheldeland. The Scheldeland is characterized by a large concentration of logistics units.

Demand side

The main parameters on the demand side are uptake and rents. These are discussed below.

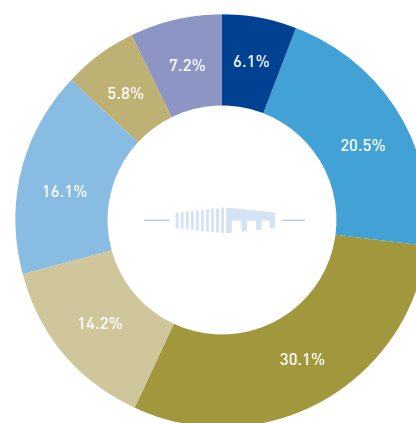
Take-up

The figure below gives a summary of the industry take-up in 2008 for the main industrial regions. In 2008 the uptake was 16% (478,000 m²) lower than in 2007 (552.500 m²), as a result of the credit crisis and economic slowdown.

When the distribution between the different segments is considered, Antwerp clearly had the largest share (30%), followed by East-Flanders (21%). The share of the Brussels region decreased to 16% in 2008. These three regions together represent 2/3 of the total uptake, not coincidentally the three regions of the Flesh diamond.

TAKE-UP INDUSTRIAL SUB-MARKETS		
TAKE-UP IN M ²	2007	2008
■ West-Flanders	13,000	29,000
■ East-Flanders	75,500	98,000
■ Antwerp	229,000	144,000
■ Limburg	37,500	68,000
■ Brussels region (*)	138,500	77,000
■ Henegouwen	27,000	27,500
■ Luik	32,000	34,500
TOTAL	552,500	478,000

(*) Brussels region = Brussels, Flemish Brabant en Walloon Brabant



REAL ESTATE MARKET IN BELGIUM AND FRANCE

Rents

From a regional European comparison of rents and land prices, it appears that the Belgian provinces are very competitive compared to Belgium's neighbouring European regions. These regions are certainly not cheaper. The Flemish levels of rents are significantly higher than the Walloon. Limburg's industrial real estate is significantly cheaper than comparable houses in Antwerp. Brussels and region is then the most expensively priced. In Wallonia, there is little price difference to note, with the exception of Walloon-Brabant, which sharply spikes due to its proximity to Brussels.

EUROPEAN NEIGHBOURING REGIONS COMPARED		
PROVINCE / REGION	MINIMUM RENT WAREHOUSE (€/M ² /YEAR)	MAXIMUM RENT WAREHOUSE (€/M ² /YEAR)
Luik	20	42
Henegouwen	20	45
Luxemburg	20	38
Namen	25	42
Walloon Brabant	30	65
Brussels & Flemish Brabant	35	70
Antwerp & environment	33	48
Limburg (B)	28	43
South Germany	60	77
North France	35	55
Limburg (NL)	25	66

Source : Jll, King Sturge et Savills 2008

Investment Market

Changes in the investment market

Last year, the ongoing credit crisis made many investors more cautious. With the slow-down in economic growth, there is less demand for corporate real estate and finding end users for speculative projects has become difficult. At present there is a higher risk associated with real estate investment than in previous years. This also explains the upward pressure on yields.

The growing interest in real estate investments of the past decades was also reinforced by the fact that increasingly fewer commercial buildings were owned by the company itself, but belonged instead to external companies. This obviously increases the potential for specifically investing in real estate. The government and the free market have converted these options into many types of investments, including Sicafi and real estate funds.



Investment volume

During the first three quarters of 2008, the impact of the credit crisis was as yet little felt in the investment volume. In Belgium it was especially during the fourth quarter that the number of investments fell. In other European countries like the United Kingdom, Germany and France, where the credit crisis struck earlier and harder, investment volume had already fallen off during the third quarter. Compared to the record year 2007, the investment volume had significantly reduced, but was still at a higher level than in previous years. The historical trend has come down in the following figures :

EVOLUTION	
2004	€ 140,000,000
2005	€ 99,000,000
2006	€ 305,000,000
2007	€ 600,000,000
2008	€ 431,500,000

Most of the transactions took place in the "Golden Triangle", but also other regions, such as Liège, are increasingly arousing investor interest. The bulk of investment was realized by Belgian investors. Because many new projects are on hold, developers are losing ground within the investment transactions. The market is currently characterized by investment funds that are looking for interesting investment products and by end users who are looking to rationalise their logistics activities.

The credit crisis and the uncertainty in the market will also continue in 2009. Therefore, it is expected that the investment volume in 2009 will be lower than average.

Changes to investment returns

The obvious decline in returns on investments in property, including logistics and/or industrial property, was a general trend in recent years. This was undoubtedly largely triggered by the independent downturn in interest rates during the period of 2000-2005. This caused a large amount of available cash to find its way to other stable investments such as real estate investments. Since the end of 2005 the downward trend in European interest rates turned into a tentative upward movement. Thus, the Belgian LT interest rate peaked in July 2008 at 4.85 % and then fell back to 3.87 % in December 2008. In 2008, as a result of the credit crisis and reduced demand for investment, the returns on real estate investment saw an upward trend. This means that the risk premium, obtained on investments in real estate return, is increasing.

It can generally be said that, as a result of the credit crisis, an upward adjustment of the market performance in Belgium took place from 75 to 100 basis points in 2008. These interest rates ranged mainly between 6.50 % and 7.50 %.

Future outlook

The future of real estate will be affected by the balance between rising inflation with an associated rising of interest rates and at the same time the need for pressure on interest rates for a cyclical upturn and to make it possible to control the credit crisis.

It is doubtful that the size of the value growth of recent years will continue. Political uncertainty in the world, a global recession and the credit crunch will all serve to encourage investors to take time and be cautious and suggest that the slowdown in the market may yet take some time.

Moreover, the construction of semi-industrial and logistics properties has become more difficult, both for the end customer as for the investment customer. This is partly due to the stringent planning rules and the reorganization issue that that has naturally thrown a restriction on offers into the works. This, coupled with a considerable increase in land prices and construction costs in recent years, provides a current and future restriction on new construction proposals. This in turn is partly a blessing for those already existing (vacant) buildings, which can be offered at relatively stable prices.

THE SEMI-INDUSTRIAL AND LOGISTICS PROPERTY MARKET IN FRANCE

General economic situation

The current economic situation is characterized by the following trends:

The economy of developed countries (USA, UK, Euro-zone, etc.) in 2008 was strongly affected by the financial crisis, due to the lack of confidence in the banking world.

Households and businesses will also have more difficult access to credit and must face a clear deterioration of the labour market. This translates into a larger caution and lower consumption with an eye toward saving. Companies are suspending potentially eligible investments because of stricter bank risk policies and an anticipated lower consumption. As a result of the anticipated lower consumption, proper funding of investment with one's own funds is riskier and therefore no longer justified.

Transition from the easy credit to a quasi credit crunch (i.e. a generator of a recessive spiral) which explains the great economic interventionism of the states to avoid every downward spiral that is difficult to manage.

On the plus side is the significant slowdown in the inflation rate in France from a peak of more than 3% in mid-2008 which has currently fallen to about 1.5%, which will benefit household income, and this in an otherwise stabilizing wage context.

Adverse prospects for 2009 with severe recession in the Euro zone (- 2.3% in Germany - 1.8% in France) and the United Kingdom (- 2.8%).

Clear impact on the French property market, particularly in the third quarter that responds more strongly to economic changes by, among other things, its pronounced "financiarisation" (access to financial markets/investors) and the involvement of supranational actors in continuing the rehabilitation of nominal rents.

Nor does current economic situation spare the commercial real estate market that has had to endure amidst such financial turbulence.

Key figures of the real estate market in France

- Volume decreased by 55% between 2007 and 2008 (€ 12.5 billion)
- Average transaction (per site) significantly decreasing: € 250 million in 2008.
- Average operation of € 28 million in the 1st quarter of 2008 to € 21 million in the 4th quarter of 2008 (average € 44 million in 2007).
- Significant reduction in portfolio sales (€ 2.1 billion in the 1st quarter 2008 and € 1.3 billion in the 2nd quarter 2008).
- Decline of 8% of total transactions compared to 2007 (2,400,000 m² in 2008). The total transaction volume fell by 8% compared to 2007 (2,400,000 m² in 2008).

Attractiveness of office (79% of commitments), slight decline of activities/storage (12% of commitments), and return to the traditional trend regarding commercial spaces (9% of the commitments) after an excellent 2007.

Strong increase of the direct supply (2,300,000 to 1,500,000 m² in early 2008), mainly linked to the many blank delivered projects at the end of 2007 and 2008 and to the restructuring of many companies with emergence of second-hands. The future supply is highest in the Northern region

Commercial real estate is undergoing the inevitable global correction of the market. This correction affects both sales and rental value. Despite the fact that the investment market is hardest hit, there will be significant case to case differences. The rental market will be slightly less affected.

The size of the indexing of rents ($\pm 37\%$ since 2000) has significantly affected the long-term tenants (leases of 6/9 years) such that new tenants are currently able to obtain more favourable lease terms. As a result, a mobility is considered (or renegotiation of the leases), induced by the difference between the actual rent paid and rental value on the one hand, and by the actual growth rate of enterprises on the other.



Logistics market

2008 positioned itself as slightly recessive compared to 2007, with close to 150 transactions for a traded volume of $\pm 2,300,000 \text{ m}^2$.

These figures indicate a relatively good resistance in a declining market, but they mask the following internal imbalances:

- half of these sold areas corresponds to only around thirty transactions,
- one quarter of the investment relates to purchases of users,
- overall this market is driven for two thirds by handling companies that will undoubtedly be significantly affected by the anticipated slowdown in consumption in 2009.

The logistics class A rents are stable, both in Île de France and abroad; they remain highly sought after by players who no longer wish to rent old and difficult to adapt buildings.

Activity market

We note that this segment has a good resistance capacity, thanks to the rapid intake of new latest generation units (SME park in strong upturn).

The number of transactions in semi-industrial and logistics buildings remained stable in 2008. The outlook for 2009 shows a slowing in the number of short-term transactions this segment. Detached buildings, high-tech buildings and laboratories declined in 2008, which should also continue in 2009.

REPORT OF THE PROPERTY EXPERT

Valuation

The valuation of the various investments of the portfolio was supported by the following methods: the rent capitalization method and the income approach, according to a DCF (Discounted Cash Flow) model with a verification of the unit prices.

Value change

The Fair Value, in accordance with IAS40, has, on half yearly basis, passed from EUR 184,089,000 on 30/06/2008 to EUR 210,789,000 on 31/12/2008. This Fair Value of EUR 210,789,000 corresponds to an investment value of EUR 218,369,000.

The initial return (the rental income considered in relation to the investment value) of the complete portfolio is 7.56%.

Legacy

The legacy is now $\pm 320,402 \text{ m}^2$ warehouse space, and $\pm 45,657 \text{ m}^2$ office-like areas or a total area of $366,059 \text{ m}^2$. It is located on 32 sites, of which 10 are in France. One building (Grimbergen) is in concession. Besides the market value change, the increase of the portfolio is due to the acquisition of 6 sites, in particular Bondoufle (FR), 2 sites in Le Mesnil Amelot (FR), Alfortville (FR), Roissy-Rue de la Belle Etoile 383 - (FR) and Décines-Charpieu (FR). The Heverlee site was sold and is no longer included in the portfolio.

Apart from the ten sites in France are the current properties primarily located in the Flemish diamond. Two buildings (Laken and Vorst) located in the Brussels Capital Region and one building (Milmort) located in Wallonia. Of the ten properties in France, seven are located in the Paris region (Savigny-le-Temple and Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) and three in the provinces (Lyon/Décines-Charpieu, Cambrai and Feuquières).

Rental income

The effective rental income is calculated after deduction of the property when this is charged to the owner, and in some rare cases as an average rental income up to the next due date if there is rent rebate or the rent contract is not constant.

This rental income amounted to EUR 16,517,674 per year on 31/12/2008. The current leases are 2.2% higher than the corresponding estimated market rental value, which is EUR 16,162,973 per year.

The rent amounts reported are net rental income regardless of additional payments for common charges and any insurance premiums.

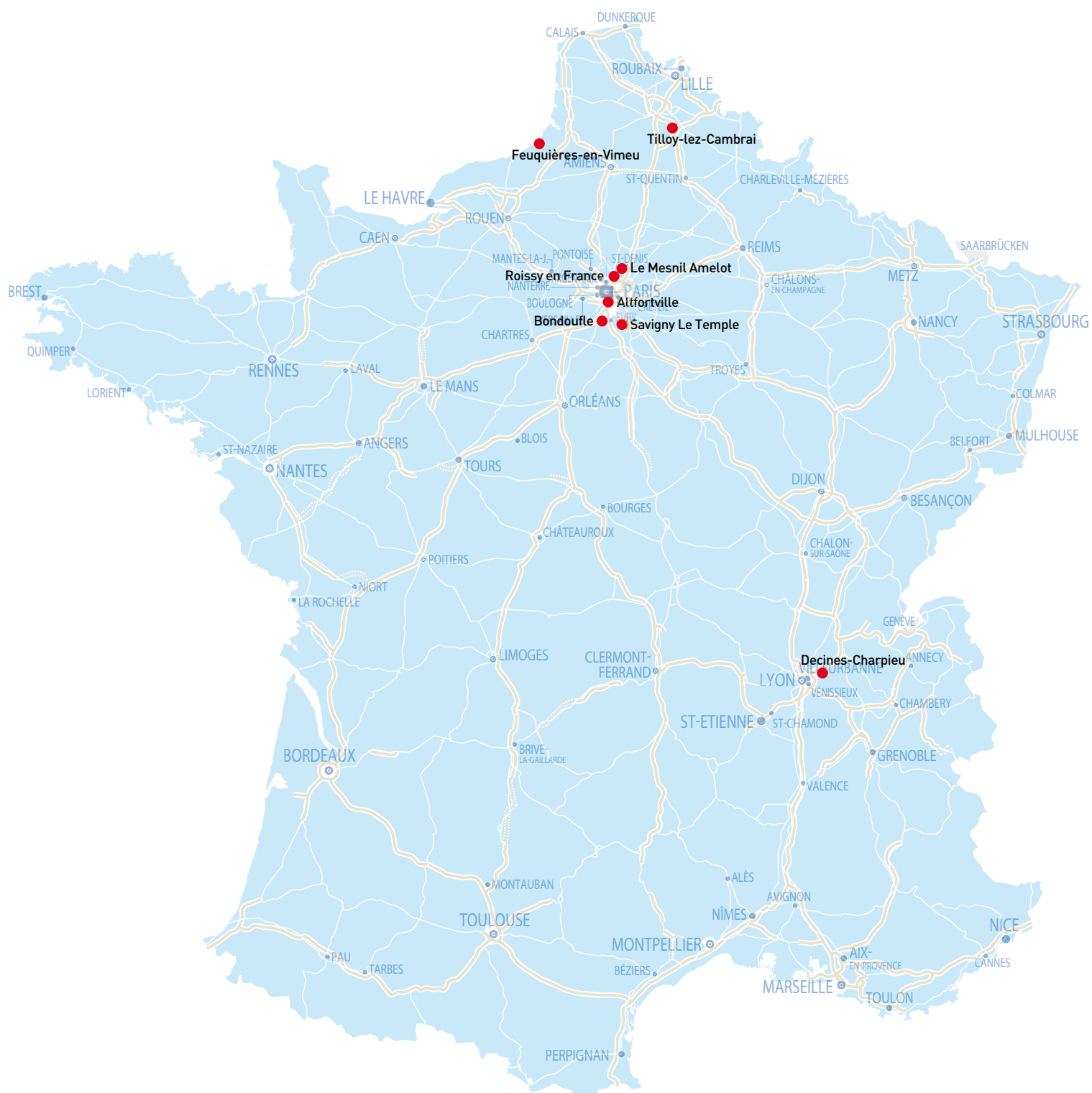
The utilization rate for the entire portfolio, calculated from the areas, is $\pm 95\%$.

REAL ESTATE MARKET IN BELGIUM AND FRANCE

THE CONSOLIDATED PROPERTY PORTFOLIO - KEY FIGURES

31.12.2008	OFFICE (M²)	WAREHOUSE (M²)	TOTAL (M²)	CONTRACTUAL RENTAL INCOME (x € 1,000)	OCCUPATION LEVEL [%]	ESTIMATED RENTAL VALUE (x € 1,000)
BELGIUM						
Aalst (A-B-C-D-E-F-G), Trangel 48-58	2,255	17,180	19,435	608	99.78 %	624
Aalst (H-I-J), Trangel 48-58	560	17,590	18,150	960	100.00 %	867
Aalst (K-L-M), Trangel 48-58	876	4,565	5,441	230	95.89 %	230
Aartselaar, Helstraat 47	690	6,325	7,015	248	100.00 %	253
Berchem, Vosstraat 200	1,010	1,450	2,460	207	100.00 %	133
Bornem, Industrierweg 4-24	1,440	13,055	14,495	560	37.97 %	573
Buggenhout, Kalkestraat 7	40	4,385	4,425	147	100.00 %	89
Grimbergen, Eppegemsestwg 31-33	2,478	23,758	26,236	969	100.00 %	1,117
Vorst (Lipton)	778	4,605	5,383	308	100.00 %	269
Vorst (CM)	0	7,150	7,150	320	100.00 %	286
Vorst (Restaurant)	2,110	920	3,030	206	100.00 %	215
Vorst (Salvesen)	1,538	8,606	10,144	498	100.00 %	657
Laken, Emiel Bockstaellaan 74	340	5,085	5,425	229	100.00 %	188
Moorsel (A), Waverstraat 3	880	7,515	8,395	93	64.80 %	186
Moorsel, (C-D-F-G-H-I-J-K), Waverstraat 3	948	10,770	11,718	206	98.18 %	143
Vilvoorde, Schaarbeeklei 207-213	3,060	970	4,030	252	69.30 %	317
Hoboken, Smallandlaan 7	440	745	1,185	210	100.00 %	65
Meer, Europastraat 28	1,235	8,995	10,230	331	100.00 %	320
Puurs, Rijksweg 89	980	8,755	9,735	266	0.00 %	319
Puurs, Rijksweg 85	170	190	360	0	0.00 %	21
Schoten, Brechtse Baan	735	735	1,470	90	100.00 %	81
Schoten, Jagersdreef 1	1,920	1,685	3,605	219	100.00 %	204
Grobbendonk, Bouwelven 16	1,360	7,140	8,500	391	100.00 %	284
Herentals, Toekomstlaan 33	1,970	12,620	14,590	671	100.00 %	638
Puurs, Schoonmansveld 18	1,255	11,910	13,165	673	100.00 %	602
Nijvel, Rue De L'industrie	1,345	12,350	13,695	664	100.00 %	591
Erembodgem	3,635	11,375	15,010	729	82.74 %	727
Mechelen, Zandvoortstraat	768	21,831	22,599	744	80.01 %	761
Milmort, Avenue du Parc Industriel	1,152	27,072	28,224	1,000	100.00 %	972
TOTAL	35,968	259,332	295,300	12,030	94.91 %	11,733







31.12.2008	OFFICE (M²)	WAREHOUSE (M²)	TOTAL (M²)	CONTRACTUAL RENTAL INCOME (x € 1,000)	OCCUPATION LEVEL (%)	ESTIMATED RENTAL VALUE (x € 1,000)
FRANCE						
Savigny Le Temple, rue du Chrome	633	15,843	16,476	842	100.00 %	790
Feuquieres, Zi du Moulin	763	8,190	8,953	330	100.00 %	327
Cambrai Parc d'activités Actipole	682	10,248	10,930	485	100.00 %	515
Roissy, zone Paris Nord 2	730	3,577	4,307	330	100.00 %	302
Bondoufle	865	3,120	3,985	217	100.00 %	232
Le Mesnil Amelot, rue du Gue 4	1,348	7,315	8,663	647	100.00 %	630
Le Mesnil Amelot, rue du Gue 1-3	1,211	4,043	5,254	427	100.00 %	419
Alfortville, Le Techniparc	384	1,665	2,049	240	100.00 %	224
Roissy, rue de la Belle Etoile 383	1,965	4,356	6,321	629	100.00 %	651
Decines-Charpieu, rue Arthur Rimbaud 1	1,108	2,713	3,821	341	100.00 %	340
TOTAL	9,689	61,070	70,759	4,487	100.00 %	4,430

TOTAL BELGIUM & FRANCE	45,657	320,402	366,059	16,518	96.24 %	16,163
-----------------------------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------



Site Montea / Savigny-le-Temple (South Paris, France) _ 16,476 m²

The average duration of the leases up to the final maturity date :

- Belgium 4.51 years
- France 4.76 years

A summary of the rental income can be found on pg. 76 under "rental income"

Fair value of the property portfolio

- Belgium : 156.7 million
- France : 54.1 million

The following properties represent more than 5% of the fair value of the property portfolio :

- Aalst, Tragel : 10.7 %
- Grimbergen, Epegemsesteenweg : 5.7 %
- Vorst, Humaniteitslaan : 10.0 %
- Puurs, Schoonmansveld : 5.1 %
- Milmort, Avenue du Parc Industriel : 6.2 %
- Sirius portfolio : 11.1 %

A year of growth



Annual Report 2008
DEEL 2 & 3



MORE THAN WAREHOUSES

INHOUDSOPGAVE

EERSTE DEEL

4	RISICOFACTOREN
10	BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
14	VOORSTELLING VAN MONTEA
22	KERNCIJFERS
26	CORPORATE GOVERNANCE
46	DUURZAME ONTWIKKELING
48	BEHEERVERSLAG
60	HET AANDEEL MONTEA
64	VASTGOEDMARKT IN BELGIE EN FRANKRIJK

TWEEDE DEEL

78	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2008
116	STATUTAIRE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2008

DERDE DEEL

124	PERMANENTE DOCUMENTEN
134	WOORDENLIJST

Montea Comm.VA
Ninovesteenweg 198
B-9320 Erembodegem (Aalst)
Tel: +32 (0) 53 82 62 62
Fax: +32 (0) 82 62 62 61
www.montea.com-
RPR-RCB Dendermonde
BTW BE 0417 186 211

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN
investors.relations@montea.com

ONTWERP EN REALISATIE: www.frigolite.be

Ce rapport annuel est également disponible en Français
This annual report is also available in English

Het franse en het engelse jaarverslag zijn vertaald uit het nederlandstalige jaarverslag. Enkel de nederlandstalige versie heeft bewijskracht.

Het jaarverslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Montea en kan bekomen worden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Het werd

Gedrukt in juni 2009



DEEL

2





GECONSOLIDEERDE

- 80 Geconsolideerde balans per 31 december 2008
- 82 Geconsolideerde resultatenrekening per 31 december 2008
- 83 Geconsolideerde kasstroom per 31 december 2008
- 84 Geconsolideerd eigen vermogen per 31 december 2008
- 85 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2008
- 86 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
- 88 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2008



JAAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	Notes	31.12.2008 Conso	31.12.2007 Conso	30.09.2006 Conso ⁽¹⁾
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		211.128	137.311	101.488
A. Goodwill				0
B. Immateriële vaste activa	p. 100	107	9	0
C. Vastgoedbeleggingen	p. 99	210.789	136.380	101.196
D. Projectontwikkelingen	p. 100	0	0	255
E. Andere materiële vaste activa	p. 100	226	59	36
F. Financiële vaste activa	p. 101	0	861	0
G. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0	0
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	p. 101	6	1	1
J. Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		13.153	6.501	7.499
A. Activa bestemd voor verkoop		0	1.008	0
B. Financiële vlottende activa		0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
D. Handelsvorderingen	p. 102	5.524	1.212	580
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	p. 103	1.086	2.081	3.273
F. Kas en kasequivalenten	p. 103	5.126	2.095	3.416
G. Overlopende rekeningen	p. 103	1.418	105	230
TOTAAL ACTIVA		224.281	143.812	108.987



GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	Notes	31.12.2008 Conso	31.12.2007 Conso	30.09.2006 Conso ⁽¹⁾
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		102.644	88.766	76.693
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENOOTSCHAP		102.549	88.675	76.693
A. Kapitaal	p. 103	84.352	62.380	62.380
B. Uitgiftepremies		0	0	0
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		0	0	0
D. Reserves		33.533	18.981	17.689
a. Wettelijke reserves		30	30	30
b. Onbeschikbare reserves		1	1	1
c. Belastingvrije reserves		0	0	
d. Beschikbare reserves	p. 104	33.502	18.950	17.658
E. Resultaat		-7.756	11.982	0
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-7.580	-4.668	-3.376
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0	0
H. Wisselkoersverschillen		0	0	0
MINDERHEIDSBELANGEN	p. 104	95	92	0
VERPLICHTINGEN		121.637	55.045	32.294
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		54.593	17.858	17
A. Voorzieningen		0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	p. 104	47.733	17.635	17
a. Kredietinstellingen	p. 104	42.681	17.657	0
b. Financiële leasing		0	-22	17
c. Andere	p. 104	5.052	0	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	p. 104	5.940	224	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	p. 105	343	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	p. 105	354	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	p. 105	224	0	0
a. Exit taks		0	0	0
b. Andere	p. 105	224	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		67.044	37.187	32.277
A. Voorzieningen		0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	p. 104	55.730	32.657	
a. Kredietinstellingen	p. 104	55.180	32.650	18.488
b. Financiële leasing	p. 104	0	6	0
c. Andere	p. 104	550	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	p. 105	7.920	3.634	12.603
a. Exit taks	p. 105	5.225	1.152	8.095
b. Andere	p. 105	2.695	2.483	4.508
E. Andere kortlopende verplichtingen	p. 105	106	209	598
F. Overlopende rekeningen	p. 105	3.288	687	587
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		224.281	143.812	108.987

De vastgoedbevak deelt mee dat de historische financiële informatie slechts teruggaat tot oktober 2006 en dus niet teruggaat tot drie jaar zoals vereist door punt 20.1 van Bijlage I bij de Verordening 809/2004, omwille van het feit dat Montea Comm.VA als vastgoedbevak maar actief is sinds oktober 2006.

¹ Omwille van de opmerking hierboven rapporteert de vastgoedbevak in deze balans de geconsolideerde, niet-geauditeerde cijfers per 30.09.2006 die dienen als beginbalans van de nieuwe vastgoedbevak Montea Comm. VA. Deze cijfers zijn een consolidatie van de verschillende maatschappijen bij de beursgang. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de prospectus bij de beursgang per 27.09.2006 (Openbaar Aanbod tot inschrijving en notering van de aandelen).

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	Notes	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden) ^[2]	31.12.2007 (12 maanden) ^[3]
1 Huurinkomsten	p. 94	14.024	12.452	10.063
2 Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
3 Met verhuur verbonden kosten		0	0	0
NETTO HUURRESULTAAT		14.024	12.452	10.063
4 Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
5 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	p. 95	2.003	1.026	972
6 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur		0	-2	0
7 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	p. 95	-2.199	-1.033	-918
8 Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	-17	-17
VASTGOEDRESULTAAT		13.828	12.426	10.100
9 Technische kosten	p. 95	-330	-361	-355
10 Commerciële kosten	p. 95	-76	-36	-33
11 Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	p. 95	-2	-74	-74
12 Beheerskosten vastgoed	p. 96	-226	-431	-381
13 Andere vastgoedkosten	p. 96	-79	-98	-81
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN		-712	-999	-923
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13.115	11.428	9.177
14 Algemene kosten van de vennootschap	p. 96	-1.977	-1.645	-1.205
15 Andere operationele opbrengsten en kosten	p. 97	345	123	134
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		11.483	9.905	8.105
16 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	p. 97	636	0	0
17 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
18 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	p. 97	-10.046	5.629	4.351
OPERATIONEEL RESULTAAT		2.072	15.534	12.456
19 Financiële opbrengsten		500	1.033	958
20 Interestkosten	p. 98	-3.487	-2.068	-1.800
21 Andere financiële kosten	p. 98	-6.813	-18	127
FINANCIEEL RESULTAAT		-9.800	-1.053	-715
22 Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-7.728	14.481	11.741
23 Vennootschapsbelasting		-28	-52	-50
24 Exit taks		0	-29	118
BELASTINGEN	p. 98	-28	-81	68
NETTO RESULTAAT		-7.756	14.401	11.809
NETTO COURANT RESULTAAT^[4]		1.655	8.772	7.458
NETTO COURANT RESULTAAT (EXCLUSIEF IAS 39)^[5]		8.446	7.920	6.596
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode		3.585.354	2.855.607	2.855.607
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL^[6]		-2,16	5,04	4,14
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL		0,46	3,07	2,61
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (EXCLUSIEF IAS 39)		2,36	2,77	2,31

De vastgoedbevak deelt mee dat de historische financiële informatie slechts teruggaat tot oktober 2006 en dus niet teruggaat tot drie jaar zoals vereist door punt 20.1 van Bijlage I bij de Verordening 809/2004, omwille van het feit dat Montea Comm.VA als vastgoedbevak maar actief is sinds oktober 2006.

2 Het eerste boekjaar van Montea omvatte 15 maanden, namelijk van 1 Oktober 2006 t.e.m. 31 december 2007, die door de commissaris-revisor werd geauditeerd.

3 Deze cijfers omvatten de 12 maandelijkse periode, van 1 januari 2007 t.e.m. 31 december 2007, die niet werden geauditeerd door de commissaris-revisor, en dienen allen ter vergelijking met de cijfers van het boekjaar 2008.

4 Het netto Courant Resultaat is gelijk aan aan het Netto Resultaat exclusief de impact van het resultaat op de portefeuille (code 16, 17 en 18 van de resultatenrekening).

5 Het netto Courant Resultaat (exclusief IAS 39) is gelijk aan aan het Netto Courant Resultaat exclusief de impact van de variatie van de rentedekkingsinstrumenten.

6 In het jaarverslag 2007 werd verkeerdelijk een netto resultaat per aandeel van EUR 4,35 gepubliceerd per 31 december 2007.



GECONSOLIDEERDE KASSTROOM PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERDE CASH FLOW ('000 EUR)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.095	3.416	3.416
Netto resultaat	-7.756	14.401	12.419
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	19.242	-4.546	-4.759
Afschrijvingen en waardeverminderingen	51	35	44
Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	44	35	32
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	7		12
Andere niet-kas elementen	19.191	-4.581	-4.803
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.046	-5.629	-5.333
IAS 39 impact	6.792	-851	-874
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-636		
Betaalde interesten	3.487	2.068	1.487
Ontvangen interesten	-499	-169	-83
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	11.486	9.855	7.660
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	2.153	-8.574	-7.695
Bewegingen in activa posten	-4.629	685	846
Handelsvorderingen	-4.312	-632	-533
Terug te vorderen belastingen	1.250	-663	-578
Andere kortlopende activa	-255	1.856	2.059
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1.312	124	-102
Bewegingen in passiva posten	6.782	-9.259	-8.541
Handelsschulden	52	357	-1.941
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	4.232	-9.326	-6.536
Andere kortlopende passiva	-103	-389	-416
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.601	99	352
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	15.733	4.697	3.382
Investeringsactiviteiten	-78.754	-30.294	-27.456
Acquisitie van immateriële vaste activa	-113	-13	-10
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-81.107	-30.217	-27.446
Andere materiële activa	-196	-54	
Verkoop vastgoedbeleggingen	2.663	-10	
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-78.754	-30.294	-27.456
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-63.020	-25.597	-24.074
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	50.302	29.887	18.704
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	53.171	17.618	20.107
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-223	14.168	
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	343		
Betaalde interesten	-3.487	-2.068	-1.487
Ontvangen interesten	499	169	83
Veranderingen in andere verplichtingen	577	224	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	577	224	
Verandering in eigen vermogen	17.267	-2.419	-2.419
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	21.973		
Uitgekeerde dividenden	-4.703	-2.419	-2.419
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	68.147	27.692	16.285
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	5.126	2.095	-7.789

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN PER 31 DECEMBER 2008

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte- premies	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			-3.376	76.693
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	566	0	0	-566	0
Indekking financiële kasstroom							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			566			-566	0
SUBTOTAAL	62.380	0	18.255	0	0	-3.942	76.693
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							0
Dividenden							0
Overgedragen resultaat							0
Resultaat van het boekjaar				2.592			2.592
OP 31.12.2006	62.380	0	18.255	2.592	0	-3.942	79.285
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	726	0	0	-726	0
Indekking financiële kasstroom							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			726			-726	0
SUBTOTAAL	62.380	0	18.981	2.592	0	-4.668	79.285
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							0
Dividenden				-2.419			-2.419
Overgedragen resultaat							0
Resultaat van het boekjaar				11.809			11.809
OP 31.12.2007	62.380	0	18.981	11.982	0	-4.668	88.675
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	21.972	0	7.277	0	0	-2.912	26.337
Kapitaalsverhoging Unilever	21.972						21.972
Indekking financiële kasstroom							0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			2.912			-2.912	0
Impact overname Unilever IFRS 3			4.365			0	4.365
SUBTOTAAL	84.352	0	26.258	11.982	0	-7.580	115.012
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen			-4				-4
Dividenden			-4.703				-4.703
Overgedragen resultaat			11.982	-11.982			
Resultaat van het boekjaar				-7.756			-7.756
OP 31.12.2008	84.352	0	33.533	-7.756	0	-7.580	102.549

Het over te dragen resultaat bedraagt EUR 4.226K bestaande uit het overgedragen resultaat vorig boekjaar EUR 11.982K (als onderdeel van de beschikbare reserves), vermindert met het resultaat van het boekjaar EUR -7.756K EUR (als onderdeel van het resultaat).



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAAR- REKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering der Vennoten van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen Montea over de geconsoli- deerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008

Overeenkomstig de wettelijke en statu-
taire 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

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 afgesloten
op 31 december 2008, opgesteld in
overeenstemming met de International
Financial Reporting Standards (IFRS)
zoals aanvaard binnen de Europese
Unie en met de in België van toepassing
zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke
voorschriften. Deze geconsolideerde
jaarrekening omvat de geconsolideerde
balans op 31 december 2008, de gecon-
solideerde winst -en verliesrekening,
het geconsolideerde mutatieoverzicht
van het eigen vermogen en het gecon-
solideerde kasstroomoverzicht voor
het boekjaar afgesloten op die datum,
evenals een overzicht van de belangrijkste
gehanteerde grondslagen voor financiële

verslaggeving en andere toelichtingen.
Het geconsolideerde balanstotaal
bedraagt EUR 224.281.118 en de gecon-
solideerde winst -en verliesrekening sluit
af met een verlies van het boekjaar van
EUR 7.756.216.

Het opstellen van de geconsolideerde
jaarrekening valt onder de verantwoor-
delijkheid 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 geconso-
lideerde 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 verslagge-
ving, en het maken van boekhoudkundige
ramingen die onder de gegeven omstan-
digheden 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 geor-
ganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke
mate van zekerheid wordt verkregen dat
de geconsolideerde jaarrekening geen
afwijkingen van materieel belang.

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 con-
trolewerkzaamheden is afhankelijk van

onze beoordeling welke een inschatting
omvat van het risico dat de geconso-
lideerde 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 bestuursor-
gaan en van de verantwoordelijken van
de vennootschap de voor onze controle-
werkzaamheden 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.

Naar ons oordeel geeft de geconsoli-
deerde jaarrekening afgesloten op
31 december 2008 een getrouw beeld
van de financiële toestand van de groep
evenals van haar resultaten en kas-
stromen voor het boekjaar eindigend
op die datum, in overeenstemming met
de International Financial Reporting
Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen
de Europese Unie en met de in België van
toepassing zijnde wettelijke en bestuurs-
rechtelijke voorschriften.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

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, 22 april 2009
Klynveld Peat Marwick Goerdeler
Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door
Luc Van Couter
Bedrijfsrevisor

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 aanvaard 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 balanstotaal 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 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 controleinformatie 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 teneinde 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

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2008

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 deze door de 'International accounting Standards Board (IASB) werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd 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

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Onder "controle" over een vennootschap moet worden verstaan, de bevoegdheid in rechte of in feite om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders of op de oriëntatie van het beleid (voor meer informatie inzake "controle" verwijzen wij naar artikel 5 t.e.m. 9 van het Wetboek der Vennootschappen). De jaarrekening van de dochterondernemingen zijn opgeno-

men 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.

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke controle uitoefent. 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.

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 indicatie is van waardeverlies ("impairment").

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 2008 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden 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 in België en Foncier Expertise ion Frankrijk, 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 I.F in het eigen vermogen aangepast ten gunste of ten nadele van de rubriek reserves van het eigen vermogen (rubriek I.D.).

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

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 dat 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, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23-financieringskosten.

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 bijzondere 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 van het type IRS ("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 indekingsinstrumenten kwalificeren evenwel niet aan de voorwaarden voor het type "indekking" zoals bedoeld in IAS 39 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" van 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 markttrentre.

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.

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, etc ... 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.

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.

Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de 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.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

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 is⁷⁾. Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen tezamen met een herwaarderingsmeerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in resultaat genomen.

Financiële afgeleide instrumenten

Montea gebruikt financieel afgeleide instrumenten van het type IRS ("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" zoals bedoeld in IAS 39 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 de "International Financial Reporting Standards" (IFRS), zoals aangenomen door de Europese Unie en uitgegeven door de "International Accounting Standards Board" (IASB).

De groep heeft de aangepaste versie van de IFRS standaarden opgenomen, die effectief zijn voor de periode, beginnend op 1 januari 2008.

De groep heeft ook gekozen om een aantal nieuwe standaarden en aanpassingen aan bestaande standaarden en werden zodoende niet toegepast bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening en dit jaarverslag. Het betreft de volgende standaarden :

- Aanpassingen aan IFRS 1 (effectief vanaf 1 januari 2009) : de aanpassingen handelen over de kost van een investering bij eerste aanname
- Aanpassingen aan IFRS 2 : (effectief vanaf 1 januari 2009) : deze aanpassingen handelen over de "Share-Based Payment")
- Nazicht van IFRS 3 in over "business combinations" (effectief vanaf 1 juli 2009) waarbij een uitvoerig nazicht van de aanschaffingsperiode wordt besproken
- Verdere detaillering van IFRS 8 i.v.m. de operationele segmenten (effectief vanaf 1 januari 2009)
- Het herzien IAS 1 i.v.m. de presentatie van de financiële staten (effectief vanaf 1 januari 2009)

⁷⁾ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en bedraagt 16,5% + crisisbelasting.



- Het herzien IAS 23 (effectief vanaf 1 januari 2009): deze aanpassing zal een kapitalisatie van de interestkosten bewerkstelligen voor activa die een substantiële tijd vergen om afgewerkt te zijn of om verkoopsklaar te maken.
- Aanpassingen aan IAS 27 i.v.m. de geconsolideerde en aparte financiële staten (effectief vanaf 1 juli 2009) en dit als gevolg van de aanpassingen van IFRS3
- Aanpassingen aan IAS 27 i.v.m. de geconsolideerde en aparte financiële staten (effectief vanaf 1 januari 2009) en dit als gevolg van de aanpassingen van IFRS 1
- Aanpassingen aan IAS 28 i.v.m. investeringen in andere ondernemingen (effectief vanaf 1 januari 2009) en dit als gevolg van de aanpassingen van IFRS 3
- Aanpassingen aan IAS 31("Interest in Joint Ventures") (effectief vanaf 1 juli 2009) en dit als gevolg van de aanpassingen van IFRS 3
- Aanpassingen aan IAS 32 i.v.m. financiële instrumenten (effectief vanaf 1 januari 2009) en dit als gevolg van de aanpassingen van IAS 1
- Aanpassingen aan IAS 39 i.v.m. de waardering van de financiële instrumenten (effectief vanaf 1 juli 2009)
- IFRIC 15 i.v.m. de constructie van vastgoed (effectief vanaf 1 januari 2009)
- IFRIC 17 i.v.m. de distributie van niet-kaselementen aan de eigenaars (effectief vanaf 1 juli 2009)
- IFRIC 18 i.v.m. de transfer van activa aan klanten (effectief van 1 juli 2009)

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 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 aangepast.



Site Montea / Mechelen (België) _ 22.599 m²

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2008

Huuropbrengsten

Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. De inkomsten die gegenereerd worden door deze huurovereenkomsten verschijnen onder deze rubriek huurovereenkomsten. Hieronder vindt een gesegmenteerd overzicht van de huurinkomsten per site.

HUROPBRENGSTEN (x EUR 1.000)		31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
BELGIË				
Aalst	Tragel 48-58	1.841	2.192	1.747
Aartselaar	Helstraat 47	210	306	240
Berchem	Vosstraat 200	207	251	202
Bornem	Industrieweg 4-24	471	864	704
Buggenhout	Kalkestraat 7	147	178	143
Destelbergen	Dendermondsesteenweg 53		154	123
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.012	1.265	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	223	270	216
Moorsel	Waverstraat 3	317	484	389
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	391	424	340
Heverlee	Ambachtenlaan 34		133	107
Hoboken	Smallandlaan	210	255	205
Meer	Europastraat	269	539	433
Puurs	Rijksweg 85 89	260	470	378
Schoten	Brechtsebaan	89	108	87
Schoten	Jagersdreef	221	266	222
Grobbendonk	Bouwvelen 16	377	461	369
Herentals	Toekomstlaan 33	674	820	658
Puurs	Schoonmansveld 18	681	832	666
Nijvel	Rue de l'industrie	614	822	658
Erembodegem	Industrielaan 27	731	122	122
Mechelen	Zandvoortstraat	783	159	159
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.024		
Milmort	Avenue du Parc Industriel	733		
FRANKRIJK				
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome	825	997	805
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	322	80	80
Bondoufle	Rue Henrie Dunant	63		
Cambrai	P.d. Activité Actipole	494		
Roissy	Rue de la Belle Etoile	419		
Decinnes	Rue a Rimbaud	83		
Alfortville	Le Techniparc	58		
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4	272		
TOTAAL		14.024	12.452	10.063



Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

De verhoging van de netto-impact tot EUR 196K is vooral te wijten aan de lichte daling van de bezettingsgraad.

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	2.003	1.026	972
Doorfacturatie van huurlasten	1.198	318	272
Doorfacturatie van belastingen	804	708	700
HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	-2.199	-1.033	-918
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-1.105	-241	-165
Belastingen	-1.095	-792	-753
TOTAAL	-196	-7	54

Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
RECURRENTE KOSTEN	-324	-347	-341
Onderhoud en herstellingen	-26	-112	-106
Verzekeringspremies	-298	-235	-235
NIET RECURRENTE KOSTEN	-6	-14	-14
Uitgaven met betrekking tot de verbetering van de installaties van de gebouwen		-11	-11
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten	-6	-3	-3
TOTAAL	-330	-361	-355

Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Makelaarscommissies	-5	-4	-3
Publiciteit	-7	-4	-2
Expertisekosten	-64	-28	-28
TOTAAL	-76	-36	-33

Kosten en taken van niet verhuurde goederen

KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Nutsvoorzieningen	-6	-2	-2
Onderhoud		-2	-2
Onroerende voorheffingen	4	-70	-70
TOTAAL	-2	-74	-74

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Beheerkosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Interne beheerskosten van het patrimonium	-220	-416	-365
Externe beheervergoedingen	-6	-15	-15
TOTAAL	-226	-431	-380

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.

Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Concessierechten	-76	-92	-81
Andere	-3	-6	
TOTAAL	-79	-98	-81

De concessierechten omvatten de kosten voor de concessie op de grond op de site van Grimbergen waar DHL onze huurder is.

Algemene kosten van de vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Kantoorkosten	-109	-182	-162
Erelonen betaald aan derde partijen	-628	-864	-568
Vastgoedexpertise	-88	-104	-68
Juridische adviseurs	-189	-146	-112
Boekhouding en financiële adviseurs	-207	-376	-277
Revisoren	-46	-23	-17
Vergoedingen aan derden	-75	-138	-72
Andere	-23	-78	-22
Noteringskosten	-165	-161	-69
Public relations, communicatie en advertenties	-234	-24	-20
Personeelskosten	-475	-66	-54
Vergoedingen zaakvoerders	-316	-302	-292
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-51	-46	-40
TOTAAL	-1.977	-1.645	-1.205

De 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 46.200 € (excl. BTW).

Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Andere operationele opbrengsten	383	150	149
Andere operationele kosten	-38	-27	-15
TOTAAL	345	123	134

Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Netto waarde verkochte gebouwen	636	0	0
TOTAAL	636	0	0

De netto waarde van de verkochte gebouwen omvatten de meerwaarde bij de verkoop van de site in Destelbergen en Heverlee.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.131	6.118	4.795
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.177	-489	-444
TOTAAL	-10.046	5.629	4.351

Financiële opbrengsten

FINANCIËLE OPBRENGSTEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	93	23	-50
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	406	146	145
Variaties reële waarde van financiële activa		861	861
Andere financiële opbrengsten	2	2	2
TOTAAL	500	1.033	958

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Financiële kosten

FINANCIËLE KOSTEN (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Interestkosten	-3.474	-2.068	-1.800
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-13	-10	-9
Variaties in de reële waarde van financiële activa	-6.792		
Andere financiële kosten	-22	-8	136
TOTAAL	-10.300	-2.086	-1.673

Reële waarde van de indekkingsinstrumenten

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (x EUR 1.000)				31.12.2008
	LOOPTIJD	NOMINAAL BEDRAG	RENTE	REËLE WAARDE
IRS	10/1/11	32.000	Eur 3 m	-750
IRS	5/30/12	27.249	Eur 1 m	-1.488
Multi-Callable Swap	9/15/17	13.425	Eur 1 m	-990
IRS	9/1/18	25.000	Eur 3 m	-1.943
Multi-Callable Swap	9/1/18	10.000	Eur 3 m	-769
TOTAAL		107.674		-5.940

Het bedrag van de Reële waarde van de van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2008 vindt u terug op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (x EUR 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)	31.12.2007 (12 maanden)
Actuele belastinglasten (-baten)	-28	-81	68
TOTAAL	-28	-81	68



Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	101.196
Investeringsen	9.323
- nieuwe verwervingen	9.125
- investeringsuitgaven	198
Stijging/(daling) van de reële waarde	1.278
OP 31.12.2006	111.797
Investeringsen	20.232
- nieuwe verwervingen	13.061
- verwervingen via aandelentransacties	3.552
- overboeking van projectontwikkelingen	255
- investeringsuitgaven	4.204
- eigen personeel	91
- intercalaire interesten	77
- overboeking activa aangehouden voor verkoop	-1.008
Stijging/(daling) van de reële waarde	4.351
OP 31.12.2007	111.797
Investeringsen	84.455
- nieuwe verwervingen ^[8]	24.183
- verwervingen via aandelentransacties ^[9]	55.927
- investeringsuitgaven ^[10]	5.179
- eigen personeel	145
- intercalaire interesten	41
- overboeking activa aangehouden voor verkoop ^[11]	-1.019
Stijging/(daling) van de reële waarde	-10.046
OP 31.12.2008	210.789

[8] Deze nieuwe verwervingen omvatten de volgende transacties (voor de beschrijving van deze verwervingen verwijzen wij naar het beheersverslag):

- * België - Milmort: EUR 12,6 miljoen
- * Frankrijk - Bondoufle: EUR 2,8 miljoen
- * Frankrijk - Roissy: EUR 4,0 miljoen
- * Frankrijk - Lyon: EUR 4,7 miljoen

[9] De verwervingen via aandelentransacties omvatten de volgende transacties (voor de beschrijving van deze verwervingen verwijzen wij naar het beheersverslag):

- * België - Unilever deal: EUR 21,4 miljoen
- * Frankrijk - Sirius portefeuille: EUR 26,7 miljoen
- * Frankrijk - Cambrai: EUR 7,8 miljoen

[10] Deze investeringsuitgaven omvatten grotendeels de werken in onderaanmeming die werden uitgevoerd op de site van Erembodegem en Milmort voor een bedrag van EUR 4,6 miljoen.

[11] Deze overboeking van activa, aangehouden voor verkoop betreft de waarde van de site in Heverlee (voor de beschrijving van deze verkoop verwijzen wij naar het beheersverslag).

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Projectontwikkelingen

PROJECTONTWIKKELINGEN	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	255
Investerings	2
- overboeking naar vastgoedbeleggingen	-255
OP 31.12.2007	0
OP 31.12.2008	0

Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	0
Aankopen	13
Afschrijvingen	-4
OP 31.12.2007	9
Aankopen	113
Afschrijvingen	-15
OP 31.12.2008	107

Andere materiële vaste activa

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	(x EUR 1.000)
AANSCHAFFINGSWAARDE 1.10.2006	331
Aanschaffingen van het boekjaar	54
Aanschaffingswaarde 31.12.2007	385
AFSCHRIJVINGEN 1.10.2006	295
Afschrijvingen van het boekjaar	31
AFSCHRIJVINGEN 31.12.2007	326
OP 31.12.2007	59
AANSCHAFFINGSWAARDE 1.01.2008	385
Aanschaffingen van het boekjaar	239
Desinvesteringen van het boekjaar	-43
AANSCHAFFINGSWAARDE 31.12.2008	581
AFSCHRIJVINGEN 1.01.2008	326
Afschrijvingen van het boekjaar	64
Desinvesteringen van het boekjaar	-35
AFSCHRIJVINGEN 31.12.2008	355
OP 31.12.2008	226

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



Financiële vaste activa

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
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
OP 31.12.2007	861
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
OP 31.12.2008	0

Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
Borgtochten betaald in contanten	1
OP 31.12.2007	1
Borgtochten betaald in contanten	5
OP 31.12.2008	6

Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
Vastgoedbeleggingen	1.008
OP 31.12.2007	1.008
Afboeking door verkoop	-1.008
OP 31.12.2008	0

Dit bedrag betreft het bedrag van de site in Destelbergen (voor de beschrijving van deze verkoop verwijzen wij naar het beheersverslag).

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Kortlopende handelsvorderingen

KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Bruto handelsvorderingen	5.872	1.553
Voorzieningen voor dubieuze debiteuren	-348	-341
OP 31.12.2007	5.524	1.212

De verhoging van de Bruto Handelsvorderingen is volledig te verklaren door het feit dat de onderneming op het einde van 2008 beslist heeft om 15 dagen voorafgaand de eigenlijke huurperiode, te factureren. Dit betekent aan de andere kant ook een verhoging van de overlopende rekeningen op het passief.

VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	329
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	12
OP 31.12.2007	341
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	14
OP 31.12.2008	355

GEBOKTE WAARDEVERMINDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	329
Toevoeging geboekte waardeverminderingen	12
OP 31.12.2007	341
Toevoeging geboekte waardeverminderingen	7
OP 31.12.2008	348

Om achterstallige vorderingen te minimaliseren beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan kredietanalyses. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten.

Per 31 december 2008 bedragen de bruto handelsvordering EUR 5.872K waarvan EUR 1,258K nog op te stellen facturen, EUR 355K aan dubieuze debiteuren (die volledig voorzien werden) en EUR 3,911K aan handelsvorderingen. Onderstaande tabel geeft een ouderdomsanalyse weer van de recurrente handelsvorderingen, ten bedrage van EUR 3,911K. Het totale bedrag van de huurwaarborgen, die in de contracten werden bedongen, bedragen EUR 2,4 miljoen.

	Vervallen saldo	% van het totaal
NIET VERVALLEN	2.004	51,2 %
VERVALLEN	1.907	48,8 %
<30 dagen	1.406	35,9 %
<60 dagen	293	7,5 %
<90 dagen	26	0,7 %
>90 dagen	182	4,7 %
TOTAAL	3.911	



Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
BELASTINGEN	540	1.790
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	374	117
Exit taks	.	1.479
Inkomstenbelastingen	166	194
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	546	291
TOTAAL	1.086	2.081

Het bedrag van de andere vlottende activa omvat grotendeels de voorschotten die werden betaald aan de notaris aangaande de nieuwe aankopen van sites, voornamelijk in Frankrijk.

Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Contante geldstorting bij kredietinstellingen	4.752	2.095
Termijnbeleggingen	350	
Te innen cheques	24	
TOTAAL	5.126	2.095

Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.272	47
Voorafbetaalde vastgoedkosten	.	
Andere	146	58
TOTAAL	1.418	105

De verhoging van de gelopen en niet vervallen vastgoedopbrengsten heeft vooral te maken met de afbetaling van de doorgefactureerde meerwerken op de site van Cambrai in Frankrijk. Deze werken werden doorgefactureerd, volgens een overeengekomen aflossingstabel, door Montea Comm. VA aan de bestaande huurder, zijnde DHL Fashion.

Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN AANDELEN	Bedrag (x EUR 1.000)	Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal per 31.12.2007	62.380	2.855.607
OP 31.12.2007	62.380	2.855.607
Kapitaal verhoging dd. 25 maart 2008	21.972	729.747
OP 31.12.2008	84.352	3.585.354

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

MINDERHEIDSBELANG (x EUR 1.000)	Bedrag
OP 31.12.2007	92
5% van het resultaat van SCI 3R per 31.12.2008	3
OP 31.12.2008	95

Beschikbare reserves

BESCHIKBARE RESERVES ⁽¹²⁾	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	17.658
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	566
OP 31.12.2006	18.224
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	726
OP 31.12.2007	18.950
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	2.912
Impact overname Unilever IFRS 3	4.365
Dividenden	-4.703
Overgedragen resultaat 31.12.2007	11.982
5% van het resultaat van SCI 3R per 31.12.2008	
OP 31.12.2008	33.502

Financiële schulden

De langlopende en kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld :

FINANCIËLE SCHULDEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
LANGLOPENDE SCHULDEN	47.733	17.635
Kredietinstellingen	42.681	17.657
Investeringskrediet DEXIA	42.500	17.577
Depot 3R	181	80
Financiële leasing	0	-22
Andere	5.052	
KORTLOPENDE SCHULDEN	55.730	32.657
Kredietinstellingen	55.180	32.650
Straightloan ING	25.180	17.650
Straightloan Fortis	30.000	15.000
Financiële leasing	0	6
Andere	550	0
TOTAAL 31.12.2007	103.463	50.292
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (X EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Financiële instrumenten ⁽¹³⁾	5.940	
Andere		224
TOTAAL	5.940	224

12 De beschikbare reserves bevatten tevens de waardevariëaties op de vastgoedportefeuille.

13 Dit bedrag betreft de waarde van de indekkingsinstrumenten ter dekking van het renterisico volgens IAS 39 op 31.12.2008. De negatieve variatie van de waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 6,8 miljoen) werd volledig in het resultaat genomen.



Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Schulden m.b.t. bezoldigingen	343	
TOTAAL	343	0

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Schulden m.b.t. bezoldigingen	354	
TOTAAL	354	0

UITGESTELDE BELASTINGEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Schulden m.b.t. bezoldigingen	224	
TOTAAL	224	0

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
EXIT TAKS	5.225	1.152
ANDERE	2.695	2.482
Leveranciers	1.877	1.825
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	818	657
Belastingen	769	615
Sociale lasten	49	10
Schulden m.b.t. bezoldigingen		32
TOTAAL	7.920	3.634

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Dividenden	22	
Gerelateerde partijen		178
Intercompany verplichtingen	75	31
Andere	9	
TOTAAL	106	209

Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.741	329
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	547	358
TOTAAL	3.288	687

De verhoging van de overlopende rekeningen passief is vooral te wijten aan de facturatie van de huurinkomsten, voorafgaand aan de desbetreffende periode.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Sociale balans

A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER TIJDENS HET BOEKJAAR EN HET VORIG BOEKJAAR	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten VTE (boekjaar)
BOEKJAAR 31.12.2007			
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)
BOEKJAAR 31.12.2008			
Gemiddeld aantal werknemers	6,0	0,9	6,7 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9.986,1	842,4	10.828,5 (T)
Personeelskosten	0,0	0,0	440.161,0 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon			0,0 (T)

Segmentinformatie

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

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België en Frankrijk. In de volgende tabellen vindt u de balans en de resultatenrekening volgens de geografische segmentatie.

GECONSOLIDEERDE GESEGMENTEERDE BALANS (EUR X 1.000)	31.12.2008 BE	31.12.2008 FR	31.12.2008 Elim.	31.12.2008 Conso
VASTE ACTIVA	156.998	54.130		211.128
A. Goodwill				0
B. Immateriële vaste activa	107			107
C. Vastgoedbeleggingen	156.664	54.125		210.789
D. Projectontwikkelingen				0
E. Andere materiële vaste activa	226			226
F. Financiële vaste activa				0
G. Vorderingen financiële leasing				0
H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie				0
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	5		6
J. Uitgestelde belastingen - activa				0
VLOTTENDE ACTIVA	65.091	7.027	-58.965	13.153
A. Activa bestemd voor verkoop				0
B. Financiële vlottende activa				0
C. Vorderingen financiële leasing				0
D. Handelsvorderingen	3.471	2.053		5.524
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	57.831	756	-57.501	1.086
F. Kas en kasequivalenten	2.142	2.984		5.126
G. Overlopende rekeningen	1.647	1.234	-1.463	1.418
TOTAAL ACTIVA	222.089	61.157	-58.965	224.281



GECONSOLIDEERDE GESEGMENTEERDE BALANS (EUR X 1.000)	31.12.2008 BE	31.12.2008 FR	31.12.2008 Elim.	31.12.2008 Conso
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	105.108	-2.464		102.644
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENOOTSCHAP	105.108	-2.559		102.549
A. Kapitaal	84.352			84.352
B. Uitgiftepremies				0
C. Ingekochte eigen aandelen (-)				0
D. Reserves	30.061	3.472		33.533
a. Wettelijke reserves	30			30
b. Onbeschikbare reserves	1			1
c. Belastingvrije reserves				0
d. Beschikbare reserves	30.030	3.472		33.502
E. Resultaat	-4.824	-2.932		-7.756
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.480	-3.100		-7.580
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				0
H. Wisselkoersverschillen				0
MINDERHEIDSBELANGEN		95		95
VERPLICHTINGEN	116.981	63.621	-58.965	121.637
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	52.469	2.124		54.593
A. Voorzieningen				0
B. Langlopende financiële schulden	46.528	1.205		47.733
a. Kredietinstellingen	42.500	181		42.681
b. Financiële leasing				0
c. Andere	4.028	1.024		5.052
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.940			5.940
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		343		343
E. Andere langlopende verplichtingen		354		354
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		224		224
a. Exit taks				0
b. Andere		224		224
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	64.512	61.496	-58.965	67.044
A. Voorzieningen				0
B. Kortlopende financiële schulden	55.541	189		55.730
a. Kredietinstellingen	55.180			55.180
b. Financiële leasing				0
c. Andere	361	189		550
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen				0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.237	1.683		7.920
a. Exit taks	5.229	-4		5.225
b. Andere	1.008	1.687		2.695
E. Andere kortlopende verplichtingen	22	59.049	-58.965	106
F. Overlopende rekeningen	2.712	575		3.288
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	222.089	61.157	-58.965	224.281

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

GECONSOLIDEERDE GESEGMENTEERDE RESULTATENREKENING (EUR X 1.000)	31.12.2008 (12 maanden) BE	31.12.2008 (12 maanden) FR	31.12.2008 (12 maanden) ELIM	31.12.2008 (12 maanden) CONSO
1 Huurinkomsten	11.486	2.538		14.024
2 Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren				0
3 Met verhuur verbonden kosten				0
NETTO HUURRESULTAAT	11.486	2.538	0	14.024
4 Recuperatie van vastgoedkosten				0
5 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.088	915		2.003
6 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade enwedersamenstelling op het einde van de huur				0
7 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-1.204	-995		-2.199
8 Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven				0
VASTGOEDRESULTAAT	11.370	2.458	0	13.828
9 Technische kosten	-330			-330
10 Commerciële kosten	-76			-76
11 Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2			-2
12 Beheerskosten vastgoed	-212	-14		-226
13 Andere vastgoedkosten	-77	-2		-79
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-697	-15	0	-712
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.673	2.442	0	13.115
14 Algemene kosten van de vennootschap	-1.819	-158		-1.977
15 Andere operationele opbrengsten en kosten	349	-4		345
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.203	2.280	0	11.483
16 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	636			636
17 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa				0
18 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.145	-3.901		-10.046
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.694	-1.622	0	2.072
19 Financiële opbrengsten	1.745	2	-1.247	500
20 Interestkosten	-3.428	-1.306	1.247	-3.487
21 Andere financiële kosten	-6.808	-5		-6.813
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.491	-1.309	0	-9.800
22 Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie				0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-4.797	-2.931	0	-7.728
23 Vennootschapsbelasting	-28			-28
24 Exit taks				0
BELASTINGEN	-28	0	0	-28
NETTO RESULTAAT	-4.825	-2.931	0	-7.756
NETTO COURANT RESULTAAT	685	970		1.655
NETTO COURANT RESULTAAT (EXCLUSIEF IAS 39)	7.476	970		8.446
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode				3.585
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL				-2,16
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL				0,46
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (EXCLUSIEF IAS 39)				2,36



Naast de geografische segmentatie maakt Montea ook gebruik van de sectoriële segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

Daar risicospreiding in deze tijden zeer belangrijk maakt Montea ook het onderscheid tussen de markt van het logistiek en het semi-industrieel vastgoed op de huidige portefeuille. Maar voor wat deze segmentinformatie betreft meent het management dat deze geen onderscheiden bedrijfssegmenten betreft, zowel de aard van de dienstverlening als het onderscheidend karakter inzake de aard van de klanten en zodoende niet materieel verschillend zijn.

Financieel risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan.

De onderneming analyseert en herzielt elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de bevak te beheren. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur op regelmatige basis.

Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden Montea bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rente. Montea maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps") om het renterisico in te dekken. Op pag. 98 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Een stijging met 100 basispunten in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten zou een daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten met EUR 7,2 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het nettoresultaat.

Daar het renterisico bij Montea voor 100% is ingedekt zal een stijging / daling van de rentevoeten geen impact hebben op het resultaat van Montea.

Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies door Montea als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer Montea een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurgarantie van 3 of 6 maanden.

Op pag. 102 vindt u een vervaldagenbalans van Montea per 31 december 2008 waarvoor nog geen waardeverminderingen werden opgenomen.

Op balansdatum zijn de openstaande handelsvorderingen verzekerd door huurwaarborgen voor een totaal bedrag van EUR 2,4 miljoen.

Wisselkoersrisico

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.

Liquiditeitsrisico

Op pag. 104 vindt u een overzicht van de financiële verplichtingen met hun respectievelijke looptijden. De onderneming beheert haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten¹⁴ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op mekaar af te stemmen.

¹⁴ Montea beschikt op 31.12.2008 over EUR 115 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 97,6 reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 17,4 miljoen kan beschikken. Indien Montea op 31.12.2008 de volledige kredietlijnen zou hebben opgenomen, zou de schuldgraad 53,7% bedragen.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Transacties tussen verbonden onderneming

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN PARTIJEN (x EUR 1.000)	31.12.2008	31.12.2007
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de Zaakvoerder Montea Management NV	509	585
Aankoop gebouw te Savigny-le-Temple jegens Affine ⁽¹⁵⁾	73	9.183
R/C Montea management NV	64	61
R/C Familie De Pauw	43	130
Gewaarborgde huur door Familie De Pauw	139	346
Rechtstreekse vergoedingen aan D. De Pauw en P. Snoeck	58	
Concerto Développement ⁽¹⁶⁾	7.000	
Banimmo doorverkoop kantoren Unilever deal	25.500	
TOTAAL	33.386	10.305

“Business combinations” - IFRS 3

Unilever –Transactie

Op 25 maart 2008 verwierf Montea Comm VA ingevolge de partiële splitsing van de BVBA Unilever een bedrijfstak voor 100 %.

De operatie bestond uit een partiële splitsing waarbij de vastgoedbedrijfstak van Unilever Belgium BVBA werd overgedragen aan Montea Comm. VA. Samen met de overdracht van de bedrijfstak werd ook het erfpachtrecht op het kantoorgebouw door Montea Comm. VA. overgedragen aan Banimmo.

Het geheel van het onroerend vermogen van Unilever Belgium werd aan Montea Comm. VA. overgedragen op basis van een valorisering van EUR 42,5 miljoen, hetgeen de waarde, bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert op 31 december 2007, niet overschreed. Montea nam eveneens schulden over ten

bedrage van ongeveer EUR 20,5 miljoen (inclusief exit tax) en is overgegaan tot de uitgifte van aandelen voor een bedrag van ongeveer EUR 22 miljoen.

Op basis van de uitgifteprijs van 30,11 EUR⁽¹⁷⁾ per aandeel werden 729.747 nieuwe aandelen van Montea Comm VA uitgegeven en werden deze uitgereikt aan de enige vennoot van Unilever Belgium, te weten de besloten vennootschap naar Nederlands recht BFO Holdings BV.

Na overdracht van het kantoorgebouw⁽¹⁸⁾ aan Banimmo betekent de operatie voor Montea een totale investering van EUR 17 miljoen.

Het industrieel en logistiek onroerend goed t.b.v. EUR 17 miljoen in de prijszetting opgenomen, werd op 25 maart 2008 cfr IFRS 3 aan fair value gewaardeerd t.b.v. EUR 21,4 miljoen. Het verschil van EUR 4,7 miljoen werd opgenomen in het eigen vermogen.

15 Voor meer informatie omtrent deze transactie, verwijzen wij naar onze prospectus d.d. 27 september 2006.

16 Ontwikkelingsmaatschappij aan wie Montea Comm. VA de site in Cambrai heeft gekocht. Deze transactie is 100 % voltrokken via aandelen aan Affine SA. Affine SA heeft later in het jaar zijn aandelenpakket verkocht aan Banimmo.

17 De uitgifteprijs per aandeel van Montea Comm VA werd definitief vastgesteld op 30,11 EUR, hetzij het gemiddelde van de slotkoers van het Montea-aandeel op Euronext Brussels gedurende de 30 dagen onmiddellijk volgend op 27 december 2007 (31,75 EUR), verminderd met 1,64 EUR (het bedrag dat overeenstemt met het dividend over het boekjaar 2007).

18 Samen met de overname van de bedrijfstak werd ook het erfpachtrecht op het kantoorgebouw door Montea overgedragen aan Banimmo ten bedrage van 25,5 miljoen EUR om reden dat Montea enkel gespecialiseerd is in semi-industriële en logistieke gebouwen.



Overgenomen netto actief aan fair value per 25 maart 2008 cf. IFRS 3 (x1.000 EUR) na overdracht van het kantoorgebouw aan Banimmo ten bedrage van EUR 25,5 miljoen :

Werkelijke waarde vastgoedbeleggingen (logistiek)	21.365
Kas en kasequivalenten uit verkoop kantoorgebouwen	25.500
Exit-belasting	- 5.256
Bankschuld	- 15.250
Andere verbintenissen derden	- 22
Netto actief	26.337

- Vastgoedbeleggingen : de verworven portefeuille bestaat uit grond en de gebouwen, gelegen te Vorst voor een totale oppervlakte van 8ha 31a 03ca, evenals bepaalde toebehoren, uitrusting en goederen die onroerend zijn door bestemming, alsook de overeenkomsten met betrekking hiertoe.
- Exit belasting : verschuldigd naar aanleiding van de partiële splitsing en bijgaande overdracht naar Montea Comm VA met het fiscaal statuut van een vastgoedbevak.
- Bankschuld : ter herfinanciering van bestaande leningen die deel uitmaken van de bedrijfstak, die tengevolge de partiële splitsing niet langer door Unilever Belgium Coordination Center NV kunnen worden verleend.
- Verbintenissen derden : twee werknemers zullen ingevolge de partiële splitsing overgaan naar Montea Comm VA, vanaf de dag volgend op de dag van de partiële splitsing.

Bedrag opgenomen in de resultatenrekening na overnamedatum t.e.m. 31 december 2008 :

UNILEVER	(x 1.000 EUR)
Huuropbrengsten	1.024
Recuperatie van huurlasten en belastingen	49
Huurlasten en belastingen	-49
Beheerskosten vastgoed	-133
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-401
TOTAAL	490

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

SCI Actipole Cambrai

Op 10 maart 2008 verwierf Montea SCA 99 % van de aandelen van SCI Actipole Cambrai. 1 % van de aandelen werd verworven door Montea Management NV. De kostprijs voor deze bedrijfscombinatie bedroeg EUR 7,9 miljoen . Deze aankoop overschrijdt de waardebepaling van de vastgoedexpert niet.

De dochtervennootschap SCI Actipole Cambrai heeft een vastgoedportefeuille ten belope van 11.200 m² gelegen te Cambrai, in Noord-Frankrijk.

Overgenomen netto actief aan fair value per 31 maart 2008 cf. IFRS 3 (x 1.000 EUR):

Werkelijke waarde vastgoedbeleggingen	7.227
Handelsvorderingen	33
Belastingen en andere vorderingen	1.390
Handelsschulden en andere	- 713
Netto actief	7.937

- Vastgoedbeleggingen : de belegging bestaat uit een logistieke opslagplaats van 10.262 m² en technische kantoorruimtes van 938 m². Montea heeft een vaste optie op het terrein van 22.000m² naast het huidige gebouw, dat in een tweede fase een verdere ontwikkeling van 11.200 m² toelaat. Montea en Concerto Développement, één van de grootste spelers in logistieke ontwikkeling in Frankrijk, hebben een samenwerkingsakkoord ondertekend voor 2 jaar voor de ontwikkeling van de site in een tweede fase.
- Het gebouw is volledig verhuurd voor 9 jaar (waarvan 6 jaar vast) aan DHL Fashion France.
- De handelsvorderingen omvatten de op te maken facturen.
- Belastingen en andere vorderingen : omvat voor het grootste deel de terug te verdienen btw op de aankoop van de vastgoedbeleggingen door SCI Actipole Cambrai.
- Handelsschulden en andere : deze hebben betrekking op openstaande leveranciers.
- Andere kortlopende verplichtingen : deze bevatten voornamelijk de schulden aan de vaste inrichting Montea SCA.

Bedrag opgenomen in de resultatenrekening na overnamedatum t.e.m. 31 december 2008:

ACTIPOLE CAMBRAI	(x 1.000 EUR)
Huuropbrengsten	494
Huurlasten en belastingen	-41
Beheerskosten vastgoed	-8
Andere vastgoedkosten	-2
Algemene kosten van de vennootschap	-17
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	919
TOTAAL	1.345



Sirius

Op 6 oktober 2008 verwierf Montea SCA voor 100 % 4 vennootschappen van de Franse Sirius-groep, voor een totale huuroppervlakte van 22.300 m². Het bedrag van de operatie dat de waardebeoordeling van de vastgoedexpert op datum van 30 september 2008 niet overschreed, werd volledig gefinancierd via bankschuld.

De vier verworven Franse burgerrechtelijke vennootschappen zijn :

- SCI Sagittaire
- SCI Saxo
- SCI Sevigne
- SCI Socrate

De Sirius-groep, die tot op datum van verkoop beheerder was van deze portefeuille, werd door Montea gemandateerd tot eind 2010 in het kader van een beheercontract om de continuïteit en de kwaliteit van de dienstverlening naar de huurders toe te waarborgen. Sirius zal hiervoor een markconforme vergoeding ontvangen.

De resultaten van de overgenomen vennootschappen worden vanaf verwerving opgenomen in de geconsolideerde financiële staten omwille van de werkbaarheid.

Kostprijs van de bedrijfscombinatie inclusief rechten en lasten bedraagt 15.186 K EUR.

Overgenomen netto actief aan fair value per 1 oktober 2008 cf. IFRS3 (x 1.000 K EUR) :

Werkelijke waarde vastgoedbeleggingen	26.714
Handelsvorderingen	135
Belastingen en andere vorderingen	16
Kas en kasequivalenten	947
Overlopende rekeningen actief	55
Waarborgen	- 354
Handelsschulden en andere	-231
Andere kortlopende verplichtingen	- 11.961
Overlopende rekeningen passief	- 135
Netto actief	15.186

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

- Vastgoedbeleggingen : Montea verwierf een portefeuille van 5 bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen met een huuroppervlakte van 22.300 m², zijn volledig verhuurd aan 10 vooraanstaande huurders, waaronder BF Goodrich, Fedex en La Poste. De gemiddelde huurperiode bedraagt 4,7 jaar.
- Handelsvorderingen : deze omvatten de openstaande klantenrekeningen en op te maken facturen.
- Belastingen en andere vorderingen : deze omvat de terug te vorderen btw.
- De Kas en kas equivalenten omvatten de bankrekeningen.
- Waarborgen : deze betreffen de huurgaranties.
- De handelsschulden en andere betreffen de openstaande leveranciersschulden.
- Andere kortlopende verplichtingen deze omvatten de financiële verplichtingen, geherfinancierd na overname.
- Overlopende rekeningen actief en passief : hierop staan de toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten geboekt.

Bedrag opgenomen in de resultatenrekening na overnamedatum t.e.m. 31 december 2008 :

SIRIUS	(x 1.000 EUR)
Huuropbrengsten	493
Recuperatie van huurlasten en belastingen	78
Huurlasten en belastingen	-85
Beheerskosten vastgoed	-6
Algemene kosten van de vennootschap	-70
Andere operationele opbrengsten en kosten	-5
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 414
Financiële opbrengsten	1
Interestkosten	-2
TOTAAL	-3 009



Opbrengst van de samengevoegde entiteiten alsof deze entiteiten sinds 1 januari 2008 deel uitmaakte van Montea (exclusief variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen¹⁹, exclusief financieringskost van de overname).

RESULTAAT 12 MAANDEN (x 1.000 EUR)	Unilever (20)	Adj.	Unilever (21)	SCI Actipole Cambrai (20)	Adj.	SCI Actipole Cambrai (21)	Sirius (20)	Adj.	Sirius (21)	Totaal (20)	Adj.	Totaal (21)
Huuropbrengsten	1.024	341	1.366	494	123	617	493	1.479	1.972	2.012	1.943	3.955
Recuperatie van huurlasten en belastingen	49	16	65		0		78	235	314	127	252	379
Huurlasten en belastingen	-49	-16	-65	-41	-10	-52	-85	-256	-341	-176	-282	-458
Beheerskosten vastgoed	-133	-44	-177	-8	-2	-10	-6	-17	-23	-146	-63	-209
Andere vastgoedgoedkosten				-2		-2				-2	0	-2
Algemene kosten van de vennootschap				-17	-4	-22	-70	-210	-279	-87	-214	-301
Andere operationele opbrengsten en kosten							-5	-16	-21	-5	-16	-21
Financiële opbrengsten							1	4	6	1	4	6
Interestkosten							-2	-6	-7	-2	-6	-7
Variatie in de reële waarde van vastgoed- beleggingen	-401	401		919	-919		-3.414	3.414		-2.896	2.896	0
TOTAAL	490	699	1.189	1.345	-813	532	-3.009	4.628	1.619	-1.173	4.514	3.341

Buitenbalans verplichtingen

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

19 Geen schatting per 1.01.2008 beschikbaar.

20 Dit zijn de cijfers zoals deze werden weergegeven in de actuele cijfers van Montea Comm. VA per 31 december 2008.

21 Dit zijn de cijfers op een pro forma basis alsof deze entiteiten sinds 1 januari 2008 deel zouden hebben uitgemaakt van Montea.

STATUTAIRE



Site Montea / Vorst (Brussel - België) _ 25.707 m²

JAAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008



STATUTAIRE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

STATUTAIRE JAARREKENING ONDER VERKORTE VORM VAN MONTEA COMM.VA PER 31 DECEMBER 2008

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 105 v an het Wetboek van Vennootschappen, wordt de jaarrekening van Montea Comm.VA voorgesteld volgens het verkorte schema.

Balans per 31 december 2008 (in duizenden eur)

BALANS	IFRS - 31.12.2008	IFRS - 31.12.2007 Boekjaar 15 maanden
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	183.716	130.227
A. Goodwill		
B. Immateriële vaste activa	107	9
C. Vastgoed beleggingen	164.539	123.330
D. Project ontwikkelingen		
E. Andere materiële vaste activa	226	59
F. Financiële vaste activa	18.843	5.977
G. Vorderingen financiële leasing		
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	852
I. Uitgestelde belastingen - activa		
VLOTTENDE ACTIVA	38.172	12.016
A. Activa bestemd voor verkoop		1.008
B. Financiële vlottende activa		
C. Vorderingen financiële leasing		
D. Handelsvorderingen	3.972	748
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	31.785	8.641
F. Kas en kas equivalenten	2.163	1.506
G. Overlopende rekeningen	252	113
TOTAAL ACTIVA	221.888	142.264



BALANS	IFRS - 31.12.2008	IFRS - 31.12.2007 Boekjaar 15 maanden
PASSIVA		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	102.395	88.675
A. Kapitaal	84.352	62.380
B. Uitgiftepremies		
C. Ingekochte eigen aandelen (-)		
D. Reserves	30.437	18.125
E. Resultaat	-7.915	11.982
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-4.480	-3.812
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
H. Wisselkoersverschillen		
VERPLICHTINGEN	119.494	53.589
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	53.591	17.577
A. Voorzieningen		
B. Langlopende financiële schulden	47.651	17.577
a. Kredietinstellingen	42.599	17.577
b. Financiële leasing	5.052	
c. Andere		
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.940	
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		
E. Andere langlopende verplichtingen		
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
a. Exit taks		
b. Andere		
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	65.903	36.012
A. Voorzieningen		
B. Kortlopende financiële schulden	55.730	32.656
a. Kredietinstellingen	55.180	32.650
b. Financiële leasing	550	6
c. Andere		
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.936	2.863
a. Exit taks	5.233	1.152
b. Andere	1.703	1.711
E. Andere kortlopende verplichtingen	442	11
F. Overlopende rekeningen	2.795	482
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	221.888	142.264

STATUTAIRE JAARREKENING

PER 31 DECEMBER 2008

Resultatenrekening per 31 december 2008 (in duizenden EUR)

RESULTATENREKENING	IFRS - 31.12.2008	Boekjaar 15 maanden IFRS - 31.12.2007
1 Huurinkomsten (+)	11.826	10.169
2 Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		
2 Met verhuur verbonden kosten (+/-)	.	
NETTO HUURRESULTAAT	11.826	10.169
4 Recuperatie van vastgoedkosten (+)		
5 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.166	703
6 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	.	-2
7 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.279	-721
8 Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	.	-17
VASTGOEDRESULTAAT	11.713	10.132
9 Technische kosten (-)	-330	-340
10 Commerciële kosten (-)	-76	-36
11 Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-2	-74
12 Beheerskosten vastgoed (-)	-213	-416
13 Andere vastgoedkosten (-)	-77	-98
VASTGOEDKOSTEN	-697	-962
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.016	9.170
14 Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.876	-1.477
15 Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	349	142
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.490	7.834
16 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	636	
17 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		
18 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-9.189	7.079
OPERATIONEEL RESULTAAT	936	14.913
19 Financiële opbrengsten (+)	1.814	1.520
20 Interestkosten (-)	-3.826	-2.006
21 Andere financiële kosten (-)	-6.811	-17
FINANCIELE RESULTAAT	-8.823	-503
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-7.888	14.410
22 Vennootschapsbelasting (-)	-28	-9
23 Exit taks (-)		
BELASTINGEN	-28	-9
NETTO RESULTAAT	-7.915	14.401
NETTO COURANT RESULTAAT (EXCL. VARIATIE REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE EN IAS 39)	7.430	6.461
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	3.585	2.856
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL IN EUROS	-2,21	5,04
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL IN EUROS	2,07	2,26



Resultatenrekening per 31 december 2008 (in duizenden EUR)

RESULTATENREKENING	IFRS - 31.12.2008	Boekjaar 15 maanden IFRS - 31.12.2007
NETTO RESULTAAT	-7.915	14.401
Uitgekeerd interimdividend		-2.419
NOG TE BESTEMMEN RESULTAAT	7.915	11.982



Site Montea / Puurs (België) _ 10.095 m²



DEEL

3



PERMANENTE DOCUMENTEN

126 De vastgoedbevak in België
127 De “Société d’Investissements Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk
127 Statuten

PERMANENTE DOCUMENTEN

DE VASTGOEDBEVAK IN BELGIË

De vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal – Vastgoedbevak) die door de wet van 4 december 1990 werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van instellingen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: 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;
- notering op de beurs;
- 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 vermindert 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;

De vennootschappen die de erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks), die gelijkgesteld is 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%).

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



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%.

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

OPRICHTINGSAKTE:

De vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor Meester Eric Loncin, Notaris te Puurs, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart nadien, onder nummer 836-1.

WIJZIGENDE AKTEN:

- processen-verbaal opgemaakt door notaris François De Clippel, te Dendermonde, op 1 oktober 2006, houdende onder meer wijziging van het doel, omzetting van de vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen met bevakstatuut, en houdende ondermeer voorwaar-

delijke fusies met verschillende vennootschappen en kapitaalverhogingen door inbrengen in natura, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 2006 onder de nummers 20061024/0162795-0162796-0162797-0162798-0162799-0162800-0162801-0162802-0162803, welke akten werden bekrachtigd bij akte op 17 oktober 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 december daarna, onder nummer 20061206-0182828.

- proces-verbaal verleden voor notaris François De Clippel, te Dendermonde, op 19 december 2007, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2008, onder nummer 08011153.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 25 maart 2008, houdende kapitaalverhoging als gevolg van de partiële splitsing van de vennootschap “Unilever Belgium”, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april daarna, onder nummer 08052478.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoën, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgeenoot notaris Vincent Vroninks, notaris te Elsene, territoriaalbelet, op 17 november 2008, houdende wijzigingen aan de statuten.

Deze lijst is afgesloten na het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door Meester Nicolas Moyersoën, voornoemd, op 17 november 2008.

HOOFDSTUK I - NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL

ARTIKEL 1. NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen. Zij draagt de benaming "Montea". Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal, genaamd "Bevak", voorzien bij de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De maatschappelijke benaming van de Bevak en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht" of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingsportefeuilles (vastgoed).

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, alinea 1, van het Wetboek van Vennootschappen.

De vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, evenals van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

ARTIKEL 2. DUUR

De duur van de vennootschap is onbeperkt. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

De vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de uitkoop, de onbekwaamverklaring, de verhindering, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te 9320 Erembodegem, Ninovesteenweg, 198. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de Zaakvoerder, mits inachtneming van de taalwetgeving.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de Zaakvoerder, bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard zouden voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie van de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van

de vennootschap door de enkele beslissing van de Zaakvoerder voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden.

Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die, niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals voorzien in artikel 7 lid 1, al 5° van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met sternrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles; vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 5, § 4 van de wet van zestien juni tweeduizend en zes op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van de beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;
5. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap, een of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
6. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen zullen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, het bouwen, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht;
- het verwerven en uitleenen van effecten onverminderd de toepassing van artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot vastgoedbevaks; en ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van

tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;

- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor, zoals gedefinieerd in artikelen 2 en 48 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de Vastgoedbevaks:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Unie of verhandeld worden op een gereglementeerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Unie. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van Vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in specien of in natura, van fusie, gedeeltelijke of volledige splitsing, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkwaardig is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor het Bank-Financie- en Assurantiwezen vereist.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Ret collectiefbeleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks, gebeuren als volgt:



De vennootschap streeft ernaar een gediversifieerde onroerend goed portefeuille met beleggingen in kwalitatief hoogstaande projecten samen te stellen op basis van de volgende criteria:

- in hoofde: kwalitatief hoogstaande semi-industriele en industriële gebouwen en/of gronden, bestemd voor fabricage, licht industriële activiteiten, distributie, opslag en andere logistieke functies, gelegen op toplocaties in België en in de omliggende landen;
- in bijkomende orde: kwalitatief hoogstaande residentiële, commerciële en kantoorpanden geografisch gespreid in heel België en in de omliggende landen;
- in laatste orde, wordt er gestreefd naar een goede diversificatie van de risico's door geografische spreiding over de hele Europese Unie met de nadruk op België en de omliggende landen en groeizones die daarvan in de toekomst deel kunnen uitmaken; productiespreiding; veelheid van panden en van huurders.

De vennootschap kan dit doel verwezenlijken door een gericht aan- en verkoopbeleid te voeren, eigen ontwikkelingen, renovaties en uitbreidingen te doen, lange- en/of korte termijnverhuuringen met solvabele huurders af te sluiten; zij kan zelf of via derden het beheer van deze panden doen.

De vennootschap kan ter financiering van deze politiek in de ruimst mogelijke mate beroep doen binnen het wettelijk kader op externe financiering, al dan niet hiervoor de nodige waarborgen, voorrechten en zekerheden verschaffen, overgaan tot uitgifte van nieuwe aandelen, obligaties of andere schuldtitels al dan niet converteerbaar, met warrant, achtergesteld of anderszins.

De beleggingen in roerende waarden worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgesteld in de artikelen 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderdeenennegentig tot bepaalde instellingen voor Collectieve Belegging.

HOOFDSTUK II - KAPITAAL - AANDELEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt vierentachtig miljoen driehonderd tweeënvijftigduizend vierhonderd zevenenzestig euro zesentwintig cent (84.352.467,26 EUR) en is vertegenwoordigd door drie miljoen vijfhonderdvijfentachtigduizend driehonderdvierenvijftig (3.585.354) aandelen zonder vermelding van de waarde, die elk een/drie miljoen vijfhonderdvijfentachtigduizend driehonderdvierenvijftigste (1/3.585.354) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van tweeënzestig miljoen euro (62.000.000,00 EUR).

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van één oktober tweeduizend en zes. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in geld, door inbreng in

natura of door omzetting van reserves overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, het artikel II van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes, en de huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de Zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de Zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

ARTIKEL 8. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen van de vennootschap zijn aan toonder, op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder, met dien verstande dat de vennootschap vanaf een januari tweeduizend en acht geen nieuwe aandelen aan toonder meer kan uitgeven. Vanaf een januari tweeduizend veertien zijn alle aandelen op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder.

Binnen de termijnen opgelegd door de Wet van veertien december tweeduizend en vijf houdende afschaffing van de effecten aan toonder, kunnen de aandeelhouders op hun kosten schriftelijk de omzetting vragen van aandelen aan toonder in aandelen op naam of in gedematerialiseerde aandelen. De aandeelhouders kunnen tevens op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Conform de Wet van veertien december tweeduizend en vijf houdende afschaffing van de effecten aan toonder zullen de aandelen die op een januari tweeduizend veertien nog niet automatisch werden omgezet in gedematerialiseerde aandelen of waarvan op die datum nog geen omzetting in aandelen op naam werd gevraagd, automatisch worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen. Deze aandelen zullen op een effectenrekening op naam van de vennootschap worden geboekt, zonder dat de vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar verwerft. De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen wordt geschorst totdat de aandeelhouder alsnog de omzetting vraagt en de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening gehouden door de vennootschap, een erkende rekeninghouder of een vereffeningsinstelling. Een gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening.

Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeningsinstelling.

Overeenkomstig artikel 8 § 2,4° van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, kunnen verschillende categorieën van aandelen worden ingericht.

ARTIKEL 9. WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

1. De vennootschap kan haar eigen in geld volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

2. Het is de statutaire Zaakvoerder toegelaten effecten waarvan sprake sub I te verkrijgen wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmakingdatum van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van negentien december tweeduizend en zeven en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

3. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig artikel 622, paragraaf 2, van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de Zaakvoerder. Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 75 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer en de artikelen 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot de vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes.

4. De buitengewone algemene vergadering van zeventien november tweeduizendenacht heeft beslist om de statutaire Zaakvoerder de toestemming te verlenen om eigen aandelen van de vennootschap te verwerven door middel van aankoop of mil onder de voorwaarden van artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen en binnen de volgende grenzen:

- de verwerving kan slechts betrekking hebben op maximaal driehonderd achteventigduizend vijfhonderd vierendertig (358.534) aandelen;
- zij is slechts geldig voor een maximumtermijn van achttien (18) maanden te rekenen vanaf de beslissing van de algemene vergadering;
- de inkoop kan slechts geschieden tegen een prijs die niet lager dan vijftien euro (15,00 €) noch hoger dan vijftig euro (50,00 €) per aandeel mag zijn;
- de voorwaarden en de grenzen bepaald bij genoemd artikel doelen ook op de aandelen verworven door een dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het Wetboek van vennootschappen, alsook op die welke worden verworven door een persoon die optreedt in eigen naam maar voor rekening van die dochtervennootschap of de vennootschap.

Deze machtiging aan de statutaire Zaakvoerder tot

inkoop van eigen aandelen geschiedt ter dekking van de inrichting van een aandelenoptieplan voor het personeel van de commanditaire vennootschap op aandelen MONTEA en de bestuurders en medewerkers van de statutaire Zaakvoerder, de naamloze vennootschap MONTEA MANAGEMENT en ter nastreving van enige andere doeleinden.

ARTIKEL 10. WIJZIGING VAN BET KAPITAAL

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de statutaire Zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van Notaris en mits instemming van de statutaire Zaakvoerder.

Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 75 van de 8 Wet van twintig juli tweeduizend en vier en de artikelen 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes.

Daarenboven ingevolge artikel elf, paragraaf 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de Vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes, moeten volgende voorwaarden nageleefd worden:

de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden op de verslagen voorzien door artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging; de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaat;

het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel II paragraaf I van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien betreffende de vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes, kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door de artikelen 592 en 593 van het Wetboek van Vennootschappen in geval van inbreng in geld.

ARTIKEL 11. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot, die de statutaire Zaakvoerder is, staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de vennootschap. De beherende vennoot wordt benoemd in onderhavige akte. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van

de vennootschap slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

ARTIKEL 12. TRANSPARANTIEMELDING

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verworft, moet zowel de Commissie voor Bank-, Financie-, en Assurantiewezen als de vennootschap kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt de drempel van 3% van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de vennootschap actief of passief overschrijdt.

Een zelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de stemrechtverlenende effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder een van de drempelwaarden bedoeld in het eerste lid.

De voorschriften van de artikelen 6 tot 17 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een geregelende markt zijn van toepassing op voormelde quota.

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving ingeval de wettelijke drempels van 5%, 10%, 15% enzovoort, telkens per schijf van 5 procentpunten, worden bereikt of onder deze drempels wordt gedaald.

HOOFDSTUK III - BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 13. BENOEMING - ONTSLAG - VACATURE

1. De vennootschap wordt bestuurd door een Zaakvoerder, die de hoedanigheid van beherende vennoot heeft. Tot Zaakvoerder wordt aangesteld voor een eerste beperkte duur van tien (10) jaar startende op een oktober tweeduizend en zes: de Naamloze Vennootschap "Montea Management", met zetel te 9320 Eredebodegem, Ninovesteenweg, 198; ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde en met ondernemingsnummer 0882.872.026 die verklaart dit mandaat te aanvaarden en meedeelt dat niets zich hier tegen verzet. De statutaire Zaakvoerder wordt benoemd door een buitengewone algemene vergadering, ten overstaan van een notaris en met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging. Is de statutaire Zaakvoerder een rechtspersoon, dan wordt hij voor de uitoefening van de opdracht van Zaakvoerder in nam en voor rekening van de vennootschap vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger overeenkomstig artikel 61 § 2 van het Wetboek van vennootschappen.

2. De statutaire Zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen.

De opdracht van de Zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen waarbij de statutaire Zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting

bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken.

De statutaire Zaakvoerder moet op een zodanige wijze georganiseerd worden dat in de schoot van zijn raad van bestuur minstens twee fysieke personen op een collegiale wijze het toezicht uitoefenen op haar afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur voor wat de handelingen betreft die de vennootschap aanbelangen. De leden van de organen van bestuur en van het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, passende ervaring, bepaald door artikel 4, paragraaf 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien vervullen en mogen niet onder de toepassing vallen van de bepalingen waarvan sprake in het artikel 39 van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

3. Een Zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand sarnenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe Zaakvoerder over te gaan.

4. Het overlijden, de onbekwaamverklaring, de ontbinding, het faillissement, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de Zaakvoerder om welke reden ook of het vrijkomen van het mandaat van de Zaakvoerder op enige andere wijze, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de opvolger-Zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als beherende vennoot. Indien een Zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke herstructurering waarbij de rechtspersoonlijkheid van de Zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet automatisch tot het ontslag of de vervanging van de Zaakvoerder. In geval van het verlies, in hoofdte van de leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door artikel 4, paragraaf I, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, moet de Zaakvoerder of de commissaris(sen) een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de maand samenkomen; indien enkel een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de Zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de Zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen zou treffen krachtens haar bevoegdheden. In geval van toepassing van de bepalingen van artikel 39 van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer



van beleggingsportefeuilles die aile leden van de organen van bestuur of van het dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder in het gedrang brengen, moeten de statutaire Zaakvoerder of de commissaris(sen) de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van de toepasselijkheid van vermeld artikel 39 van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatshebben; indien enkel een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de statutaire Zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen zou treffen krachtens haar bevoegdheden.

ARTIKEL 14. BEZOLDIGING

Een eventuele bezoldiging kan niet, noch direct noch indirect, verbonden zijn met de verrichtingen die gebeuren door de vastgoedbevak.

De statutaire Zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen. Deze bezoldiging telt twee gedeelten: een vast gedeelte en een variabel gedeelte.

Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire Zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van Montea Comm. VA. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan VIJFTIENDUIZEND (15.000) EURO bedragen.

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijfentwintig procent (0,25%) van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat (A) en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B). (A) en (B) worden berekend volgens het onderstaande schema beschreven in Artikel 30 "Bestemming van de winst" hieronder.

De Zaakvoerder heeft ook recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 15. INTERN BESTUUR

De statutaire Zaakvoerder is bevoegd om aile handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet aileen de algemene vergadering bevoegd is.

De statutaire Zaakvoerder stelt driemaandelijks- en semesterverslagen op, evenals het ontwerp van jaarverslag. De statutaire Zaakvoerder stelt de experts aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van experts opgenomen in het dossier die vooraf de aanvraag tot erkenning als vastgoedbevak begeleidt.

De statutaire Zaakvoerder kiest eveneens een bewaarder en legt deze keuze voor aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Desgevallend stelt de statutaire Zaakvoerder aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tien april

negentienhonderd vijftiennegentig.

De statutaire Zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van twintig juli tweeduizend en vier en haar uitvoeringsbesluiten.

De statutaire Zaakvoerder neemt aile beslissingen naar eigen inzicht.

ARTIKEL 16. EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGS-MACHT

De statutaire Zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in aile handelingen in en buiten rechte.

Overeenkomstig artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig, wordt de vennootschap vertegenwoordigd voor elkedaad van beschikking op haar vastgoed in de zin van artikel 2,40 van gezegd Koninklijk Besluit, door de statutaire Zaakvoerder, handelend via twee bestuurders. De vennootschap telt twee effectieve leiders zoals bedoeld in artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. Deze effectieve leiders, die al dan niet fysieke personen zijn, zullen steeds voldoen aan de voorschriften van voormeld artikel 38.

ARTIKEL 17. BIJZONDERE VOLMACHTEN

De statutaire Zaakvoerder kan gevochnachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevochnachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de statutaire Zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 18. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De statutaire Zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de vennootschap.

HOOFDSTUK IV – CONTROLE

ARTIKEL 19. CONTROLE

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan een of meerdere commissarissen die door de CBFA erkend zijn.

HOOFDSTUK V – ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 20. DE ALGEMENE VERGADERING

De gewone jaarlijkse algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde dinsdag van de maand mei om tien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur. De vergadering kan buitengewoon of bijzonder worden samengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist.

De algemene vergadering van de aandeelhouders wordt gehouden op de maatschappelijke zetel of op het adres aangeduid in de oproepingsbrief.

ARTIKEL 21. BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van:

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van de beschikbare winst;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris(sen);
- de vaststelling van de vaste bezoldiging van de statutaire Zaakvoerder en van de commissaris(sen);
- het instellen van de vennootschapsvordering tegen de statutaire Zaakvoerder of de commissaris(sen) en het verlenen van kwijting.

De algemene vergadering heeft voorts alle bevoegdheden die voortvloeien uit de wet en is met name (zonder dat deze opsomming limitatief is) bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot benoeming van een Zaakvoerder, tot vervoegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de statutaire Zaakvoerder, de aflossing van het kapitaal, fusie met een of meerdere vennootschappen, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

ARTIKEL 22. BIJENROEPING

De statutaire Zaakvoerder en iedere commissaris(sen) kunnen zowel een gewone jaarlijkse algemene vergadering (jaarvergadering) als een bijzondere of een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. Zij moeten de jaarvergadering bijeenroepen op de bij de statuten bepaalde dag.

De statutaire Zaakvoerder en commissaris(sen) zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer een of meer aandeelhouders die aileen of gezamenlijk een vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen.

ARTIKEL 23. TOELATING - DEPONERING VAN AANDELEN

Om tot de vergadering toegelaten te worden, moeten de aandeelhouders, zo dit in de oproeping wordt vereist, hetzij ingeschreven zijn in het register van de aandelen op naam, hetzij hun aandelen aan toonder hebben neergelegd op de plaats aangegeven in de oproeping, hetzij een door de erkende rekeninghouder of door de vereffeningsinstelling opgesteld attest waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld, hebben neergelegd op de plaats aangegeven in de oproeping. De aandeelhouders dienen deze toelatingsformaliteiten uiterlijk zes vrije werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergadering te vervullen.

ARTIKEL 24. DEELNEMING AAN DE VERGADERING VERTEGENWOORDIGING

1. Aandeelhouders zonder stemrecht en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van Vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.
2. Onverminderd de regels betreffende de wettelijke vertegenwoordiging en met name van de wederzijdse vertegenwoordiging van gehuwden, kan elke aandeelhouder op de vergadering vertegenwoordigd worden door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder. Om geldig te zijn moet de volmacht schriftelijk, per post of telefax, gegeven zijn. De

volmachten worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

3. Aandeelhouders kunnen kandidaat gevolmachtigden op initiatief van "deze" laten; volmacht verlenen om hen te vertegenwoordigen op de aandeelhoudersvergadering. Dergelijk openbaar verzoek tot het verlenen van volmachten teneinde het stemrecht uit te oefenen in de Vennootschap dient te geschieden conform de bepalingen van artikel 549, en in het bijzonder derde tot en met zesde lid, van het Wetboek van vennootschappen.
4. De commissaris(sen) woont (wonen) de algemene vergadering bij wanneer de algemene vergadering te beraadslagen heeft op grond van een verslag dat door hem/hen werd opgemaakt.

ARTIKEL 25. VOORZITTERSCHAP - BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de statutaire Zaakvoerder. De voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire Zaakvoerder wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeft te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door een persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 26. VERLOOP VAN DE VERGADERING

1. De beraadslaging en stemming geschieden onder de leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De statutaire Zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot zijn verslag(en) of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van die aard is dat zij ernstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap, de aandeelhouders of het personeel van de vennootschap. De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders worden gesteld met betrekking tot hun verslag(en). Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.
2. De statutaire Zaakvoerder heeft het recht, tijdens de zitting van een jaarvergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening drie weken uit te stellen, zonder dat deze beslissing enige motivering behoeft. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens onderliggende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De statutaire Zaakvoerder heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering tijdens de zitting met drie weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van een of meer aandeelhouders die ten minste één/vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).
3. De algemene vergadering kan aileen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig

zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

ARTIKEL 27. STEMRECHT

1. Elk aandeel geeft recht op een stem.
2. Wanneer een of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aangwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de aandelen verbonden rechten geschorst.
3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

ARTIKEL 28. BESLUITVORMING

1. De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de statutaire Zaakvoerder. Is deze niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de Zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid. Van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde Zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt.
2. De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek procesverbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging aileen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de statutaire Zaakvoerder. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de statutaire Zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezig of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de statutaire Zaakvoerder. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurentiewezen en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of

vertegenwoordigde statutaire Zaakvoerder. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

3. Voor de vergadering vermeld onder 1. en 2. wordt met de aandelen zonder stemrecht geen rekening gehouden. Het voorafgaande geldt onverminderd het recht van iedere aandeelhouder per brief te stemmen door middel van een formulier die de volgende vermeldingen inhoudt: (i) identificatie van de aandeelhouder, (ii) aantal stemmen waartoe hij gerechtigd is, (iii) voor elke beslissing die overeenkomstig het agenda door de algemene vergadering moet genomen worden: "Ja", "neen" of "onthouding".

ARTIKEL 29. BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op een januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar, met uitzondering van het eerste boekjaar onder het vastgoedbevakstelsel, dat zal lopen van een oktober tweeduizend en zes tot en met eenendertig december tweeduizend en zeven. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de statutaire Zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening en wordt verder gehandeld naar het voorschrift van artikel 92, paragraaf 1 van het Wetboek van Vennootschappen en de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes.

De statutaire Zaakvoerder stelt bovendien een jaarverslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Vijftien dagen vóór de gewone algemene vergadering, die binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar moet bijeenkomen, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van Vennootschappen.

Na goedkeuring van de balans beslist de algemene vergadering bij afzonderlijke stemming over de aan de statutaire Zaakvoerder en commissaris(sen) te verlenen kwijting.

ARTIKEL 30. BESTEMMING VAN DE WINST

De vennootschap verdeelt ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen, als vergoeding van het kapitaal:

- tachtig (80%) procent van het bedrag bepaald zoals hieronder; en
- de netto vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap zoals bedoeld hieronder.

En dit overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Voor de toepassing van dit artikel, wordt het eerste bedrag gedefinieerd als de som van het gecorrigeerd



resultaat (A) en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B). (A) en (B) worden berekend volgens het onderstaande schema:

Gecorrigeerd resultaat (A):

Netto resultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardeverminderingen

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

± Andere niet-monetaire bestanddelen

± Resultaat verkoop vastgoed

± Variaties in de reële waarde van vastgoed

Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B):

± Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

De overige twintig (20%) procent zullen een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de statutaire Zaakvoerder.

Onder schuldenlast zijn te verstaan alle rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten "1. Langlopende verplichtingen

- A. Voorzieningen"; "1. Langlopende verplichtingen

- C. Andere langlopende financiële verplichtingen

- Indekkingsinstrumenten"; "1. Langlopende verplichtingen

- F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen"; "IT. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen"; "IT. Kortlopende verplichtingen

- C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten"; "IT. Kortlopende verplichtingen

- F. Overlopende rekeningen".

ARTIKEL 31. INTERIMDIVIDEND

De statutaire Zaakvoerder heeft de bevoegdheid om op het resultaat van het boekjaar een interimdividend uit te keren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevormde reserves en met inachtneming van de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling moeten worden gevormd.

Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen.

HOOFDSTUK VI - ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 32. BENOEMING EN BEVOEGDHEID

VEREFFENAARS

Zijn er geen vereffenaars benoemd, dan is de statutaire Zaakvoerder die op het tijdstip van de ontbinding in functie is, van rechtswege vereffenaar tenzij de algemene vergadering anders beslist.

Ingeval de vereffenaar een rechtspersoon is, moet de natuurlijke persoon die hem vertegenwoordigt voor de uitoefening van de vereffening in het benoemingsbesluit worden aangewezen.

De vereffenaars treden pas in functie nadat de rechtbank van koophandel is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. De bevoegde rechtbank is die van het arrondissement waar de vennootschap op de dag van het besluit tot ontbinding haar zetel heeft. Indien de zetel van de vennootschap binnende zes maanden voor het besluit tot ontbinding verplaatst werd, is de bevoegde rechtbank die van het arrondissement waar de vennootschap haar zetel had voor de verplaatsing ervan. De rechtbank gaat pas over tot de bevestiging van de benoeming nadat zij heeft nagegaan dat de vereffenaars alle waarborgen van rechtschapenheid bieden. De rechtbank oordeelt tevens over de handelingen die de vereffenaar eventueel gesteld heeft tussen zijn benoeming door de algemene vergadering en de bevestiging ervan. Zij kan die handelingen met terugwerkende kracht bevestigen, dan wel nietig verklaren indien ze kennelijk in strijd zijn met de rechten van derden. Een akte houdende benoeming van een vereffenaar kan slechts geldig worden neergelegd overeenkomstig artikel 74 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer er een afschrift van de beslissing tot bevestiging of homologatie door de rechtbank van koophandel wordt bijgevoegd.

Zo de bevoegde rechtbank weigert over te gaan tot de homologatie of de bevestiging, wijst ze zelf een vereffenaar aan, eventueel op voorstel van de algemene vergadering. De rechtbank doet uitspraak uiterlijk binnen vieren twintig uur nadat het verzoekschrift tot homologatie of bevestiging is ingediend.

De vereffenaars beschikken over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 186 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De vereffenaars zijn gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen wanneer de aandeelhouders die een vijfde van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen het vragen.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffenaars zenden in de zesde en de twaalfde maand van het eerste vereffeningsjaar een omstandige staat van de toestand van de vereffening over aan de griffie van de rechtbank van koophandel van het arrondissement waarin de vennootschap haar zetel heeft.

Vanaf het tweede jaar van de vereffening wordt die omstandige staat slechts om het jaar aan de griffie overgezonden en bij het vereffeningsdossier gevoegd. Elk jaar leggen de vereffenaars aan de algemene vergadering van de vennootschap de jaarrekening voor met vermelding van de redenen waarom de vereffening niet kon worden voltooid.

ARTIKEL 33. ONTBINDING

Vooraleer de vereffening wordt afgesloten, leggen de vereffenaars het plan voor de verdeling van de activa onder de verschillende schuldeisers voor akkoord voor aan de rechtbank van koophandel van het arrondissement waarbinnen de vennootschap haar zetel heeft.

Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

HOOFDSTUK VII - KEUZE VAN WOONPLAATS

ARTIKEL 34.

De statutaire Zaakvoerder en vereffenaars worden geacht woonplaats te kiezen in de zetel van de vennootschap, waar hun alle dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

ARTIKEL 35. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussende de vennootschap, haar statutaire Zaakvoerder, haar aandeelhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 36. GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van Vennootschappen, alsook naar de Wet van twintig juli tweeduizend en vier, en naar het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, betreffende de vastgoedbevaks, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van tien juni tweeduizend en een met betrekking tot de Vastgoedbevaks en door het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes.

Bijgevolg worden de beschikkingen van deze wetten, waarvan 01' ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die tegenstrijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

Er wordt bijzonder vermeld dat, overeenkomstig het artikel 20 § 4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier, de artikelen 439, 440, 448, 477, 559 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing zijn.

HOOFDSTUK VIII - OVERGANGSBEPALINGEN

ARTIKEL 37. AUTOMATISCHE OMZETTING VAN BEPAALDE AANDELEN IN GEDEMATERIALISEERDE AANDELEN

Met ingang van een januari tweeduizend en acht zullen alle aandelen in de vennootschap die aan toonder zijn en zich op een effectenrekening bevinden, automatisch worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

Alle verwijzingen naar gedematerialiseerde aandelen in de statuten hebben slechts uitwerking vanaf een januari tweeduizend en acht.

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 aanbieding 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.



Site Montea / Erembodegem (Aalst) (België) _ 15.010 m²



TABEL MET DE BELANGRIJKSTE KERNCIJFERS PER 31 DECEMBER 2008

		TOTAAL 2008 (12 maanden)	TOTAAL 2007 (15 maanden)	TOTAAL 2007 (12 maanden)
AANTAL SITES		32	24	24
OPPERVLAKTE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE				
Logistieke en semi-industriële panden	M²	320.402	238.727	238.727
Kantoren	M²	45.657	32.390	32.390
Totale oppervlakte	M²	366.059	271.117	271.117
Ontwikkelingspotentieel	M²	62.197	43.565	43.565
WAARDE VAN HET ONROEREND VERMOGEN				
Reële waarde ^[1]	K€	210.789	137.388	137.388
Investeringswaarde ^[2]	K€	218.369	142.227	142.227
BEZETTINGSGRAAD				
Bezettingsgraad in % van de huurwaarde ^[3]	%	96,24 %	97,04 %	97,04 %
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN				
Netto huurresultaat	K€	14.024	12.452	10.063
Vastgoedresultaat	K€	13.828	12.426	10.100
Operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille	K€	11.483	9.905	8.105
Operationele marge	%	83,0%	79,7%	80,3%
Wijziging van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen	K€	-10.046	5.629	4.351
Exploitatieresultaat na resultaat op de portefeuille ^[4]	K€	2.072	15.534	12.456
Financieel resultaat	K€	-9.800	-1.053	-715
Netto resultaat	K€	-7.756	14.401	11.809
Netto courant resultaat	K€	1.655	8.772	7.458
Netto courant resultaat (excl. Impact IAS 39) ^[5]		8.446	7.920	6.596
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode		3.585.354	2.855.607	2.855.607
Netto resultaat / aandeel		€ -2,16	5,04	4,14
Netto Courant resultaat / aandeel		€ 0,46	3,07	2,61
Netto courant resultaat (excl. IAS 39) / aandeel		€ 2,36	2,77	2,31
Voorgesteld dividend		€ 2,09	2,49	
Voorgesteld dividend / netto courant resultaat (excl. IAS 39)		% 88,7%	89,7%	
GECONSOLIDEERDE BALANS				
Eigen vermogen en minderheidsparticipaties	K€	102.644	-2.464	105.129
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	118.349	63.046	114.268
Balanstotaal	K€	224.281	61.157	222.109
Schuldratio	%	52,8%	37,8%	37,8%
Net Actief / aandeel	€	28,60	31,05	31,05

1 Boekhoudkundige waarde volgens de IAS / IFRS regels.

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

3 Deze ratio is berekend in functie van de reële huurgelden en de geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten.

4 Dit exploitatieresultaat bevat niet alleen de variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille maar ook de gerealiseerde meerwaarde van 2 desinvesteringen (sites Destelbergen en Heverlee) ten bedrage van EUR 636 K.

5 Impact IAS 39: herwaardering van de indekkingsinstrumenten voor de rentevoeten.



Design & production by Frigolite - Photo by Archipictures