A year of growth

Annual Report 2008
DEEL 1

MONTEA

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 gereglementeerde markt. Het werd

Gedrukt in juni 2009

Montea (Euronext Brussels MONT/Paris MONTP) is een vastgoedvennootschap (Belgische vennootschap: vastgoedbevak, Franse vaste inrichting: SIIC) gespecialiseerd in het verhuren van logistieke en semi-industriële gebouwen, in België en in Frankrijk.

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

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

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

Op 31 december 2008 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een reële waarde van EUR 210,7 miljoen en 366.059 m² verspreid over 32 sites in België en Frankrijk.

MONTEA

MORE THAN WAREHOUSES

DEEL

1

RISICOFACTOREN

Site Montea / Tilloy-lez-Cambrai (Frankrijk) _ 10.930 m²

6 Risico's verbonden aan het economisch klimaat
6 Huurrisico's
8 Risico's verbonden aan de investeringsactiviteit en aan projectontwikkeling
8 Risico's verbonden aan de schommeling van de operationele kosten
8 Risico's van vernieling van de gebouwen
9 Milieuvergunningen en milieugerelateerde risico's
9 Financieringsrisico's en risico's verbonden aan de evolutie van de rentevoeten
9 Wisselkoersrisico's

RISICOFACTOREN

Montea Comm. Va ("Montea") wil een solide en gediversifieerde vastgoedportefeuille ontwikkelen en wil haar aandeelhouders op lange termijn een stabiel en groeiend dividend kunnen bieden.

RISICO'S VERBONDEN AAN HET ECONOMISCH KLIMAAT

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

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

Op basis van de voor 2009 verwachte cijfers is de groep DHL, de belangrijkste huurder van Montea, goed voor ongeveer 17,0 % van de huurinkomsten. Montea bevestigt hierbij dat zij in staat is om op elk ogenblik na te gaan of het huurdersrisico dat de bevak loopt op DHL steeds onder de limiet van 20 %[1] blijft zodat in voorkomend geval meteen een vraag tot afwijking op de 20 %[1] grens kan worden ingediend[2] of de nodige maatregelen kunnen genomen worden om het belang van DHL als huurder van Montea te verminderen.

HUURRISICO'S

Montea beheert en begeleidt op een actieve wijze haar bestaande en eventuele toekomstige klanten, om zo de leegstand en het verloop van huurders in haar vastgoedportefeuille te minimaliseren.

Het interne team voor het beheer van gebouwen, dat exclusief voor Montea werkt, ziet erop toe dat aan de huurders efficiënte technische oplossingen worden voorgesteld. Daarenboven onderhoudt het commerciële team op regelmatige basis contact met de huurders.

Niettegenstaande deze contacten van fundamenteel belang zijn voor het veilig stellen van de huurinkomsten, hebben deze slechts een beperkte invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, aangezien de prijs voornamelijk afhankelijk is van externe omstandigheden (staat en ligging van de gebouwen, economische marktomstandigheden, enz.).

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten bevat een clausule waardoor de huur in België jaarlijks wordt aangepast aan de index van de consumptieprijzen en in Frankrijk aan de index van de constructiekosten[3]. 100 % van de lopende huurovereenkomsten in Frankrijk en 91,3 %[4] van de lopende huurovereenkomsten in België zijn onderhevig aan voormelde indexen.

Alvorens een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn financiële solvabiliteit nagegaan. Bij de ondertekening van elke huurovereenkomst wordt een bankwaarborg geëist waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden. De huur is vooraf betaalbaar, hetzij op maand- of op kwartaalbasis. De intrinsieke kwaliteiten van een gebouw blijven evenwel de belangrijkste criteria om tot een snelle wederverhuring over te gaan.

Naar aanleiding van de start[5] van de activiteiten van Montea als vastgoedbevak per 1 oktober 2006 werd met de toenmalige inbrengers een overeenkomst getekend, waarbij ten gunste van de bevak huurgaranties werden bedongen voor leegstaande panden tot 30 september 2009. Op 31 december 2008 is de enige nog lopende huurgarantie voor wat betreft de leegstaande oppervlakte, deze op de site van Vilvoorde, voor een bedrag van EUR 22.463 per kwartaal. Dit vertegenwoordigt 0,6 % van de totale huurinkomsten van de bevak op jaarbasis. Het commercieel team van Montea zal zich inspannen om tegen 30 september 2009 een snelle wederverhuring te bewerkstelligen en aldus het risico van leegstand op dit deel van de portefeuille te beheersen.

1 Zie artikel 43, § 1 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.
2 Artikel 43, § 3 van het voormeld KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.
3 ICC - indice de coût de construction.
4 De huurovereenkomst van DHL op de site Grimbergen, voorziet geen clausule met betrekking tot de jaarlijkse index.
5 De activiteiten van Montea als vastgoedbevak zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samenbrengen van vastgoedportefeuilles van verschillende familiebedrijven (familie De Pauw, familie De Smet) en andere groepen (Banimmo, Affine).

Site Montea / Tilloy-lez-Cambrai (Frankrijk) _ 10.930 m²

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

De groeistrategie van Montea staat borg voor een optimale risicospreiding[6] op basis van de volgende twee pijlers :

- de verwerving van gebouwen die op basis van objectieve elementen, zoals toegankelijkheid of de nabijheid van belangrijke consumentenpolen, een optimale ligging genieten en daardoor een goed potentieel bieden op het vlak van commercialisering (geografische risicospreiding);
- de verwerving van gebouwen die verhuurd zijn aan stabiele en solvabele, kwalitatief hoogstaande huurders (sectoriële risicospreiding).

In het kader van deze groeistrategie is Montea in beperkte mate actief als vastgoedontwikkelaar. De onderneming beschikt over de nodige competenties om voor eigen rekening te ontwikkelen. Dit stelt de bevak in staat om in voorkomend geval de nagestreefde rendementen op investeringen te behalen. Tijdens het jaar werd deze activiteit echter beperkt tot maximaal 1 % van de portefeuille om het risicoprofiel van de onderneming niet aan te tasten. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde "blanco" projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

Binnen de vastgoedsector mikt Montea ook op twee deelsectoren, enerzijds het logistieke vastgoed (voornamelijk opslag en overslag van goederen) en anderzijds het semi-industriële vastgoed (kleinere panden veelal verhuurd aan KMO's of aan kleinere vestigingen van internationale groepen). De onderneming tracht op die manier haar risico te spreiden op het vlak van type huurder/sector en geografische ligging.

Bij de verwerving van een gebouw voert Montea steeds een juridische, milieugerelateerde, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" uit, op basis van uitvoerige interne analyses en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs.

Het operationeel technische beheer van het onderhoud van de gebouwen, evenals de coördinatie van de lopende bouw- en renovatiewerken, worden opgevolgd door het "Property Management" team. Deze legt jaarlijks een onderhouds- en renovatieschema voor aan de raad van bestuur met als doel het veilig stellen van een optimale rendabiliteit van de portefeuille op lange termijn.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE SCHOMMELING VAN DE OPERATIONELE KOSTEN

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren :

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen : deze bepalen de onderhouds- en herstellingskosten en beiden worden nauwgezet opgevolgd en gecoördineerd, waarbij de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het niveau van de leegstand en het verloop van huurders : deze zijn bepalend voor o.a. de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de kosten voor wederverhuring, de kosten voor opknapbeurten en kortingen verleend aan nieuwe klanten. De bedoeling van het actieve commerciële portefeuillebeheer is om deze kosten te optimaliseren.

De voorbereiding en opvolging van bouwwerken en grootschalige renovatiewerken maken o.a. deel uit van het takenpakket van het "Project Management" team van Montea.

RISICO'S VAN VERNIELING VAN DE GEBOUWEN

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

Op 31 december 2008 bedroeg de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 233,5 miljoen in België en in Frankrijk. Deze dekt volledig de reële waarde van de portefeuille op diezelfde datum.

6 Montea zal, in het belang van de portefeuille, zorgen voor de nodige diversificatie op vlak van haar huurders.

MILIEUVERGUNNINGEN EN MILIEUGERELATEERDE RISICO'S

Milieuvergunningen

Montea beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de exploitatie van alle geklasseerde installaties in zijn gebouwen. Zij worden aangepast indien (wijzigingen van) de wetgeving, het type van exploitatie of de technische kenmerken dit vereisen.

Milieugerelateerde risico's (staat van de gebouwen, kwaliteit van de bodem, van de ondergrond en van het grondwater)

Alvorens een gebouw wordt aangekocht, onderzoekt Montea zeer grondig alle afwijkingen en milieurisico's.

Om ieder gezondheids- en financieel risico te vermijden, laat Montea, indien nodig, eveneens een onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van de bodem, van de ondergrond en van het grondwater voor gebouwen waar risico-activiteiten worden of werden ontplooid, zoals de aanwezigheid van een stookolietank. In geval van aangetoonde verontreiniging, stelt Montea alles in het werk om de potentieel hiermee samenhangende risico's te beheren als een goede huisvader. Bovendien controleert Montea op periodieke tijdstippen haar installaties, die mogelijkerwijze een risico inhouden voor de bodem.

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

Montea onderhoudt een duurzame en gezonde relatie met haar bankpartners, die een gediversifieerde groep vormen van toonaangevende Europese financiële instellingen. Deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden.

Enerzijds is het risico van gebrek aan liquide middelen waaraan Montea is blootgesteld, beperkt door :

- de diversificatie van de financiële schuld van Montea bij drie toonaangevende Europese financiële instellingen, die elke ongeveer één derde van de financiële schuld dragen;
- de looptijd van de financiële schuld; geen enkele kredietlijn verloopt voor het einde van 2011; momenteel analyseert Montea haar schuldpositie met haar financiële instellingen om, voorafgaand aan de vervaldata van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen marktvoorwaarden;
- de totale schuldpositie wordt voor 100 % ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS, met een looptijd tussen 2011 en 2018;

Op 31 december 2008 vertegenwoordigt de schuldgraad 50 %[7] van het balanstotaal.

Anderzijds wordt het risico op een stijgende rente ingedekt door middel van IRS'en ("Interest Rate Swap"). Montea sluit bij voorkeur haar financieringen af tegen een vaste interestvoet. Indien financieringen tegen een variabele interestvoet worden afgesloten, worden de risico's die voortvloeien uit renteschommelingen beperkt door het gebruik van indekkingsinstrumenten van het type IRS.

WISSELKOERSRISICO'S

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

7 De schuldgraad wordt berekend volgens artikel 6 van het KB van 21 juni 2006, waarbij de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten niet inbegrepen zijn. In het persbericht van 19.02.2009 werd een schuldgraad gepubliceerd van 52,8%. Dit cijfer bevat wel de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ter waarde van EUR 5,9 miljoen.

Site Montea / Grimbergen België _ 26.236 m²

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Gerard Van Acker,
Voorzitter Raad van Bestuur

Beste aandeelhouder,

Wij zijn verheugd u deze brief te mogen sturen, samen met het jaarrapport van het tweede activiteitenboekjaar van Montea sinds de beursintroductie eind 2006.

In 2008 hebben we onze sectorale strategie van "pure player" verdergezet, gericht op logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en in Frankrijk. Twee markten waar we onze positie van toonaangevende speler versterkt hebben.

Deze twee segmenten kennen een groeiend succes, te danken aan rendementen die hoger liggen dan bij de andere vastgoedklassen [1]. Gebouwen bestemd, voor de logistiek, zijn meer dan ooit een volwaardig segment geworden dat specifieke en gespecialiseerde bekwaamheden vereist. Logistiek, tot op heden gelijkgesteld met transport, is vandaag uitgegroeid tot een gestructureerd industrieel concept.

Vorig jaar hebben we ons geëngageerd om onze groei voort te zetten door middel van degelijke en waardecreërende investeringen, in het bijzonder in Frankrijk, wat rechtstreeks heeft bijgedragen tot de verbetering van zowel onze financiële resultaten als de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille.

Ook het dynamisch en proactief beheer van onze vastgoedportefeuille alsook de diensten aan onze huurders, maken deel uit van onze engagementen. Wij hebben de implementering aangekondigd van talrijke nieuwe tools die de operationele en commerciële efficiëntie van Montea optimaliseren. Daarnaast startten we eveneens verschillende projecten gericht op duurzame ontwikkeling.

Missie volbracht en doelstellingen 2008 ruimschoots overtroffen

De fair value van onze vastgoedportefeuille is sterk gestegen : van EUR 137 miljoen naar EUR 211 miljoen, hetzij een groei van meer dan 53 %.

We hebben o.a. een nieuw logistiek platform aangekocht van 11.200 m², verhuurd aan DHL in Cambrai. Daarenboven hebben we een portefeuille van 5 gebouwen aangekocht in de nabijheid van de luchthaven Roissy Charles De Gaulle in Parijs (grootste Europese vrachtluchthaven), volledig verhuurd aan kwalitatief hoogstaande klanten, en een sale & lease back operatie verricht in Lyon met de Chronopost Groep.

Dankzij de groei van de portefeuille en een bezettingsgraad van meer dan 96 % hebben onze huurinkomsten een vooruitgang geboekt van nagenoeg 40 %, wat resulteert in een totaal bedrag aan huurinkomsten voor EUR 14 miljoen in 2008.

We zijn eveneens tevreden met de aanzienlijke vooruitgang met 28 % van het netto courant resultaat (buiten niet-monetaire bestanddelen IAS 39 en IAS 40) tot EUR 8,4 miljoen alsook van de operationele marge tot 83 %. Daarentegen bedraagt het netto resultaat EUR -7,8 miljoen. Het verschil met het netto resultaat is voornamelijk te verklaren door niet-cash elementen ten bedrage van EUR 16,8 miljoen (IAS39 en IAS 40).

Op basis van deze uitstekende operationele resultaten zal de Raad van Bestuur de Algemene Vergadering een bruto dividend voorstellen van EUR 2,09 per aandeel; dit is een stijging met 5 % vergeleken met vorig jaar.

Onze vastgoedportefeuille van 366.059 m² verdeeld over 32 sites genereert een gemiddeld bruto rendement van 7,84 % op basis van huurcontracten met 57 klanten van diverse grootte en uit activiteitensectoren gaande van logistiek (DHL, Fedex, Kuehne & Nagel, Chronopost) tot consumentengoederen (Unilever, H&M, Barry Callebaut) en industrie (BF Goodrich, VPK, Cummins).

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

De portefeuille van Montea heeft, zowel op het vlak van kwaliteit als geografische diversificatie, vooruitgang geboekt en vertoont in het algemeen een verbeterd risicoprofiel vergeleken met vorig jaar. Ook in 2009 blijven we streven naar een continue verbetering van onze portefeuille.

We beschikken eveneens over een groeipotentieel van 62.197 m² aan gebouwen op bestaande sites en zijn van plan van dit potentieel in de toekomst gebruik te maken.

Nieuwe tools en duurzame ontwikkeling

In 2008 hebben we ook geïnvesteerd in performante marketing tools (nieuwe website) en "property management" tools. Zo zijn de efficiëntie van onze commerciële acties, de kwaliteit van onze communicatie en het beheer van onze facturering aanzienlijk verbeterd. Deze laatste verloopt nu sneller, nauwkeuriger en duidelijker voor onze klanten.

We hebben daarenboven verschillende projecten gelanceerd omtrent duurzame ontwikkeling om ook de logistieke verwachtingen van morgen te kunnen inlossen.

En 2009?

In 2008 kende het uitkeerbare resultaat, dat rekening houdt met de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van activa, een sterke groei van 37,5% tot EUR 2,55 per aandeel. Op basis van deze degelijke operationele resultaten bevestigde Montea de verhoging van het bruto dividend met 5% tot EUR 2,09 per aandeel, wat overeenstemt met een bijzonder voorzichtige pay-out ratio van 82%.

In 2009 is voorzichtigheid geboden. Denk maar aan de onzekere economische context, de evolutie van de beurs- en vastgoedmarkten, de situatie van de banksector, de solvabiliteit van de tegenpartijen en de risico's vermeld vooraan huidig jaarrapport.

Naast de goede operationele prestaties van de huidige vastgoedportefeuille, bestudeert Montea ook, met de nodige zorgvuldigheid, verschillende projecten (investeringen, huurmogelijkheden, sale & lease back, desinvesteringen van niet-strategische sites,) die mogelijk kunnen bijdragen tot de groei van het operationele resultaat in 2009 en de waardevermeerdering op lange termijn, waarbij de geïdentificeerde risico's beperkt worden.

Zo creëren crisissen immers nieuwe mogelijkheden voor een vastgoedmaatschappij als Montea die haar duidelijke strategie van "pure player" op het vlak van logistieke en semi-industriële vastgoed verder zet. Deze strategie is toegespitst op o.a. het focussen op de "corebusiness", de wil om een toonaangevende speler te zijn in een afgebakend marktsegment, op flexibiliteit, innovatie, snelheid en transparantie.

Rekening houdend met deze elementen en op basis van de huidige verwachtingen, bij afwezigheid van grote en onverwachte gebeurtenissen, stelt Montea alles in het werk om deze goede prestaties te bevestigen en in 2009 een dividend uit te reiken op zijn minst gelijk aan dat van 2008.

Frédéric Sohet, CEO

Gerard Van Acker
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Frédéric Sohet
Chief Executive Officer

Site Montea / Le Mesnil-Amelot (Noord-Parijs, Frankrijk) _ 8.663 m²

VOORSTELLING VAN MONTEA

16 Korte Beschrijving
16 Algemene inlichtingen
17 Maatschappelijk kapitaal
17 Verklaringen
20 Groepsstructuur

VOORSTELLING VAN MONTEA

KORTE BESCHRIJVING

Montea is een vastgoedbevak die gespecialiseerd is in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Montea Comm. VA is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussel en sinds december 2006 op Euronext Parijs. De activiteiten van Montea, als vastgoedbevak, zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samen brengen van verschillende vastgoed-portefeuilles. Het bedrijf wil een referentiespeler worden op deze snel groeiende markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders.

Montea is lid van AFILOG (Association Française des Professionnels de la Logistique, een Franse vereniging voor professionals in logistiek) en van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek).

Bij de opmaak van de financiële staten van Montea per 31 december 2008 werd, als vergelijkingsbasis, rekening gehouden met de 12-maandelijkse financiële resultaten per 31 december 2007 (die evenwel niet werden geauditeerd door de commissaris). Het eerste boekjaar van de groep Montea loopt van 1 oktober 2006 t. e. m. 31 december 2007, zijnde een periode van 15 maanden. In wat volgt zullen de tabellen, zowel de 15-maandelijkse en 12-maandelijkse cijfers van 2007, alsook de 12-maandelijkse cijfers van 2008 weergeven.

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam van de vennootschap Montea Comm. VA

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

Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel

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

Rechtspersonenregister

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

Oprichting, rechtsvorm en publicatie

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

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 17 november 2008 conform een akte verleden voor notaris Nicolas Moyersoen, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Vincent Vroninks te Elsene, gepubliceerd in de bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 11 december 2008 onder het nummer 08191881.

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

1 Op 26 februari 1977 werd de NV Parou opgericht door de heer Pierre De Pauw, mevr. Marie-Christine De Pauw, de heer Albert De Pauw, de heer Jozef Roumieux, de heer Lucas Roumieux, de heer Joseph Molleman en mevr. Maria Biesemans. In 2006 werd de naam gewijzigd naar Montea NV. Per 1 oktober 2006 werd de naamloze vennootschap omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen.

Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

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

Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten kunnen worden geraadpleegd

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

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

De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in 2 financiële dagbladen. Deze bijeenroepingen en alle documenten die betrekking hebben op de algemene vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com. Alle persberichten en andere financiële informatie, die door Montea worden verspreid, kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com.

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

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Op 31 december 2008 bedroeg het kapitaal van de vennootschap EUR 84.352.467,07 verdeeld in 3.585.354 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde die ieder 1/3.585.354 deel vertegenwoordigen van het kapitaal. Alle aandelen zijn volledig volgestort. 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 EUR 62.000.000. Deze machtiging is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één oktober tweeduizend en zes. Deze machtiging is hernieuwbaar.

VERKLARINGEN

Verantwoordelijke personen

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat :

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

De statutaire Zaakvoerder van Montea Comm. VA is verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt. De statutaire Zaakvoerder heeft al het mogelijke in het werk gesteld om deze informatie te verifiëren. Hij verklaart hierbij dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie of gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

Informatie van derden

De vastgoedbevak Montea verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experten en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de vastgoedbevak Montea op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden[2].

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uigedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Scheidsrechterlijke procedures

Behalve het rechtsgeding met Bolckmans (waarvan sprake op pag. 53 in het beheerverslag) verklaart de raad van bestuur van Montea Management NV dat er geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea Comm. VA en dat er, bij zijn weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

Verklaringen betreffende de bestuurders

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat, bij zijn weten :

- In de loop van de vijf voorgaande jaren (i) werd geen enkele bestuurder veroordeeld voor fraude, (ii) was geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken bij een faillissement, surséance of ontbinding, (iii) werd geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging gesteld en/of was het voorwerp van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en (iv) werd geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Montea wijst erop dat één van haar bestuurders voor feiten voorafgaand aan zijn mandaat bij Montea en zonder connectie met Montea het voorwerp heeft uitgemaakt van een definitieve administratieve sanctie met betrekking tot artikel 25, eerste paragraaf, 1°, a) van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. Deze sanctie was het voorwerp van een niet nominatieve bekendmaking. Met "bestuurders" worden ook de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders-rechtspersonen bedoeld.
- Met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Montea en de bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding[3].
- Dat de bestuurders geen aandelen van Montea bezitten.
- Dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

Na 31 december 2008 heeft er zich geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

2 Montea bevestigt hierbij dat het de toestemming ontvangen heeft om de informatie van derden te publiceren in dit jaarverslag.
3 Zie hoofdstuk "Executive management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder"

Site Montea / Le Mesnil-Amelot (Noord-Parijs, Frankrijk) _ 8.663 m²

GROEPSSTRUCTUUR

De groep Montea omvat in 2008 de volgende ondernemingen :

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

RPR-RCB Dendermonde 882.872.026
BTW BE0882.872.026

Per 2 augustus 2006 werd deze vennootschap aangesteld als Zaakvoerder en beheert in deze hoedanigheid Montea Comm.VA en haar dochtervennootschappen. Deze vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea Comm.VA. De vennootschap, als Zaakvoerder van Montea Comm.VA, handelt in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders. Voor het uitoefenen van haar taken omvat de vennootschap van de bevak een vergoeding die ieder jaar wordt berekend.

Montea Comm. VA

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

Reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van deze vennootschap : EUR 156,7 miljoen.
Nieuwe financiële schulden aangegaan in 2008 : EUR 12,9 miljoen.[5]

Montea SCA – SIIC[6]

Maatschappelijke zetel :
4 Square Eduard VII, 75009 Paris
RCS PARIS 497 673 145 00023
BTW FR06497673145

Om haar vastgoedactiviteiten in Frankrijk uit te bouwen heeft Montea een vaste inrichting ontwikkeld in Frankrijk dewelke sinds 24 april 2007 tevens het SIIC statuut heeft verworven. Montea houdt, via deze vaste inrichting, aandelen aan in zeven Franse vennootschappen. In mei 2008 heeft Montea SCA een gebouw verworven, gelegen in de nabijheid van de luchthaven van Roissy-Charles-de-Gaulle voor een bedrag van EUR 4,0 miljoen., dat wordt verhuurd aan de speelgoedverdeler "Babysun" voor de duur van 9 jaar. In oktober 2008 werd eveneens overgegaan tot een Sale & Lease back overeenkomst met Chronopost voor een gebouw gelegen in Lyon en dit voor een totale waarde van EUR 4,6 miljoen.
Reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van deze vennootschap : EUR 7,9 miljoen.
Nieuwe financiële schulden aangegaan in 2008 : EUR 4,6 miljoen.[6]

SCI[7] Montea France

Maatschappelijke zetel :
4 Square Eduard VII, 75009 Paris
RCS PARIS 493 288 948 00018
BTW FR33493288948

SCI Montea France werd op 21 november 2006 opgericht, met een kapitaal van EUR 3,7 miljoen. SCI Montea France is een 100 % dochtervennootschap van Montea die deze aandelen aanhoudt via haar Franse vaste inrichting. SCI Montea France heeft in december 2006 een logistiek pand te Savigny-le-Temple aan de rand van Parijs verworven voor een bedrag van EUR 8,6 miljoen. In september 2008 werd eveneens overgegaan tot de aankoop van een bedrijfsgebouw in Bondoufle, voor een bedrag van EUR 2,76 miljoen. Het gebouw wordt voor 9 jaar verhuurd aan Cybergun.
Reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van deze vennootschap : EUR 11,6 miljoen.
Nieuwe financiële schulden aangegaan in 2008 : 2,76 miljoen.

SCI 3R

Maatschappelijke zetel :
77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex
RCS NANTERRE 400 790 366
BTW FR44400790366

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95 % van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa EUR 1,8 miljoen. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar.
De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die de leasing van het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R.[8] Reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van deze vennootschap : EUR 3,5 miljoen.
Nieuwe financiële schulden aangegaan in 2008 : Geen.

4 Dit bedrag is exclusief de Unilever-transactie, gezien deze transactie een inbreng van een bedrijftak betrof.
5 Société d'Investissement Immobiliers Cotée.
6 De aankoop van het gebouw in Roissy-Charles-de-Gaulle werd het bestaande leasing contract (financiële leasing waarbij Montea bij afloop automatisch eigenaar wordt van het gebouw) overgenomen.
7 Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.
8 De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5 % van de aandelen van SCI 3R.

SCI Actipole Cambrai

Maatschappelijke zetel :
77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex
RCS NANTERRE 501 414 254
BTW FR45501414254

In maart 2008 werd overgegaan tot de aankoop van een logistiek platfom, gelegen te Tilloy-Lez-Cambrai, voor een bedrag van EUR 7,0 miljoen. Dit platform is volledig verhuurd aan DHL Fashion France voor een periode van 9 jaar. Deze site laat bovendien toe om in een tweede fase een ontwikkeling van 11.200 m² te realiseren die Montea onmiddellijk wil commercialiseren.
Reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van deze vennootschap : EUR 7,9 miljoen.
Nieuwe financiële schulden aangegaan in 2008 : EUR 7,0 miljoen.

In oktober 2008 werd overgegaan tot de verwerving van een portefeuille bij de Sirius groep, bestaande uit 5 bedrijfsgebouwen, gelegen in de omgeving van Roissy-Charles-de-Gaulle. Montea heeft de Sirus groep gemandateerd met het beheer van deze vastgoedportefeuille om zodoende de continuïteit en de kwaliteit van dienstverlening naar de huurders te waarborgen. Deze transactie ter waarde van EUR 27 miljoen, werd gerealiseerd via de aankoop van alle aandelen van de volgende Franse burgerlijke vastgoedvennootschappen.
Reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van deze vennootschappen : EUR 23,3 miljoen.
Nieuwe financiële schulden aangegaan in 2008 : EUR 27,0 miljoen.

SCI Sagittaire

Maatschappelijke zetel :
77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex
RCS PARIS 433 787 967 | TVA
FR79433787967

SCI Saxo

Maatschappelijke zetel :
77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex
RCS PARIS 485 123 129
TVA FR23485123129

SCI Sévigné

Maatschappelijke zetel :
77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex
RCS PARIS 438 357 659
TVA FR48438357659

SCI Socrate

Maatschappelijke zetel :
77 Esplanade du Général De Gaulle,
92914 Paris La Défense Cedex
RCS PARIS 481 979 292
TVA FR16481979292

KERNCIJFERS

Site Montea / Nijvel (België) _ 13.695 m²

→ Stijging van het Netto Courant Resultaat[1] met **28 %** tot **EUR 8,4 miljoen**.

→ Stijging van de huuropbrengsten met **39 %** tot **EUR 14 miljoen** / Operationele Marge[2] van **83 %.**

→ Stijging van het bruto dividend met **5 %** tot **EUR 2,09 per aandeel.**

1 Netto courant resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XV, XVI en XVII van de resultatenrekening) en exclusief IAS 39 (herwaardering van de indekkingsinstrumenten).
2 Het operationele resultaat min het resultaat op de portefeuille, gedeeld door het vastgoedresultaat.

KERNCIJFERS

GRAFIEKEN VAN DE BELANGRIJKSTE SLEUTELINDICATOREN

Uitkeerbaar resultaat stijgt met 37,5 % tot EUR 2,55 / aandeel

Voorzichting "Pay-out" Ratio van 82 %

Van een agio van 2,9% naar een disagio van 5,6%

Groei van de reële waarde van de portefeuille met 53,4 %,

Reële waarde vertegenwoordigt 96,5 % van de investeringswaarde

Groei van 35 % in totale oppervlakte

Stijging tot 62,197 m² oppervlakte nog te ontwikkelen

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 [3]	K€	210.789	137.388	137.388
Investeringswaarde [4]	K€	218.369	142.227	142.227
BEZETTINGSGRAAD				
Bezettingsgraad in % van de huurwaarde [5]	%	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 [6]	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) [7]		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	%	50,1%	37,8 %	37,8 %
Net Actief / aandeel	€	28,60	31,05	31,05

3 Boekhoudkundige waarde volgens de IAS / IFRS regels.
4 De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperts en waarvan de transactiekosten niet zijn afgetrokken.
5 Deze ratio is berekend in functie van de reële huurgelden en de geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlakten.
6 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.
7 Impact IAS 39: herwaardering van de indekkingsinstrumenten voor de rentevoeten.

28 Rechtsvorm van Montea
28 Beheerstructuur
30 Bestuur
44 Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod

CORPORATE GOVERNANCE

Site Montea / Aalst (België) _ 43.026 m²

CORPORATE GOVERNANCE

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

Het beleidscharter van de vennootschap (het "Corporate Governance Charter") werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd overeenkomstig de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance code die op 9 december 2004 werd gepubliceerd door de Belgische Commissie Corporate Governance. De bedoeling van de Belgische Code inzake Corporate Governance is het aanreiken van een model inzake goed bestuur voor de Belgische beursgenoteerde vennootschappen en zo bij te dragen tot de creatie van waarde op lange termijn.

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

RECHTSVORM VAN MONTEA

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

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

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

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is perfect transparant. Dit betekent dat alle regels van het Koninklijk Besluit vastgoedbevaks van toepassing zijn op haar beheerorgaan, de statutaire Zaakvoerder Montea Management en op de bestuurders van Montea Management.

In deze optiek heeft de vastgoedbevak de principes op het vlak van "Corporate Governance" uitgebreid tot de bestuurders van statutaire Zaakvoerder Montea Management.

BEHEERSTRUCTUUR

De Corporate Governance structuur van Montea kan als volgt schematisch worden weergegeven :

1. de beheerorganen, op twee niveaus:

- de statutaire Zaakvoerder, Montea Management NV, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Tehos BVBA, op haar beurt vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet;
- de Raad van Bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Montea Management werd toevertrouwd;

2. de toezichthoudende instanties:

- intern : toezicht op het dagelijks beheer door de effectieve leiders;
- extern : de commissaris, de depothouder en de CBFA.

Site Montea / Décines (Lyon) (Frankrijk) _ 3.821 m²

BESTUUR

Statutaire Zaakvoerder – Montea Management – rol Raad van Bestuur

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

Montea Management NV handelt, bij de uitvoering van zijn taken in de hoedanigheid van Zaakvoerder, in het exclusieve belang van de aandeelhouders van de vastgoedbevak Montea Comm. VA.

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

- het vastleggen van de strategie en de budgetten;
- het goedkeuren van alle belangrijke investeringen en transacties;
- het opvolgen en goedkeuren van de kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarresultaten en de balansen;
- het afstemmen van het dagelijks bestuur op de vastgelegde strategie;
- het goedkeuren en beoordelen van de kwaliteit van de financiële communicatie naar de pers en de financiële analisten;
- het formuleren van de voorstellen voor de uitbetaling van dividenden ten behoeve van de jaarlijkse algemene vergadering.
- het behandelen van alle onderwerpen waarvoor zij wettelijk is bevoegd (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/splitsingsverslagen, bijeenroeping van de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

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

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

Op 12 februari 2007 werd de afgevaardigd bestuurder van Montea Management NV, Tehos BVBA op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, conform de bepalingen van artikel 61 §2 van het Wetboek van Vennootschappen aangesteld als permanente vertegenwoordiger van Montea Comm.VA. ter vervanging van de heer Dirk De Pauw.

Raad van bestuur

Samenstelling van de Raad van Bestuur

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

- Tehos BVBA[1], vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, afgevaardigd Bestuurder en Chief Executive Officer (CEO).

- Twee vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouder Familie Pierre De Pauw (30,52% van de aandelen)[2] :
  - de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het Investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk, en
  - de heer Peter Snoeck (echtgenoot van mevrouw Dominika De Pauw, zuster van de heer Dirk De Pauw). Peter Snoeck is als Chief Operating Officer (COO) eveneens Uitvoerend Bestuurder.

- Twee vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouder Banimmo (23,15 % van de aandelen) :
  - de BVBA André Bosmans Management BVBA, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, met als ondernemingsnummer 0476.029.577 en met als permanente vertegenwoordiger de heer André Bosmans, en
  - de BVBA Stratefin Management S.P.R.L., ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, met als ondernemingsnummer 0873.464.016 en met als permanente vertegenwoordiger de heer Christian Terlinden.

- De 'Gemeentelijke Holding' NV, met zetel te 1000 Brussel, Bankstraat 7, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0203.211.040, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Carlos Bourgeois, als bestuurder van Montea aangesteld op de Algemene Vergadering van 20 mei 2008, voor een periode van zes jaar tot aan de jaarvergadering van 2014. Deze benoeming was het gevolg van de kapitaalverhoging die werd doorgevoerd voor de afsluiting van de verwerving van de site van Unilever Belgium, waarbij een reeks aandelentransacties werden doorgevoerd.

- Vier onafhankelijke bestuurders, onder wie de Voorzitter van de Raad van Bestuur :
  - de Gerard Van Acker BVBA, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, met als ondernemingsnummer 0474.402.353 en met als permanente vertegenwoordiger de heer Gerard Van Acker, Voorzitter van de Raad van Bestuur.
  - De NV First Stage Management, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, met als ondernemingsnummer 0447.861.470 en met als permanente vertegenwoordiger de heer Hugo Van Hoof.
  - De BVBA Philip Van gestel, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, met als ondernemingsnummer 0477.380.649 en met als permanente vertegenwoordiger de heer Philip Van gestel.
  - De heer Eddy Hartung.

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

1 Per brief van 7 januari 2009 heeft de CBFA de goedkeuring gegeven tot coöptatie van de Tehos EBVBA, als bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de statutaire Zaakvoerder van Montea Comm.VA, zijnde Montea Management NV.

2 Op de eerstvolgende jaarvergadering van Montea Management NV, Zaakvoerder van de openbare vastgoedbevak, Montea Comm. VA 'Montea, te houden op 19 mei 2009, zal het ontslag als bestuurder in persoonlijke naam van de heren Dirk De Pauw en Peter Snoeck en de benoeming van de BVBA's DDP Management met als vaste vertegenwoordiger Dirk De Pauw en PSN Management met als vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck, ter goedkeuring worden voorgelegd.

Van Acker Gerard BVBA,
vertegenwoordigd door
Gerard Van Acker
Voorzitter van de Raad van Bestuur
en Onafhankelijk Bestuurder

Einde mandaat: 2012
Aanwezigheidsgraad: 100 %

Gerard Van Acker, geboren in 1943, studeerde rechten en politieke en administratieve wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel. Na functies als onderzoeker aan de universiteit werd hij zaakgelastigde bij het Planbureau en kabinetschef van de Vice-Premier en de minister van Economische Zaken. Hij is mede-oprichter van de GIMV, waarvan hij tot 2001 directeur-generaal en voorzitter van het directiecomité was en waar hij ook lid was van de raden van bestuur van gespecialiseerde dochtervennootschappen. Van 2001 tot 2003 was hij voorzitter en afgevaardigd bestuurder van de Société Belge des Bétons. Sedert 2003 is hij bestuurder van verschillende vennootschappen (accent, Trust Capital, Exequtes Group, Sabena Flight academy, Capricorn, BI3Fund) en voorzitter van de Raad van Bestuur van language en Computing en van Capital E.
In een aantal van deze vennootschappen is hij bovendien voorzitter of lid van het auditcomité en/of het remuneratie- en benoemingscomité. In de loop van deze periode heeft hij ook bestuursmandaten bekleed bij Besix Group, Bofort, Carestel, Kinepolis, Real Software, Sabena Technics, Groep P&V en Essent Belgium.
Hij oefent eveneens een bestuursmandaat uit bij tal van verenigingen zonder winstoogmerk, zoals Imec, het VIB (Vlaams Instituut Biotechnologie) en Plan International. Hij is ook voorzitter van Plan België. En, ten slotte, heeft ook hij ook consultancy-opdrachten uitgevoerd voor internationale groepen.
Vanaf 17 november 2008 wordt de BVBA Gerard Van Acker, vertegenwoordigd door de heer Gerard Van Acker, gecoöpteerd als bestuurder van de Zaakvoerder van Montea Comm. VA, overeenkomstig de artikelen 38 en 39 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

First Stage Management NV,
vertegenwoordigd door
Hugo Van Hoof
Ondervoorzitter van de Raad van
Bestuur en Onafhankelijk Bestuurder

Einde mandaat: 2011
Aanwezigheidsgraad: 87,5 %

Hugo Van Hoof, geboren in 1946, is burgerlijk ingenieur bouwkunde (KUl) en behaalde aan diezelfde universiteit ook het diploma van licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen. Hij heeft verschillende functies uitgeoefend in studiebureaus (vastgoed- en bouwsector); hij is zich vervolgens gaan toeleggen op het opstarten van nieuwe vennootschappen, als mede-oprichter en investeerder (venture capitalist – investeerder in risicokapitaal), en was belast met de reorganisatie en sanering van de Belgische ondernemingen van IBC. Tot 2001 was hij Voorzitter van het Directiecomité van IBC België en lid van de raad van de groep van de Koninklijke IBC (PB). Daarnaast was hij bestuurder, afgevaardigd bestuurder of voorzitter van de raad van bestuur van een vijftiental vennootschappen van IBC. Tot mei 2006 was hij Divisieverantwoordelijke bij Heijmans International, afgevaardigd bestuurder van Heijmans België en van 26 Belgische vennootschappen.
Hij is momenteel afgevaardigd bestuurder van Resiterra NV (joint venture van Heijmans en KBC Vastgoed), voorzitter van Barbarahof NV (joint venture van Resiterra en CFE Immo), en onafhankelijk bestuurder van meerdere kmo's.

Tehos BVBA,
vertegenwoordigd door
Frédéric Sohet
Afgevaardigd Bestuurder en CEO

Einde mandaat: 2012
Aanwezigheidsgraad: 100 %

Frédéric Sohet, geboren in 1972, behaalde een diploma van Handelsingenieur (Master in Finance and Management) aan de Ecole de Commerce Solvay (Université libre de Bruxelles). Hij startte zijn carrière bij het consultancy-kantoor PriceWaterhouseCoopers en stapte daarna over naar het luchttransport, waar hij verschillende functies in financiën en general management bekleedde. In 2004 werd hij financieel directeur van Robelco, één van de belangrijkste Belgische vastgoedpromotoren. Frédéric Sohet is Zaakvoerder van de SPRL Tehos en oefende tussen 2003 en 2005 ook de functie van Bestuurder-Schatbewaarder uit binnen de Association Solvay Business School alumni. In februari 2007 vervoegde hij Montea als afgevaardigd Bestuurder (Uitvoerend Bestuurder). Vanaf 17 november 2008 wordt Tehos BVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Peter Snoeck[3]
Bestuurder en COO

Einde mandaat: 2012
Aanwezigheidsgraad: 100 %

Peter Snoeck, geboren in 1957, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur elektromechanica in Gent. Hij studeerde daarna bedrijfsbeheer aan de KUL en volgde een opleiding tot vastgoedmakelaar. Hij heeft gedurende meerdere jaren gewerkt bij Santens Engineering Services en staat sinds 1989 in voor het dagelijks beheer van de vastgoedmaatschappijen van de groep Pierre De Pauw. Peter Snoeck is uitvoerend bestuurder van de vastgoedbevak; hij bekleedt de functie van COO en vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de Raad van Bestuur. Vanaf 17 november 2008 wordt PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Dirk De Pauw[3]
Bestuurder en Voorzitter van het Investeringscomité

Einde mandaat: 2012
Aanwezigheidsgraad: 100 %

Dirk De Pauw, geboren in 1956, is één van de stichtende aandeelhouders van Montea. Hij behaalde zijn diploma boekhouding en bedrijfsbeheer aan het INHUS te Gent en volgde daarna aanvullende opleidingen aan de Vlerick Leuven Gent Management School. Hij was bestuurder van meerdere vastgoedmaatschappijen, waaronder de NV K&D INVEST, de vastgoedpromotor Immo Industry Group (verkocht in 2004). Hij is sedert 1982 eveneens afgevaardigd bestuurder van de NV CIIPS te Asse. Dirk De Pauw is Bestuurder van de vastgoedbevak en Voorzitter van het Investeringscomité; hij vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de Raad van Bestuur. Vanaf 17 november 2008 wordt DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw aangesteld op als voorzitter van het investeringscomité en als verantwoordelijke voor "business development" voor Frankrijk.

3 "Op de eerstvolgende jaarvergadering van de Montea Management NV, Zaakvoerder van de openbare vastgoedbevak Montea Comm. VA, te houden op 19 mei 2009, zal het ontslag als bestu urder in persoonlijke naam van de heren Dirk De Pauw en Peter Snoeck en de benoeming van de BVBA's DDP Management met als vaste vertegenwoordiger Dirk De Pauw en PSN Management met als vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck, ter goedkeuring worden voorgelegd.

André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door
André Bosmans
Vertegenwoordiger van Banimmo
Bestuurder

Einde mandaat: 2012
Aanwezigheidsgraad: 100 %

André Bosmans, geboren in 1954, behaalde een diploma rechten (Rijksuniversiteit Gent - RUG) en behaalde in 1978 eveneens een diploma notariaat aan de RUG. Hij beschikt over heel wat beroepservaring, onder meer als stagiair-advocaat en kandidaat notaris, hij heeft ook gewerkt bij Imofo, een in vastgoed gespecialiseerde dochtervennootschap van Anhyp. Hij was bestuurder van GP Beta Holding. Sedert 1996 is hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is sedert augustus 2006, via zijn managementvennootschap, bestuurder van diverse dochtervennootschappen van Banimmo en van de NV Conferinvest. Hij is ook in persoonlijke naam bestuurder van de naamloze vennootschap Grondbank The Loop en hij is tenslotte onafhankelijk bestuurder van de NV VEDIS in persoonlijke naam en van de NV International Commerce and Trading via zijn managementvennootschap. Hij was ook de vereffenaar van de naamloze vennootschap Eudip Three en van de besloten vennootschap Gordinco. Sedert 2004 werd een einde gesteld aan de volgende mandaten van bestuurder : de NV Profifo, de NV Evere Real Estate, de NV Brouckère Tower Invest, de NV Ad Valore Finance, de NV Banimmo Real Estate, de NV Dolce La Hulpe, de NV Capellen Invest, de NV Immocert t'Serclaes, de BV Gordinco, de NV Gerardchamps Invest.

Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door
Christian Terlinden
Vertegenwoordiger van Banimmo
Bestuurder

Einde mandaat: 2012
Aanwezigheidsgraad: 62,5 %

Christian Terlinden, geboren in 1959, is licentiaat rechten (UCl) en toegepaste economische wetenschappen ; hij behaalde eveneens een MBA aan Cornell University in de Verenigde Staten. Hij heeft beroepservaring opgedaan in de banksector (van 1984 tot 1988) bij Citibank en daarna bij COBEPA, als verantwoordelijke voor de opvolging van bepaalde participaties, van vastgoedtransacties en van de activiteiten als merchant bank (van 1989 tot 1995). Van 1995 tot juni 2006 was hij bestuurder en CFO van Sapec. Sedert 2005 is hij Chief Financial Officer, lid van het directiecomité en bestuurder van Banimmo Hij was bestuurder van Zetes Industries NV, air Energy SA, GP Beta Holding (vroegere moedervennootschap van Banimmo), Tradecorp, Interpec Iberia, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria en van Sapec Commercios y Serviços. Hij was ook bestuurder van Devimo Consult tot juni 2008.

Eddy Hartung
Onafhankelijk Bestuurder

Einde mandaat: 2011
Aanwezigheidsgraad: 87,5 %

Eddy Hartung, geboren in 1952, behaalde het diploma van licentiaat rechten (ULB) en een diploma bedrijfsbeheer aan de UCL (IAG) in 1983. Hij kan heel wat beroepservaring voorleggen in de banksector, met name op het vlak van vastgoed (van 1975 tot 1995). In 1995 werd hij benoemd tot CEO van Fidisco en, in 1998, van Almafin (twee ondernemingen uit de Groep Almanij), en dit tot in 2002. Hij oefent momenteel de volgende mandaten : Gedelegeerd Bestuurder van HARMONT INVEST N.V., management company en tevens patrimoniale vennootschap (participaties en vastgoedbeleggingen); Bestuurder van CETIM S.A. (Luxembourg); Zaakvoerder (Gérant) van CETIM sarl (Frankrijk); als vaste vertegenwoordiger van Harmont Invest NV : Voorzitter van de RvB van CETIM NV (België); als vaste vertegenwoordiger van CETIM NV (België) : bestuurder en/of voorzitter van verschillende ad hoc vastgoedvennootschappen in Luxembourg en in Frankrijk (in het kader van een privé vastgoedfonds Immo Optimum SICAR, afgekort OPTIMMO, te Luxembourg) : VDA SA te Luxembourg, en SAS Immo Parc Orsay, SAS Immo Secundo, SAS 21 Fortuny, SAS 107 Malesherbes, SAS 197 Malesherbes, alle SAS in Frankrijk gevestigd zijnde.

Philip Van Gestel BVBA,
vertegenwoordigd door
Philip Van Gestel
Onafhankelijk Bestuurder

Einde mandaat: 2010
Aanwezigheidsgraad: 87,5 %

Philip Van gestel, geboren in 1958, behaalde een diploma in de toegepaste economische wetenschappen aan de UFSIa en in toegepaste marketing aan de Université d'Aix-Marseille. Hij werkte in de marketingafdeling van twee Franse ondernemingen en daarna op de strategische dienst van een Belgische financiële instelling. Vervolgens werd hij benoemd tot Directeur-generaal van Norexa NV, Bestuurder-Directeur van Noord Natie NV, CEO van Hesse-Noord Natie NV (een dochteronderneming van PSa Singapore) en sedert 2004 is hij Executive Chairman van Noord Natie Terminals NV (opslag in tanks). Hij oefent momenteel de volgende mandaten uit : Erevoorzitter van de algemene Beroepsvereniging voor het Antwerps Stouwerij- en Havenbedrijf (aBaS), lid van het bureau en Beheerder van de Kamer van Handel en Nijverheid van Aantwerpen-land van Waas, consulair rechter aan de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen, Voorzitter van Noord Natie Holding CVBA, Bestuurder van Concentra NV (media), lid van het Beheerscomité van Fortis Bank, regio Antwerpen – Kempen, bestuurder van Acerta (sociaal secretariaat), Bestuurder van Rubis, en bestuurder van EFICO (koffiehandel).

Gemeentelijke Holding NV,
haar vaste vertegenwoordiger de heer
Carlos Bourgeois
Bestuurder

Einde mandaa: 2014
Aanwezigheidsgraad: 75 %

Carlos Bourgeois, geboren in 1949, behaalde een diploma van Licentiaat in de economische wetenschappen in 1971 aan de rijksuniversiteit van Gent. Hij liep stage bij de Europese Commissie om vanaf 1973 te starten bij het Gemeentekrediet van België waar hij talrijke functies bekleedde waarbij de afdeling studies, audit, marketing en communicatie onder zijn bevoegdheid vielen.
In het jaar 2000 werd hij benoemd tot Secretaris-generaal van de Gemeentelijke Holding NV en vanaf 2002 tot heden is hij ook de dagelijks bestuurder van de Gemeentelijke Holding NV. Naast het bestuurdersmandaat bij Montea bekleedt Carlos Bourgeois ook bestuursmandaten bij DG Infra+, Dexia Immorent en Enfinity1.

Vergoeding van de statutaire Zaakvoerder en van de Raad van Bestuur

Statutair Zaakvoerder – Montea Management NV

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

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan 0,25 % van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat[4] en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld.

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

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2008 bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 481.127,21 (dit bedrag omvat niet de vergoeding van de CEO, COO en de BD, zie pag. 38). Dit bedrag komt overeen met de totale kost van de Raad van Bestuur en de variabele vergoeding van Montea Management (EUR 19.092).

Bestuurders

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

Overeenkomstig de principes op het vlak van Corporate Governance is de vergoeding van de bestuurders proportioneel met hun verantwoordelijkheden en met de tijd die zij besteden aan hun functies.
De zitpenning wordt voor de hierboven vermelde bestuurders vastgelegd op :

- t.e.m. 30.06.2008 : EUR 500 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur.
- vanaf 1.07.2008 : EUR 1.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur.

De voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt ieder jaar een bijkomende vergoeding van EUR 16.095,70. Deze vergoeding werd, naar aanleiding van de buitengewone algemene vergadering van 17 november 2008, verhoogd tot EUR 50.000.

Alle leden van de Raad van Bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders, waarvan de totale premie van EUR 16.27825, voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea Comm.VA.

Er worden geen aanvullende vergoedingen (bedrijfswagen, pensioen, opties, enz.) uitgekeerd aan de bestuurders.

Investeringscomité

Er werd eveneens een investeringscomité opgericht. Dit comité is belast met de voorbereiding van de investeringsen desinvesteringsdossiers voor de Raad van Bestuur.

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

Het investeringscomité bestaat uit de volgende partijen :

- de heer Dirk De Pauw; voorzitter van het investeringscomité, bestuurder en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Tehos BVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, afgevaardigd bestuurder en Chief Executive Officer (CEO).
- de heer Peter Snoeck, bestuurder en operationeel directeur (COO) ;
- Amaury De Crombrugghe BVBA, vertegenwoordigd door de heer Amaury De Crombrugghe, verantwoordelijk voor investeringen van de referentieaandeelhouder Banimmo.

Met uitzondering van de Voorzitter, de CEO en de COO ontvangen de leden van het investeringscomité een vergoeding van EUR 1.000 per deelgenomen vergadering.

4 Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardeverminderingen - Teugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed.

Auditcomité

Per 17 december 2008 heeft de Raad van Bestuur beslist om over te gaan tot de oprichting van een auditcomité met ingang van 1 januari 2009. Dit auditcomité werd opgericht in het licht van de verdere uitbouw van de Corporate Governance structuur en zal de Raad van Bestuur bijstaan om toezicht te houden op de interne en externe controle van Montea, in de brede zin van het woord. Meer bepaald bestaat de rol van het auditcomité uit :

- het assisteren van de Raad van Bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meerbepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen en de interne controle mechanismen die door het management werden opgezet;
- het voorstellen van de benoeming van de commissaris, het definiëren van de scope van deze opdracht alsook de goedkeuring over de remuneratie van deze commissaris
- het onderzoeken van de kwartaal, halfjaarlijkse en jaarresultaten en de statutaire jaarrekeningen
- het analyseren van de observaties die de commissaris maakt en waar nodig het formuleren van aanbevelingen voor de Raad van Bestuur
- het verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot het strijdig belangen strikt toegepast worden.

Het auditcomité bestaat uit de volgende leden :

- First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof, voorzitter van het auditcomité, onafhankelijk bestuurder ;
- Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker, ondervoorzitter, onafhankelijk bestuurder ;
- De heer Eddy Hartung, onafhankelijk bestuurder.

De zitpenningen worden vastgelegd op :

- EUR 500 per zitting voor de voorzitter
- EUR 300 per zitting voor de leden.

Wanneer het audicomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit zullen eventueel ook een externe financiële adviseur en de Commissaris de zitting bijwonen.

Remuneratiecomité

Per 17 december 2008 heeft de Raad van Bestuur beslist om over te gaan tot de oprichting van een remuneratiecomité met ingang van 1 januari 2009. De rol van het remuneratiecomité bestaat ondermeer in :

- advies geven met betrekking tot de organisatie van de Raad van Bestuur en al haar andere comités, alsook de validatie van de onafhankelijkheid van haar leden;
- advies geven in het selecteren, het evalueren en het aanduiden van de leden van de Raad van Bestuur en het management;
- advies geven in het vaststellen van de remuneratie van de leden van de Raad van Bestuur en het management;
- het analyseren en het voorbereiden van aanbevelingen over Corporate Goverance.

Het remuneratiecomité bestaat uit de volgende partijen :

- Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker, voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder;
- Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden, onafhankelijk bestuurder;
- De heer Eddy Hartung, onafhankelijk bestuurder.

De zitpenningen worden vastgelegd op :

- EUR 500 per zitting voor de voorzitter
- EUR 300 per zitting voor de leden.

Executive management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder

De Raad van Bestuur draagt, overeenkomstig haar statuten en de "Corporate Governance" principes, een deel van haar bevoegdheden over aan twee effectieve leiders, namelijk aan (i) Tehos BVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, fungerend als CEO en (ii) aan PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, fungerend als operationeel directeur (COO), die beiden door de Raad van Bestuur worden benoemd en die maandelijks verslag uitbrengen aan de Raad van Bestuur over de vervulling van hun opdracht van dagelijks bestuur.

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

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

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

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

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2008 hebben de effectieve leiders (Tehos BVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, fungerend als CEO en PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, fungerend als operationeel directeur (COO)) de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen, forfaitaire onkostenvergoeding inbegrepen :

- Tehos BVBA , vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet : EUR 178.030 vaste vergoeding, en EUR 82.000 variabele vergoeding;
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck : EUR 115.441 vaste vergoeding, en EUR 10.000 variabele vergoeding ;

Er werden geen andere vergoedingen, noch voordelen in natura toegekend aan de effectieve leiders.

Vastgoededexpertise

Het konkinklijk besluit van 10 april 1995, met betrekking tot de vastgoedbevaks, voorziet dat de vastgoedbevak haar vastgoed moet laten waarderen, door één of meer erkende vastgoeddeskundige(n), te kiezen uit een lijst die bij het vergunningsdossier is gevoegd.

De waarde van het vastgoed wordt ieder kwartaal bepaald door onafhankelijke experts (de Crombrugghe & Partners, Herman-Debouxlaan 54, 1160 Brussel, voor de activa in België, Foncier Expertise, Quai de Bercy 4, 94224 Charenton Cedex, voor het vastgoed gelegen in Frankrijk).

Deze deskundigen zullen de marktwaarde van het vastgoed bepalen en meedelen overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen en de aanbevelingen van de CBFA voor de waardering van het vastgoed van de vastgoedbevak, waarmee de deskundige rekening zal houden. De tussen de partijen gemaakte afspraken blijven onderworpen en zijn ondergeschikt aan de bepalingen van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoebevak, en in het algemeen aan alle op de vastgoedbevak van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, alsook aan alle wettelijke bepalingen die de huidige wettelijke bepaligen, van toepassing op de vastgoedbevak, zouden aanvullen of vervangen.

De erelonen van de vastgoedexperts worden berekend op basis van een vaste en variabele kost in functie van de waarde van de portefeuille op de waarderingsdatum. De experts kunnen daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.
Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2008 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten EUR 86.800 (excl. BTW) in België en EUR 17.966 excl. BTW in Frankrijk.

Controle

Intern toezicht

Toezicht op het dagelijks bestuur
Overeenkomstig artikel 4, §1, 5 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks houden twee natuurlijke personen, gekozen binnen de Raad van Bestuur van Montea Management NV, toezicht op de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur aangaande de uitvoering van de procedures die betrekking hebben op het dagelijks bestuur. Dit toezicht houdt geen controle in op de inhoud van alle handelingen gesteld door de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur. Montea doet voor de uitvoering van de opdrachten op het vlak van rapportering en consolidatie bovendien een beroep op VGD. VGD treedt uitsluitend op als extern adviseur voor de vastgoedbevak Montea Comm. VA in de rapportering en de consolidatie van de kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarresultaten. VGD, als extern adviseur, maakt geen deel uit van het audicomité. Het auditcomité kan wel beslissen om, desgewenst, beroep te doen op VGD voor externe adviezen aangaande hun opdrachten op vlak van rapportering en consolidatie.

Extern

Controle van de rekeningen – Commissaris

De Commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de CBFA erkende commissarissen. De commissaris is KPMG Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1130 Brussel, Bourgetlaan 40, vertegenwoordigd door heer Luc Van Couter.

Zijn taken ingevolge het Wetboek van Vennootschappen zijn :

1. De commissaris oefent controle uit op de jaarrekening en op de geconsolideerde jaarrekening en maakt hiervan jaarlijks een omstandig schriftelijk verslag op.
2. Een bijzondere verslaggeving door de commissaris is nodig in volgende gevallen :
   - bij inbreng in natura;
   - bij quasi-inbreng;
   - bij uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde van de oude aandelen;
   - ingeval van beperking of opheffing van het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging of bij de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants;
   - ingeval van tegenstrijdig belang van een bestuurder (geen afzonderlijk verslag is nodig maar de inlichtingen dienen wel door de commissaris opgenomen te worden in zijn jaarlijks verslag);
   - ingeval van vermogensvoordeel verleend aan een invloedrijke aandeelhouder van een beursgenoteerde vennootschap (geen afzonderlijk verslag is nodig maar de inlichtingen dienen wel opgenomen te worden in zijn jaarlijks verslag);
   - bij een wijziging van het doel van de vennootschap;
   - bij de omzetting van de vennootschap in een andere rechtsvorm;
   - bij fusies en splitsingen;
   - voor het voorstel tot ontbinding van de vennootschap en de sluiting van de vereffening.

Zijn taken ingevolge het Wetboek van Vennootschappen zoals voorzien in de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles :

De commissaris verleent zijn medewerking aan het toezicht door de CBFA en zal daartoe :

1. zich vergewissen dat de instelling van collectieve belegging de passende maatregelen heeft genomen voor de administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie en voor de interne controle in het vooruitzicht van de naleving van deze wet van 20 juli 2004 en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en van het beheerreglement of de statuten;
2. bevestigen dat de jaarverslagen, de halfjaarlijkse verslagen en de driemaandelijkse financiële staten die hem door de instelling voor collectieve belegging worden bezorgd krachtens artikel 76 § 1 en artikel 81 van deze wet van 20 juli 2004 volledig juist zijn en volgens de geldende regels zijn opgesteld;
3. periodiek verslag uitbrengen bij de CBFA of op haar verzoek bijzonder verslag uitbrengen over de organisatie, de werkzaamheden en de financiële structuur van de instelling voor collectieve belegging;
4. verslag uitbrengen bij de CBFA van zodra hij kennis krijgt van :
   a. beslissingen, feiten of ontwikkelingen die de positie van de instelling voor collectieve belegging financieel of op het vlak van haar administratieve, boekhoudkundige, financiële of technische organisatie of van haar interne controle, op betekenisvolle wijze beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;
   b. beslissingen of feiten die kunnen wijzen op de overtreding van het Wetboek van vennootschappen, de statuten, de wet van 20 juli 2004 en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
   c. andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2008 bedraagt het vaste ereloon van de Commissaris KMPG, vertegenwoordigd door de heer Luc Van Couter, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea EUR 46.200 (excl. BTW).

De Commissaris heeft tijdens het boekjaar een additionele opdracht uitgevoerd met betrekking tot het dossier Unilever. Montea heeft hiervoor een supplementair bedrag betaald aan de commissaris van EUR 5.000.

Depothoudende bank
In overeenstemming met de artikelen 12 en volgende van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks werd ING België gekozen als depothoudende bank. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2008 bedraagt haar vergoeding EUR 12.089.

De opdracht van deze depothoudende bank bestaat o.a. uit :

- de functie van bewaarder in de zin van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. De bank aanvaardt hierbij de taken van deze functie, alsmede de hieraan verbonden verantwoordelijkheden, conform de bepalingen van hetzelfde koninklijk besluit.
- de verplichting van de bank om zich ervan te vergewissen dat de vastgoedbevak onmiddellijk de opeisbare opbrengsten, uit de verkoop van activa, ontvangt.
- de bewaring van alle effecten en contanten.
- de bewaring van alle uitgiften en grossen van notariële akten die betrekking hebben op onroerende goederen van de vastgoedbevak, alsook de stukken waaruit de hypothecaire toestand van deze goederen blijkt. Voor onroerende goederen gelegen buiten België, zal de depothoudende bank de hiermee gelijkwaardige stukken bewaren.
- de kennisgeving van alle stukken die verband houden met haar opdracht als bewaarder aan de daartoe gemachtigde personeelsleden van de CBFA.

Onderzoek en ontwikkeling

De groep Montea heeft in de loop van het boekjaar, dat werd afgesloten op 31 december 2008, geen activiteiten verricht op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

Gedragscode

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

Aankoop en verkoop van aandelen Montea insider trading – Compliance officer

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

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

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

Belangenconflicten

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

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

In de loop van het boekjaar 2008 heeft de Raad van Bestuur de procedures voorzien in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen niet moeten toepassen.

In toepassing van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 moet de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door bepaalde in dit artikel opgesomde partijen. De bevak moet daarbij het belang van de verrichting melden, alsook het feit dat de geplande verrichting zich situeert binnen zijn beleggingsgebied. Deze verrichtingen moet ook tegen marktvoorwaarden gebeuren en dienen onmiddellijk openbaar gemaakt te worden. Tevens moeten deze toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft Montea 2 verrichtingen gehad in de zin van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 1995.[5]

Unilevertransactie

- Op 17 juni 2008 heeft het directiecomité van de CBFA deze transactie goedgekeurd.
  Montea heeft ter gelegenheid van het verwerven, samen met Banimmo, van de site van Unilever Belgium in maart 2008, de belangenconflictprocedure, zoals voorzien door artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, toegepast. In het kader van deze transactie heeft Montea de volledige site van Unilever Belgium, gelegen in Brussel (Vorst), verworven op basis van een valorisatie van EUR 42,5 miljoen; de transactie gebeurde onder de vorm van een overdracht van bedrijfstak, met uitkering van nieuwe Montea aandelen aan Unilever Belgium. De industriële en logistieke gebouwen (gewaardeerd op EUR 17 miljoen) werden door Montea verhuurd aan Unilever Belgium, terwijl het kantoorgebouw doorverkocht werd aan Banimmo voor een prijs van EUR 25,5 miljoen.
- Artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 werd toegepast door het feit dat Banimmo een dochtervennootschap is van Affine, één van de referentieaandeelhouders van Montea met een deelneming van 23,15 %. Montea Management NV, statutair Zaakvoerder van Montea Comm.VA, heeft, na kennisname van de belangen van de partijen, besloten dat de verwerving van de Unilever site in samenwerking met Banimmo perfect kaderde in de ontwikkelingsstrategie van Montea. De verkoop van het kantoorgebouw aan Banimmo gebeurde tegen normale marktvoorwaarden en de koopprijs overschreed de waarde, bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert, niet.

Naar aanleiding van deze kapitaalsverhoging was de verdeling van 729.747 nieuwe aandelen als volgt:

Familie De Pauw	+ 185.502
Banimmo	+ 259.279
Gemeentelijke Holding NV	+ 248.465
BFO Holdings	+ 36.501

Cambrai

- De aankoop door Montea in maart 2008 van een logistiek platform in Cambrai (Frankrijk) viel onder de belangenconflictprocedure voorzien door art. 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. Deze transactie bestond uit twee luiken:
  a) Montea heeft via haar dochtervennootschap SCI Actipole Cambrai een logistiek platform van 11.200 m² verworven van de ontwikkelaar Concerto Développement, tegen een koopprijs van EUR 6,83 miljoen. Dit logistiek platform werd integraal verhuurd aan DHL Fashion.
  b) Montea is, via haar Franse dochtervennootschap SCI Actipole Cambrai, partij in een verkoopbelofte betreffende een terrein van 22.000 m², gelegen naast bovengenoemd logistiek platform. Deze verkoopbelofte werd oorspronkelijk verleend door een gemeentevereniging van Cambrai aan Concerto Développement, in wiens rechten SCI Actipole Cambrai is getreden. Indien Montea een kandidaathuurder vindt voor een nieuw logistiek platform op dit terrein, zal zij –na overleg met de kandidaathuurder over diens specifieke noden- een bouwvergunning aanvragen en vervolgens de koop sluiten. Indien een project kan worden ontwikkeld, zal Concerto Développement als ontwikkelaar het pand laten bouwen. Indien echter SCI Actipole Cambrai geen bouwvergunningsaanvraag indient voor 1 juni 2009, dan wel er geen koop plaatsvindt van het terrein voor 1 april 2010, zal zij aan de gemeentevereniging van Cambrai een bedrag van 75.000 EUR verschuldigd zijn ten titel van strafbeding.
  Tot op heden heeft Montea nog geen akkoord met een kandidaathuurder gesloten en heeft zij bijgevolg nog geen bouwvergunningsaanvraag ingediend.

5 Voor verdere informatie aangaande deze 2 transacties, verwijzen wij naar het hoofdstuk "Business combinations/IFRS3".

De belangenconflictprocedure voorzien door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 was van toepassing omwille van het feit dat de verkoper -Concerto Développement- een dochtervennootschap van de Franse groep Affine is. Affine is eigenaar van 50 % van de aandelen van de beursgenoteerde vastgoedvennootschap Banimmo, die op haar beurt eigenaar is van 23,15 % van de aandelen van Montea CVA. Montea heeft de belangenconflictprocedure niet nageleefd op het ogenblik van de verrichting maar heeft intussen een dossier ingediend bij de CBFA en verzorgt, door middel van huidige omstandige beschrijving, de door de artikel 24 gevraagde publicatie. Montea wenst er echter de nadruk op te leggen dat de aankoop van de site in Cambrai altijd aan de economische voorwaarden opgelegd door deze belangenconflictprocedure heeft voldaan : de aankoop van de site past perfect in het beleggingsbeleid van Montea, is tegen marktvoorwaarden gebeurd en de koopprijs van het bestaande logistiek platform overschreed de waardebepaling van de vastgoeddeskundige niet. Montea zal slechts een tweede logistiek platform op het bijkomend terrein laten bouwen op voorwaarde dat de geraamde kostprijs hiervan de waardering door de vastgoedexpert niet overschrijdt.

Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft, moet zowel de commissie voor het 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 statutair bepaalde drempel van 3 % van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de vennootschap, actief of passief overschrijdt. Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de stemrechtverlenende effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder deze 3 %. 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 gereglementeerde markt zijn van toepassing op voormelde quota. Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels[6] van 5 %, 10 %, 15 %, enz., telkens per schijf van 5 %-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

Montea is, omwille van de verklaring die is afgelegd conform artikel 74 van de wet van 1 april 2007, op de hoogte van het feit dat het huidige aandeelhouderschap van De Familie De Pauw meer dan 30 % bedraagt. Na afsluiting van het boekjaar (namelijk op 6 maart 2009) heeft de familie De Pauw een deel van haar aandelen overgedragen, waardoor het aandeelhouderschap van de familie De Pauw gedaald is naar 29,74 %.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

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

6 Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

ELEMENTEN DIE EEN INVLOED KUNNEN HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt).[7]

Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 28 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

Kapitaalstructuur (op 31 december 2008)

Op 31 maart 2008 bedroeg het maatschappelijk kapitaal EUR 84.352.467,62, verdeeld in 3.585.354 volledig volgestorte aandelen zonder vermelding van de nominale waarde, die ieder een gelijk deel vertegenwoordigen. Aan ieder aandeel zijn de door de wet voorziene rechten toegekend. Er gelden geen statutaire beperkingen op de overdracht van aandelen.

Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. Montea Management NV werd statutair met ingang van 1 oktober 2006 aangesteld voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een Commanditaire vennootschap is, is dat de Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat betreft bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen.[8]

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van Zaakvoerder in naam en voor rekening van de vennootschap, vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoodiger, overeenkomstig artikel 61 par. 2 van het Wetboek van vennootschappen.

De Zaakvoerder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen. Het mandaat van Zaakvoerder kan uitsluitend worden ingetrokken door een gerechtelijke beslissing na een vordering die door algemene vergadering van Montea op basis van gegronde redenen werd ingesteld. Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft.

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

In geval van verlies, uit hoofde van de leden van de bestuursorganen of het orgaan van dagelijks bestuur van de Zaakvoerder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks, moet(en) de Zaakvoerder of de Commissaris(sen) een algemene vergadering van Montea bijeenroepen, met op de dagorde de eventuele vaststelling van het verlies van deze vereisten en de te nemen maatregelen.

Indien één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Zaakvoerder deze binnen de maand vervangen. Wanneer deze termijn is verstreken, dient een algemene vergadering van Montea te worden bijeengeroepen, zoals hierboven beschreven, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die de Commissie voor het Bank-, Financie- en assurantiewezen kan nemen in het kader van de uitoefening van haar bevoegdheden.

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

7 Indien anders vermeld in onderstaande paragraaf, bevestigt Montea dat de andere onderdelen van artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 niet van toepassing zijn.
8 Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 28 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder beschikt over de uitdrukkelijke toelating om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen tot een maximumbedrag van EUR 62.000.000, en overeenkomstig de modaliteiten die door de Zaakvoerder en conform de regels van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks werden vastgelegd. Conform artikel 7 van de statuten van Montea Comm.VA werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar. Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

Wederinkoop van aandelen

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

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

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

Contractuele voorwaarden

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

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

Statuten van Montea

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

Human Resources

Op 31 december 2008 telde de vennootschap 9 medewerkers met een gemiddelde leeftijd van 40 jaar.
Vijf van de medewerkers staan in voor het klantenbeheer en het beheer van het vastgoedpatrimonium. De anderen staan in voor ondersteunende functies. De verloning die door Montea wordt geboden, is competitief en omvat een variabel deel dat wordt bepaald naargelang de behaalde resultaten. Montea wil zijn medewerkers ook via opleidingsprogramma's kansen op professionele ontwikkeling bieden.

DUURZAME

Montea, als verantwoordelijke onderneming, is zich bewust van de potentiële gevolgen van haar activiteiten voor het milieu in de ruime zin van het woord en onderschrijft hierbij de doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling.

ONTWIKKELING

Site Montea / Savigny-le-Temple (Zuid-Parijs, Frankrijk) _ 16.476 m²

De vennootschap verbindt zich ertoe om haar vastgoedpatrimonium te beheren met respect voor o.a. volgende aspecten :

KOELMIDDELEN (CFK'S)

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

ASBEST

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

AFVALBEHEER

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

ENERGIEBEHEER

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

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

BEHEERVERSLAG

Site Montea / Hauts-Sarts Logistics (Luik) _ 32.821 m²

50 Strategie van Montea "More than warehouses"
50 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar 2008
53 Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding – formeel bezwaar en indiening van een tegenvordering met schadevergoeding en interesten door Montea
53 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
54 Samenvatting van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2008
59 Bestemming van de resultaten
59 Vooruitzichten voor het boekjaar 2009

STRATEGIE VAN MONTEA "MORE THAN WAREHOUSES"

Tijdens het jaar 2008 heeft Montea haar sectoriële strategie van "pure player" op de markt van logistiek en industrieel vastgoed in België en in Frankrijk voortgezet. De strategie is erop gericht om lange termijnwaarde te creëren voor de aandeelhouders en klanten-huurders.

Logistiek en semi-industrieel vastgoed zijn in volle groei en kennen steeds meer interesse bij institutionele beleggers.

De logistiek, die tot op heden werd gelijkgesteld met transport, is tegenwoordig een gestructureerd, industrieel en allesomvattend concept geworden.

De voortzetting van de strategie van Montea spitst zich daarbij toe op de volgende krachtlijnen :

i. **Specialisatie in logistiek en semi-industrieel vastgoed** op twee geografische markten (België en Frankrijk) met de beste concurrentie- en groeiindexen in deze sector, waar Montea een toonaangevende rol wil spelen.

ii. **Groei van de portefeuille en investeringen** in polyvalente, kwalitatieve en gediversifieerde gebouwen (geografische diversificatie, diversificatie van het klanten-bestand, verdeling van de portefeuille tussen logistieke platformen en semi-industriële gebouwen van kleinere omvang).

iii. **Bescherming van de waarde** van de portefeuille door middel van investeringen in de nabijheid van belangrijke consumptiegebieden, drukke logistieke assen of ontwikkelingspolen zoals luchthavens, havens of spoorweg knooppunten.

iv. **Groei van het dividend** op basis van solide en regelmatige operationele cashresultaten. Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere of institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een onrechtstreekse investering in logistiek en semi-industrieel vastgoed en het bekomen van een mooi dividendrendement met een matig risicoprofiel.

v. **Actief en dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille** om op de best mogelijke manier te voldoen aan de verwachtingen van de huurders, de tendensen van de markt en de vastgestelde doeleinden voor de diversificatie van de portefeuille. De vennootschap wil hierbij ook de nadruk leggen op het feit dat Montea alle processen en de mensen in huis heeft die voor het beheer van de projecten en voor het "property management" instaan.

vi. **Waardecreatie voor de huurders** door middel van flexibele vastgoedoplossingen die worden voorgesteld binnen een polyvalente en kwalitatieve vastgoedportefeuille door een geëngageerd en creatief team dat dicht bij zijn klanten staat.

Onze opdracht bestaat erin onze klanten meer te bieden dan eenvoudige opslagruimtes. Montea wil deelnemen aan de continue verbetering van de toeleveringsketen (supply chain), de kwaliteit van de opslagruimtes en de distributie-infrastructuur, terwijl we toch onze omgeving respecteren en, in het kader van een gepersonaliseerde aanpak, gefocust blijven op onze klanten.

BELANGRIJKE VERWEZENLIJKINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2008

Belangrijke investeringen tijdens het jaar 2008 voor een bedrag van meer dan EUR 76 miljoen in België en Frankrijk

Na de succesvolle beursintroductie in 2006 en de opstart van de activiteiten in Frankrijk in 2007 door middel van een SIIC[1]-structuur heeft de vennootschap haar organisatie en haar commercieel netwerk uitgebouwd met een zekere notoriëteit die Montea in staat stelt om een dynamisch en doeltreffend investeringsbeleid te volgen.

Zo werd tijdens het jaar 2008 overgegaan tot een 9-tal belangrijke vastgoedtransacties voor een totale investeringswaarde van meer dan EUR 76 miljoen.

→ **20 maart 2008** : aankoop van een **logistiek platform van 11.200 m² in Cambrai (Frankrijk)**, dat volledig verhuurd wordt aan DHL Fashion France voor een periode van 9 jaar. Deze investering van EUR 7 miljoen levert een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 495.000 en werd gerealiseerd door Concerto Développement (dochtermaatschappij van de groep Affine). De site laat bovendien, in een tweede fase, de ontwikkeling toe van 11.200 m², die nu wordt gecommercialiseerd zonder deze op speculatieve wijze te ontwikkelen. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde

1 Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

"blanco" projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan). De aankoop werd gefinancierd door bankschuld en overschrijdt de waardebepaling van de vastgoedexpert niet.

- **26 maart 2008** : afsluiting van de verwerving[2] van de **Unilever-site in Vorst (Brussel – België)** en uitgifte van 729.747 nieuwe aandelen (uitgiftebedrag EUR 30,11 per aandeel) (met recht op dividend vanaf boekjaar 2008) als vergoeding van de partiële splitsing ten gevolge van de overdracht van de onroerende activa van Unilever Belgium.

  Deze strategisch gelegen site op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat uit 25.000 m² aan logistieke en industriële gebouwen. De aankoopwaarde bedraagt EUR 17 miljoen en laat bovendien de ontwikkeling toe van een bijkomende 8.000 m². De gebouwen worden volledig verhuurd aan Unilever op basis van "triple net"-huurovereenkomsten voor een gemiddelde duur van 8 jaar. De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt EUR 1,3 miljoen. Deze aankoop werd gerealiseerd voor een waarde die lager ligt dan die bepaald door de vastgoedexpert.

- **17 april 2008** : aankoop van een **logistiek platform van 28.000 m² in de top logistieke zone in Hauts-Sarts (Luik–België)**, middenin een strategisch kruispunt van autosnelwegen (E313 Antwerpen – E42 Parijs – E40 Brussel - Aken). Deze investering van EUR 12,9 miljoen levert een jaarlijkse huuropbrengst op van EUR 1 miljoen, met een huurgarantie van drie jaar door Weerts Supply Chain. Deze aankoop werd gefinancierd door bankschuld en overschrijdt de waardebepaling van de vastgoedexpert niet.

- **8 mei 2008** : aankoop van een **bedrijfsgebouw van 4.307 m² nabij de luchthaven Roissy-Charles De Gaulle (Parijs – Frankrijk)**. Dit gebouw, gelegen in de industriezone Paris Nord II, wordt verhuurd aan de speelgoedverdeler Babysun in het kader van een "triple net"-huurovereenkomst[3] voor de duur van 9 jaar. De totale investering bedraagt EUR 4 miljoen en werd gerealiseerd door de overname van het bestaande leasingcontract (financiële leasing waarbij Montea na afloop automatisch eigenaar wordt van het gebouw) voor een bedrag dat de waarde, bepaald door de vastgoedexpert, overschrijdt met 0,86 %[4].

- **19 mei 2008** : ondertekening van een aankoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden van een **bedrijfsgebouw van 1.858 m²** gelegen op de voormalige GSK-site in **Erembodegem (Aalst – België)**. Deze site was al grotendeels in handen van Montea. De aankoop van dit gebouw, dat volledig wordt verhuurd aan de vennootschap Perbio Sciences, betekent een investering van EUR 1,05 miljoen en laat Montea toe om deze strategische site van 3,4 hectare langs de autosnelweg Brussel-Gent helemaal te herverkavelen.

- **16 september 2008** : afsluiting van de aankoop van een **bedrijfsgebouw in Bondoufle (Parijs – Frankrijk)** voor een bedrag van EUR 2,76 miljoen onder de vorm van een sale & lease back operatie. Deze site omvat 3.000 m² opslagruimte en 800 m² kantoorruimte. Daarbij komt nog een ontwikkelingspotentieel van 2.500 m² aan bijkomende opslagruimte. Deze aankoop ging gepaard met een afsluiting van een "triple net"-huurcontract van 9 jaar met Cybergun, gespecialiseerd in het vervaardigen van namaakwapens. Deze aankoop werd volledig gefinancierd met bankschuld en overschrijdt niet de waardebepaling door de vastgoedexpert.

- **6 oktober 2008** : verwerving van een **portefeuille van 5 bedrijfsgebouwen Roissy-Charles de Gaulle (Parijs – Frankrijk)** bij de Sirius-group met een totale oppervlakte van 22.300 m². Deze transactie, die EUR 27 miljoen bedraagt, is gerealiseerd via de aankoop van alle aandelen van 4 Franse burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI). Deze operatie werd volledig met bankschuld gefinancierd en overtreft de waardering van de vastgoedexpert niet.

  Al deze gebouwen zijn volledig verhuurd aan een tiental huurders waaronder BF Goodrich, Fedex en La Poste voor een jaarlijkse huur van EUR 1,9 miljoen.

2 In maart 2008 heeft Montea de verwerving van de vastgoedbedrijfstak van Unilever Belgium bvba ("Unilever") afgesloten. De site heeft een terrein oppervlakte van ongeveer 87.000 m². Voor het kantoorgebouw ("Diamond Building") van 13.608 m² heeft Montea de erfpacht overgedragen aan Banimmo voor EUR 25,5 miljoen netto. Voor meer informatie m.b.t. deze belangrijke aankoop verwijzen wij naar het persbericht van 26 maart 2008.
3 Het geheel van de lasten, inclusief belangrijke renovaties en herstellingen, is voor rekening van de huurder.
4 De Zaakvoerder van Montea is van mening dat deze geringe toeslag volledig gerechtvaardigd is door de eigenschappen van dit moderne gebouw, het hoge initieel rendement (8,25 % bruto) en de strategische ligging nabij de luchthaven Roissy-Charles De Gaulle.

- **30 oktober 2008** : ondertekening van een **sale & lease back overeenkomst van 9 jaar met Chronopost**, een dochteronderneming van Geopost in het industriepark van **Pivolles in Décines (Lyon – Frankrijk)**. De aankoop betreft een zeer strategisch gelegen logistiek distributiegebouw in de 1ste oostelijke gordel van Lyon, met een oppervlakte van 3.901 m² op een terrein van 18.685 m². De totale waarde van de transactie bedraagt EUR 4,6 miljoen, overtreft de waardering van de vastgoedexpert niet en werd volledig gefinancierd met bankschuld. De jaarlijkse huur bedraagt EUR 340.505.

Actief beheer van de vastgoedportefeuille: Montea realiseerde een totale meerwaarde van EUR 635.549 op de verkoop van twee niet-strategische semi-industriële gebouwen

Tijdens het boekjaar 2008 is Montea overgegaan tot de desinvestering van een 2-tal gebouwen die niet als strategisch werden beschouwd in de portefeuille van Montea.

- **17 april 2008** : verkoop van een semi-industrieel gebouw van 4.550 m² gelegen te **Destelbergen**. De verkoop van deze site, die als niet-strategisch werd beschouwd, bedraagt EUR 1,3 miljoen en leverde een meerwaarde op van EUR 249.560 ten opzichte van de reële waarde die door Montea werd geboekt voor deze site.

- **30 september 2008** : verkoop van een semi-industrieel gebouw van 2.810 m² in **Heverlee** (Leuven). Deze transactie bedraagt EUR 1,4 miljoen en leverde Montea een meerwaarde op van EUR 385.989. Deze desinvestering werd ook gedaan omwille van het niet-strategisch karakter van de site.

Belangrijke renovaties en nieuwbouw in België

Tijdens het boekjaar 2008 zijn ook enkele belangrijke projecten opgeleverd die bijdragen tot de waardecreatie van de bestaande sites. De belangrijkste projecten die werden opgeleverd zijn :

- De bouw van 10 laadkades op de site in Milmort die werd aangekocht in april 2008. Deze investering werd volledig gedragen door de huurder (Weerts Supply Chain) en werd gedaan ter optimalisatie van de shipping zone.
- De bouw van een 2.850m² nieuwe hoogbouw op de site van Erembodegem, een modern magazijn met 10,5 m vrije hoogte en geconditionneerd.

Nieuwe aandeelhouder en versterking van de referentieaandeelhouders

In het kader van de afsluiting van de verwerving van de site van Unilever Belgium[5] en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging, heeft de Gemeentelijke Holding NV een belang van 8,3 % verworven in Montea[6]. Ook de referentieaandeelhouders Banimmo en de familie De Pauw verstevigden hun positie met de verwerving van respectievelijk 259.279 en 185.502 aandelen van de vastgoedbevak.

Tijdens de maand april 2008 droeg de groep Affine - in het kader van de vereenvoudiging van haar structuur - haar aandelen van Montea over aan Banimmo en aan de Gemeentelijke Holding NV.

De verdeling van de referentieaandeelhouders van Montea is voortaan : familie De Pauw (30,46 %), Banimmo (23,15 %), Gemeentelijke Holding (11,18 %).

Nieuwe kredietlijnen voor een totaalbedrag van EUR 52,5 miljoen – goede diversificatie van externe financieringsbronnen en geen vervaldatum in 2009 en 2010

Montea heeft voor de financiële crisis in juni 2008 een bedrag van EUR 52,5 miljoen opgehaald door middel van nieuwe bilaterale kredietlijnen bij drie vooraanstaande banken die al hadden deelgenomen aan de financiering van Montea tijdens de IPO eind 2006.

Op 31 december 2008 heeft Montea nog altijd een financieringscapaciteit van EUR 17,32 miljoen op de bestaande kredietlijnen.

Geen enkele van de lopende kredieten vervalt tussen 2009 en 2010. De gemiddelde duur van de kredieten bedraagt voortaan 3,5 jaar met vervaltermijnen eind 2011, eind 2012 en eind 2013.

Het renterisico werd voor 100 % ingedekt met behulp van contracten van het type IRS (Interest Rate Swaps) op basis van een gemiddelde financieringskost van 4,59 %.

Sterke stijging van het netto courant resultaat (exclusief IAS 39) met 28,0 % en van het netto huurresultaat met 39,4 %[7] - netto resultaat van EUR -7,8 miljoen.

Montea heeft het financieel boekjaar 2008 afgesloten met een sterk groeiend

5 Zie persbericht van 26 maart 2008.
6 Voor meer informatie m.b.t. deze belangrijke aankoop verwijzen wij naar het persbericht van 27 maart 2008.

positieve netto courant resultaat (exclusief IAS 39) van EUR 8.446.167, een stijging van 28,0 % t.o.v. vorig jaar.

Deze stijging is vooral te danken aan de groei van het netto huurresultaat met 39,4 % (als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille met gegarandeerde en geïndexeerde huurinkomsten voor de nieuwe investeringen) en de controle over de vastgoed- en structuurkosten van de vennootschap.

Daarentegen bedraagt het netto resultaat EUR -7,8 miljoen. Het verschil met het netto courant resultaat is voornamelijk te verklaren door niet-cash elementen, namelijk, de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, volgens IAS 40 (EUR 10,0 miljoen) en de negatieve variatie van de waarde van de financiële indekkingsinstrumenten, volgens IAS 39 (EUR 6,8 miljoen). Hierbij dient opgemerkt te worden dat de volledige negatieve variatie van de waarde van de financiële indekkingsinstrumenten in resultaat werd genomen.

Volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, mag geen uitkering geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar, het netto actief is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen, beneden het bedrag van het gestorte kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet op de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Per 31 december 2008 bedraagt het netto actief, reeds verminderd met het voorgestelde dividend (EUR 7,5 miljoen) EUR 95,2 miljoen, wat EUR 10,8 miljoen hoger is dan het kapitaal en de reserves die niet mogen worden uitgekeerd (EUR 84,4 miljoen). Aldus bevestigt de vastgoedbevak hierbij dat zij over voldoende beschikbare reserves beschikt om het voorziene bruto dividend van EUR 2,09 per aandeel, uit te keren[8].

Aan de andere kant zijn logischer wijze de netto financiële kosten (zonder rekening te houden met de IAS 39 herwaarderingen van de indekkingsinstrumenten), gestegen met EUR 1,4 miljoen door het feit dat nieuwe investeringen, behalve de operatie Unilever, door middel van externe financieringen voltrokken zijn.

INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET LOPENDE RECHTSGEDING – FORMEEL BEZWAAR EN INDIENING VAN EEN TEGENVORDERING MET SCHADEVERGOEDING EN INTERESTEN DOOR MONTEA

In 2006 heeft de vennootschap bepaalde overeenkomsten gesloten die in voorkomend geval de inbreng van bepaalde gebouwen, door middel van een fusie of een andere operatie, moesten mogelijk maken. Deze overeenkomsten waren onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, voornamelijk met betrekking tot de naleving van stedenbouwkundige voorschriften, waaraan contractueel diende voldaan te worden voor 31 maart 2007.

Op grond van objectieve elementen is Montea ervan overtuigd dat niet aan deze voorwaarden werd voldaan en dat zij al haar verplichtingen in het kader van de vermelde overeenkomsten is nagekomen. Montea heeft deze situatie formeel meegedeeld aan de vragende partij. Toch hebben de betrokken partijen gemeend op 15 mei 2008 Montea te moeten dagvaarden en eisen ze de betaling van een schadevergoeding van bijna EUR 5,4 miljoen. Voor het geval zij daarop geen gelijk zouden halen, hebben de betrokken partijen in ondergeschikte orde hun aanspraak bijgesteld naar ongeveer EUR 4,25 miljoen.

Montea betwist de vorderingen ten stelligste, zowel wat de grondslag betreft, als het bedrag. Montea stelde bovendien een tegenvordering in wegens roekeloos en tergend geding. In de jaarrekening van 31 december 2008 werd geen enkele voorziening opgenomen met betrekking tot dit rechtsgeding en de Commissaris heeft naar aanleiding van zijn uitgevoerde controlewerkzaamheden geen opmerking geformuleerd ten aanzien van het ontbreken van een dergelijke voorziening. De advocaat van Montea heeft zijn besluiten neergelegd. Naar verwachting zal de zaak in mei 2009 gepleit worden. Een vonnis volgt dan op latere datum.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er deed zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voor na afsluiting van het financiële jaar 2008.

7 Montea had vorig jaar een boekjaar van 15 maanden, namelijk van 1.10.2006 tem 31.12.2007. De vergelijkende cijfers worden gebruikt t.o.v. dezelfde periode vorig jaar, namelijk van 1.01.2007 tem 31.12.2008 die niet werden geauditeerd door de commissaris.

8 Montea heeft, bij wijze van de persmededeling, als bevestigd dat zij zal overgaan tot de uitkering van een bruto dividend van EUR 2,09 per aandeel. Het bruto dividend van vorig jaar bedroeg EUR 2.49 per aandeel.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 31 DECEMBER 2008

Geconsolideerde resultatenrekening per 31 december 2008 (in duizenden euro)[9]

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	31.12.2008 (12 maanden)	31.12.2007 (15 maanden)[10]	31.12.2007 (12 maanden)[11]
1 Huurinkomsten	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	2.003	1.026	972
6 Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade enwedersamenstelling op het einde van de huur	0	-2	0
7 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-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	-330	-361	-355
10 Commerciële kosten	-76	-36	-33
11 Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2	-74	-74
12 Beheerskosten vastgoed	-226	-431	-381
13 Andere vastgoedkosten	-79	-98	-81
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	**-712**	**-999**	**-923**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**13.115**	**11.428**	**9.177**
14 Algemene kosten van de vennootschap	-1.977	-1.645	-1.205
15 Andere operationele opbrengsten en kosten	345	123	134
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**11.483**	**9.905**	**8.105**
16 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	636	0	0
17 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
18 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.046	5.629	4.351
OPERATIONEEL RESULTAAT	**2.072**	**15.534**	**12.456**
19 Financiële opbrengsten	500	1.033	958
20 Interestkosten	-3.487	-2.068	-1.800
21 Andere financiële kosten	-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	**-28**	**-81**	**68**
NETTO RESULTAAT	**-7.756**	**14.401**	**11.809**
NETTO COURANT RESULTAAT[12]	**1.655**	**8.772**	**7.458**
NETTO COURANT RESULTAAT (EXCLUSIEF IAS 39)[13]	**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[14]	**-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**

9 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.
10 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.
11 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 hat boekjaar 2008.
12 Het netto Courant Resultaat is gelijk aan aan het Netto Resultaat exclusief de impact van het resultaat op de portefeuille (code XVI, code XVII en code XVIII van de resultatenrekening).
13 Het netto Courant Resultaat (exclusief IAS 39) is gelijk aan aan het Netto Courant Resultaat exclusief de impact van de variatie van de rentedekkingsinstrumenten.
14 In het jaarverslag 2007 werd verkeerdelijk een netto resultaat per aandeel van EUR 4,35 gepubliceerd per 31 december 2007.

Het eerste boekjaar van Montea beslaat een periode van 15 maanden, namelijk van 1 oktober 2006 t.e.m. 31 december 2007. Deze cijfers werden door de commissaris geauditeerd. Voor de vergelijking van de cijfers wordt thans gebruik gemaakt van de 12 maandelijkse cijfers voor 2007, namelijk van 1 januari 2007 t.e.m. 31 december 2007.
Deze cijfers over 12 maanden werden niet geauditeerd door de commissaris.

De **huurinkomsten** over het boekjaar 2008 bedragen EUR 14.024.173, een stijging van 39,4 % ten opzichte van dezelfde periode in 2007 (EUR 10.062.525). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille in België en Frankrijk, alsook aan de indexering.

Het **vastgoedresultaat** op 31.12.2008 bedraagt EUR 13.827.677 en vertoont hiermee een stijging van 36,9 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 10.099.794).

De **exploitatiemarge**[15] vertoont ook een stijging, namelijk van 80,25 % op 31.12.2007 naar 83,04 % op 31.12.2008. Deze positieve ontwikkeling is vooral het gevolg van de schaalvoordelen die konden gerealiseerd worden dankzij de groei van de portefeuille en de strikte beheersing van de exploitatiekosten en de algemene kosten van Montea.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** op 31.12.2008 (EUR -9.410.764) omvat :

- een meerwaarde van EUR 635.549, gerealiseerd op de verkoop van twee bedrijfsgebouwen (zie punt 1.2);
- een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van EUR 10.046.313. Deze daling wordt vooral toegeschreven aan :
  i. de daling van de reële waarde van nieuwe investeringen die door Montea werden verwezenlijkt in België en Frankrijk voor een bedrag van EUR 5,0 miljoen, waarvan de aankoopkosten deel uitmaakten van een negatieve wijziging bij de waardering van de investering aan zijn reële waarde (aftrek van mutatiekosten) voor een bedrag van EUR 3,3 miljoen.
  ii. de daling van de reële waarde van de bestaande portefeuille voor een bedrag van EUR 5 miljoen. Deze daling bedraagt (bij constante samenstelling) 3,67 % (EUR 4,7 miljoen) in België en 2,66 % (EUR 0,3 miljoen) in Frankrijk.

Het **financieel resultaat** per 31.12.2008 (EUR -9.800.217) werd sterk beïnvloed door de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) op de datum van afsluiting ten belope van EUR 6.791.619. Zonder rekening te houden met de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) zijn de netto financiële kosten met EUR 1,4 miljoen gestegen, voornamelijk als gevolg van de verhoging van de financiële schulden met EUR 47,5 miljoen die zijn aangegaan om de nieuwe investeringen in België en Frankrijk te financieren.

Op 31.12.2008 dekken de contracten voor rentedekking van het type IRS (Interest Rate Swap) de totale bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige schuld tot september 2011 (gemiddelde vervaldatum). De gemiddelde rentevoet voor de periode, inclusief bankmarges en de kosten voor dekkingsinstrumenten, bedraagt 4,59 %. Deze IRS zijn echter geen rentedekkingsinstrumenten in de zin van IAS 39, wat betekent dat de variaties van de reële waarde van deze instrumenten via het resultaat lopen.

De **belastingen** omvatten de belasting op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

Het **netto courant resultaat**[16] op 31.12.2008 bedraagt EUR 8.446.167 (EUR 2,36 per aandeel), een stijging van 28,0 % (EUR 1.849.413) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van deze sterke stijging van het netto courant resultaat, bevestigt Montea het al aangekondigde dividend van EUR 2,09 bruto per aandeel voor het jaar 2008.

Het **netto resultaat** op 31.12.2008 bedraagt EUR -7.756.217 ten opzichte van EUR 11.809.154 in 2007. Deze daling van het resultaat is volledig toe te schrijven aan niet monetaire elementen, namelijk de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de afwaardering van de mutatiekosten en de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten omwille van de sterke daling van de intrestvoeten. Deze elementen hebben geen impact op de cash-flow of het dividend.

15 Het operationele resultaat min het resultaat op de portefeuille, gedeeld door het vastgoedresultaat.
16 Netto courant resultaat of operationeel resultaat: netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XV, XVI en XVII van de resultatenrekening) en exclusief IAS 39 (herwaardering van de indekkingsinstrumenten).

Geconsolideerde balans per 31 december 2008

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

Site Montea / Meer (België) _ 10.230 m²

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

Op 31 december 2008 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 224.281.118) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (94,0 % van het totaal) en vlottende activa (EUR 13.152.968) met daarin de geldbeleggingen, de handelsvorderingen en de fiscale vorderingen.

Het **netto actief per aandeel** (vóór bestemming van het resultaat) op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 28,6 op 31.12.2008 tegenover EUR 31,1 op 31.12.2007, een daling van 7,9 %.

(*) Beurskoers op het einde van het boekjaar

Ondanks een sterke verhoging van de netto-actief waarde door het sterke netto courant resultaat (EUR 2,36 per aandeel) en de kwaliteitsvolle gebouwen van de vastgoedportefeuille van Montea is de netto-actief waarde op 31 december 2008 gedaald naar EUR 28,60, een daling van 7,9 % t.o.v. 31 december 2007

Deze daling is voornamelijk te verklaren door IAS "non cash"elementen :

i. de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille zoals bepaald door externe schatters in het kader van huidige moeilijkere economische situatie (EUR 1,72 per aandeel),

ii. de mutatierechten die volgens IAS regels van de investeringswaarde afgetrokken moeten worden (verschil investeringswaarde en reële waarde) – EUR 0,91 per aandeel,

iii. de afwaardering van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 6,8 miljoen (EUR 1,89 per aandeel), als gevolg van de zeer sterk dalende intrestvoeten, vooral in het vierde kwartaal van 2008[17].

Zonder rekening te houden met de daling van de waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) bedraagt de netto-actief waarde op 31 december 2008 EUR 30,5 per aandeel, een daling van 1,8 % ten opzichte van vorig jaar.

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen vermogen ten bedrage van EUR 102.644.298 en een totale schuld van EUR 121.636.820. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (EUR 42,7 miljoen) en de kortlopende financiële schulden (EUR 55,2 miljoen). Overeenkomstig de IAS normen moeten deze laatste geboekt blijven als kortlopende schulden aangezien het hier contractueel gaat om voorschotten over een periode van 6 maanden die automatisch hernieuwbaar zijn. Vanuit

17 Hierbij verwijzen we naar IAS 39 die handelt over de waardering van de financiële instrumenten en volgens dewelke de variatie in de waardering van de financiële instrumenten via de resultatenrekening loopt, wanneer deze financiële instrumenten geen onderwerp uitmaken van zogenaamde "hedging"-contracten. Dit is bij Montea het geval waardoor de variatie in de waardering van de financiële instrumenten verloopt via de resultatenrekening.

economisch standpunt kunnen deze schulden gelijkgesteld worden met een financiering op lange termijn omdat de kredieten werden aangegaan voor een periode langer dan 1 jaar. Op het einde van 2008 beschikt Montea over een totaal van EUR 115 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 17.32 miljoen nog niet gebruikt werden.

De **schuldgraad**[18] bedraagt 50,1 % tegenover 37,8 % op 31.12.2007.

BESTEMMING VAN DE RESULTATEN

Montea heeft, in zijn persbericht van 19 februari 2009, de aangekondigde stijging van het brutodividend met 5 % tot EUR 2.09 per aandeel bevestigd. Er werden geen interim-dividenden tijdens het boekjaar toegekend.

Op basis van de resultaten per 31 december 2008 stelt de Raad van Bestuur van Montea voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders om een brutodividend uit te keren van EUR 2,09 per aandeel. Dit betekent een "pay-out ratio" van 82 %. Op dit brutodividend zal 15 % onroerende voorheffing worden ingehouden.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2009

Montea realiseerde in 2008 goede operationele resultaten, die hoger waren dan de vooropgestelde verwachtingen, alsook een sterke stijging van de huuropbrengsten met bijna 40 % in België en Frankrijk. De ambitieuze groei van de vastgoedportefeuille (53,4 %) en de verbetering van de operationele efficiëntie hebben ertoe bijgedragen dat de operationele marge gestegen is van 80 naar 83 %.

Zonder rekening te houden met het resultaat op de vastgoed portefeuille en de herwaardering van de rentedekkingsinstrumenten, is het netto courant resultaat in 2008 gestegen met 28 % tot EUR 2,36 per aandeel. Het uitkeerbaar resultaat, dat rekening houdt met de gerealiseerd meerwaarde op de verkoop van vastgoed (zie 1.3) kent eveneens een sterke groei van 37,5 % tot EUR 2,55 per aandeel.

Op basis van deze sterke operationele resultaten, bevestigt Montea de verhoging van het bruto dividend met 5 %, tot EUR 2,09 per aandeel voor het jaar 2008 dat overeenstemt met een zeer voorzichtig uitkeringspercentage ("pay-out") van 82 %.

De onzekere economische context in 2009, de evolutie van de beurs- en immobiliënmarkt en de banksector, de solvabiliteit van de klanten, alsook de risico's die in dit jaarverslag werden beschreven zetten iedereen aan tot voorzichtigheid.

Naast de goede operationele prestaties van de actuele vastgoedportefeuille, bestudeert Montea eveneens, met de nodige voorzichtigheid, verschillende projecten (investeringen, ontwikkelingen voor huurders, "sale & lease back"), die zouden kunnen bijdragen tot de groei van het operationeel resultaat in 2009 en tot de stijging van de toegevoegde waarde op lange termijn door het verminderen van verschillende geïdentificeerde risico's[19].

De crisis creëert nieuwe opportuniteiten voor een vastgoedvennootschap zoals Montea die zijn strategie van "pure player" voortzet op de logistieke en semi-industriële markt met nadruk op de volgende aandachtspunten : focus op "core business", de wil om een referentiespeler te worden, de flexibiliteit, de vernieuwing, de snelheid en de transparantie.

Rekening houdend met deze verschillende elementen, gebaseerd op de actuele vooruitzichten en het ontbreken van belangrijke onvoorziene omstandigheden, zal Montea alles in het werk stellen om zijn goede prestaties verder te zetten om zodoende een dividend in 2009 uit te kunnen keren, minimum evenwaardig aan het dividend van 2008.

18 De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 21 juni 2006.
19 De beschrijving van deze risico's zijn terug te vinden onder hoofdstuk "Risicofactoren".

HET AANDEEL MONTEA

NYSE Euronext

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

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

Met de financiële crisis en de recessie als background heeft het aandeel Montea beter gepresteerd dan de meeste Europese vastgoedindexen en andere aandelenindexen. In 2008 daalde de beurskoers van Montea met 15,6 % terwijl de EPRA Europe daalde met 50,9 % en de BEL 20 met 53,8 %.

Op grond van de slotkoers op 31.12.2008 (EUR 27,00) noteerde het aandeel Montea 5,6 % onder de waarde van het netto actief per aandeel (in reële waarde vóór dividendverdeling) terwijl de Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen een gemiddeld disagio van 50 % hadden.

MONT
LISTED
NYSE
EURONEXT

HET AANDEEL MONTEA

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

KERNCIJFERS VOOR HET AANDEEL MONTEA

KERNCIJFERS VOOR HET AANDEEL MONTEA (EURONEXT BRUSSELS MONT)	
Beurkoers	
Hoogste	37,00
Gemiddelde	32,47
Laagste	23,00
Bij afsluiting van het boekjaar	27,00
Volume	
Dagelijks gemiddelde volume	1.202
Volume voor de periode	636.875
Aantal aandelen (zonder nominale waarde) die recht hebben op het resultaat	**3.585.354**
Beurskapitalisatie bij afsluiting	**96.804.558**
Free-Float	**29,78 %**

AANDEELHOUDERSCHAP VAN MONTEA PER 31 DECEMBER 2008

AANDEELHOUDERSCHAP VAN MONTEA PER 31 DECEMBER 2008	
AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN	**3.585.354**
Familie De Pauw	1.094.088
Familie De Smet	158.431
Banimmo	829.934
Gemeentelijke Holding	450.705
BFO Holdings	36.487
Free Float	1.015.709

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

DE AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

30.04.2009	Publicatie jaarverslag
14.05.2009	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31.03.09
19.05.2009	Gewone Algemene vergadering van de aandeelhouders
02.06.2009	Uitbetaling dividend van het jaar 2008
27.08.2009	Halfjaarlijks financieel verslag : resultaten per 30.06.2009
18.11.2009	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30.09.2009
Februari 2010	Jaarresultaten per 31.12.2009

Site Montea / Décines (Lyon) (Frankrijk) _ 3.821 m²

VASTGOEDMARKT IN BELGIE

Site Montea / Roissy en France (Frankrijk) _ 4.307 m²

EN FRANKRIJK

66 De semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België
70 De semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in Frankrijk
71 Het verslag van de vastgoedexpert
72 De geconsolideerde vastgoedportefeuille - Kerncijfers

DE SEMI-INDUSTRIËLE EN LOGISTIEKE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

De huurmarkt

Aanbodzijde

Om een correct beeld te schetsen over de industriële vastgoedmarkt worden hieronder de voornaamste parameters van het aanbod op deze markt (de voorraad (stock), de projecten en de leegstand) toegelicht.

STOCK (IN M²)	2006	2007	2008
Antwerpen + 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
Brussel + Vlaams-Brabant + Waals-Brabant	4.500.000	4.536.000	4.675.000
Limburg	3.800.000	3.870.000	3.916.000
Luik	2.375.000	2.387.000	2.435.000
Namen	600.000	600.000	600.000
Henegouwen	1.550.000	1.565.000	1.636.000
TOTAAL	**19.610.000**	**20.165.000**	**20.680.000**

Stock industriële deelmarkten (m²).

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

Projecten
Voor België in zijn geheel wordt het aantal logistieke en semi-industriële projecten geschat op ± 1.072.000 m². Ongeveer 48 % van de verwachte ontwikkelingen is gelegen langs de as Brussel – Antwerpen, wat overeenstemt met een totale oppervlakte van ± 519.000 m².

Leegstand
Een eerste marktverkenning leverde voor eind 2008 ± 2.353.000 m² aangeboden industriële ruimte op voor de belangrijkste industriële regio's. In december 2007 bedroeg dit cijfer slechts ± 1.440.000 m². De verdubbeling van de leegstaande ruimte wijst op de impact van economische crisis. De productie vermindert, bedrijven sluiten bepaalde vestigingen waardoor de leegstand toeneemt.

BESCHIKBAARHEID 2008 (M²)	AANTAL M² UNITS < 2.500 M²	AANTAL M² UNITS > 2.500 M²	TOTAAL 2008	TOTAAL 2007
Antwerpen + 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
Brussel	40.247	19.677	59.924	12.003
Vlaams-Brabant	18.261	61.233	79.494	162.806
Waals-Brabant	0	52.692	52.692	42.190
Limburg	18.820	163.843	182.663	119.927
Oost-Vlaanderen	22.628	343.918	366.546	151.721
West-Vlaanderen	10.002	22.275	32.277	36.816
TOTAAL	**205.714**	**2.147.297**	**2.353.011**	**1.440.036**

Beschikbaarheid industriële deelmarkten.

Wanneer naar de grootte van de aangeboden units gekeken wordt, dan blijkt dat 67 % van de aangeboden units in Brussel een oppervlakte hebben van minder 2.500 m². Dit valt te verklaren door de sterke verstedelijkingsgraad van Brussel waardoor er een grotere versnippering van de terreinen is. West-Vlaanderen kent tevens een hoog aandeel kleinere eenheden, te verklaren door de sterke aanwezigheid van KMO's in deze provincie. Toch verschoof de verdeling tussen kleinere en grotere units vorig jaar, van een ongeveer 50 %-50 % verhouding in 2007 naar een 30 %-70 % verhouding in 2008. Het afgelopen jaar zijn meer grote units leeg komen te staan door de sterke aanwezigheid van de textielsector in West-Vlaanderen die zwaar te lijden heeft onder een dalende verkoop als gevolg van de kredietcrisis. Bepaalde productievestigingen moeten hun deuren sluiten wat zich weerspiegelt in het hogere aanbod grotere oppervlaktes.

In de andere regio's vindt men voornamelijk grotere units. Opvallend is het verwaarloosbare aandeel van units kleiner dan 2.500 m² in het Scheldeland. Het Scheldeland wordt immers gekenmerkt door een grote concentratie aan logistieke units.

Vraagzijde

De voornaamste parameters aan de vraagzijde zijn de opname en de huurprijzen. Deze worden hieronder besproken.

Take up

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de industriële opname in 2008 voor de belangrijkste industriële regio's. In 2008 viel de take-up 16 % (478.000 m²) lager uit dan in 2007 (552.500 m²), als gevolg van de kredietcrisis en de economische vertraging. Wanneer naar de verdeling tussen de verschillende deelmarkten gekeken wordt, dan neemt Antwerpen duidelijk het grootste aandeel in (30 %), gevolgd door Oost-Vlaanderen (21 %). Het aandeel van de Brusselse regio nam in 2008 af tot 16 %. Deze drie regio's vertegenwoordigen samen 2/3 van de totale take-up, niet toevallig de drie regio's van de Vlaamse ruit.

TAKE-UP INDUSTRIËLE DEELMARKTEN		
TAKE-UP IN M²	2007	2008
West-Vlaanderen	13.000	29.000
Oost-Vlaanderen	75.500	98.000
Antwerpen	229.000	144.000
Limburg	37.500	68.000
Brusselse regio (*)	138.500	77.000
Henegouwen	27.000	27.500
Luik	32.000	34.500
TOTAAL	552.500	478.000

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

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

EUROPESE NABURIGE REGIO'S VERGELEKEN		
PROVINCIE / REGIO	MINIMUM MAGAZIJNHUUR (€/M²/JAAR)	MAXIMUM MAGAZIJNHUUR (€/M²/JAAR)
Luik	20	42
Henegouwen	20	45
Luxemburg	20	38
Namen	25	42
Waals Brabant	30	65
Brussel & Vlaams Brabant	35	70
Antwerpen & omgeving	33	48
Limburg (B)	28	43
Zuid Duitsland	60	77
Noord Frankrijk	35	55
Limburg (NL)	25	66

Bron: Jll, King Sturge en Savills 2008

Investeringsmarkt

Evolutie in de investeringsmarkt

Het voorbije jaar zijn door de aanhoudende kredietcrisis veel investeerders echter voorzichtiger geworden. Door de vertraging in de economische groei is er minder vraag naar bedrijfsvastgoed en vinden speculatieve projecten nog moeilijk een eindgebruiker. Op heden is er dus een hoger risico verbonden aan vastgoedinvesteringen dan de voorbije jaren. Dit verklaart ook de opwaartse druk op de rendementen.

De groeiende belangstelling voor vastgoedinvesteringen van de voorbije decennia werd mede versterkt doordat bedrijfsgebouwen steeds minder in eigendom van de onderneming zelf zijn, maar eerder aan externe ondernemingen toebehoren. Dit verhoogt uiteraard de mogelijkheden om specifiek in bedrijfsvastgoed te investeren. De overheid en de vrije markt hebben deze mogelijkheden omgezet in talrijke investeringsvormen, waaronder vastgoedbevaks en vastgoedfondsen.

Investeringsvolume

Tijdens de eerste drie kwartalen van 2008 was de impact van de kredietcrisis nog weinig voelbaar in het investeringsvolume. In België is het vooral tijdens het vierde kwartaal dat het aantal investeringen sterk terugliep. In andere Europese landen zoals het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Frankrijk waar de kredietcrisis al vroeger en harder toesloeg, nam tijdens het derde kwartaal het investeringsvolume al sterk af. Ten opzichte van het recordjaar 2007 viel het investeringsvolume sterk terug, doch zat nog op een hoger niveau dan voorgaande jaren. De historische evolutie komt op volgende cijfers neer :

EVOLUTIE	
2004	140.000.000 €
2005	99.000.000€
2006	305.000.000€
2007	600.000.000€
2008	431.500.000€

Het merendeel van de transacties vond plaats in de "Gouden Driehoek", maar ook andere regio's zoals Luik wekken steeds vaker de interesse van investeerders. Het grootste deel van de investeringen werd vooral gerealiseerd door Belgische investeerders. Doordat vele nieuwe projecten 'on hold' zijn, verliezen de ontwikkelaars binnen de investeringstransacties aan terrein. De markt wordt momenteel gekenmerkt door investeringsfondsen die op zoek zijn naar interessante beleggingsproducten en door eindgebruikers die hun industriële of logistieke activiteiten wensen te rationaliseren.

De kredietcrisis en de onzekerheid in de markt zullen ook nog in 2009 aanhouden. Daarom wordt verwacht dat het investeringsvolume in 2009 lager zal uitvallen dan gemiddeld.

Evolutie rendementen

De onmiskenbare daling van de rendementen op investeringen in vastgoed, waaronder ook logistiek en/of industrieel vastgoed, was de afgelopen jaren een algemene trend. Deze werd ongetwijfeld grotendeels op gang gebracht door de onaflatende daling van de rentevoeten gedurende de periode 2000-2005. Daardoor zocht een grote hoeveelheid van beschikbare liquiditeiten zijn weg naar andere stabiele investeringen zoals vastgoedinvesteringen. Sinds einde 2005 is de dalende trend van de Europese rentevoeten omgeslagen in een schuchtere opwaartse beweging. Zo piekte de Belgische LT-rente in juli 2008 op 4,85 % en viel vervolgens terug tot 3,87 % in december 2008.

In 2008, kenden, als gevolg van de kredietcrisis en de mindere vraag naar investeringen, de rendementen op vastgoedinvesteringen een opwaartse trend. Dit heeft tot gevolg dat de risico-premie, verkregen op investeringen in vastgoed, terug toeneemt.

Algemeen kan gesteld worden dat in 2008, als gevolg van de kredietcrisis, een opwaartse correctie van de markt-rendementen in België plaatsvond van 75 tot 100 basispunten. Deze rendementen varieerden voornamelijk tussen de 6,50 % en 7,50 %.

Toekomstperspectieven

De toekomst van vastgoed zal beïnvloed worden door het evenwicht tussen de stijgende inflatie met daarmee gepaard gaande stijgende rentevoeten en anderzijds de nood aan druk op de rentevoeten om een conjuncturele opleving en het bedwingen van de kredietcrisis mogelijk te maken.

Het valt te betwijfelen of de omvang van de waarde-aangroei van de laatste jaren zich zal voortzetten. Politieke onzekerheid op wereldvlak, een wereldwijde recessie en de "credit crunch" zullen investeerders nog enige tijd tot voorzichtigheid aanzetten en laten vermoeden dat de vertraging in de markt nog enige tijd kan duren.

Bovendien is het bouwen van semi-industriële en logistieke panden, zowel voor de eindklant als voor de investeringsklant, moeilijker geworden. Dit komt onder meer door de strenger wordende stedenbouwkundige voorschriften en van de saneringsproblematiek die een beperking van het aanbod uiteraard in de hand werken. Dit gekoppeld aan een behoorlijke stijging van de grondprijzen en bouwkosten de afgelopen jaren zorgt voor een huidige en toekomstige beperking van nieuwbouwaanbod. Dit op haar beurt is ten dele een zegen voor reeds bestaande (leegstaande) gebouwen, die tegen toch relatief stabiele prijzen kunnen aangeboden worden.

DE SEMI-INDUSTRIËLE EN LOGISTIEKE VASTGOED-MARKT IN FRANKRIJK

Algemene economische context

De huidige economische context wordt gekenmerkt door volgende trends :

De economie van de ontwikkelde landen (Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk, Euro-zone...) kreeg in 2008 sterk te lijden onder de financiële crisis, die te wijten is aan het gebrek aan vertrouwen in de bankwereld.

De huishoudens en ondernemingen krijgen tevens moeilijker toegang tot kredieten en dienen af te rekenen met een duidelijke achteruitgang van de arbeidsmarkt. Dit vertaalt zich in een grotere voorzichtigheid en een lager verbruik met het oog op sparen. Bedrijven schorten moeilijk financierbare investeringen op wegens een strikter geworden risicobeleid van de banken en wegens een verwacht minder verbruik. Door het verwachte lagere verbruik wordt een goede financiering van de investering met eigen middelen risicovoller en bijgevolg niet langer gerechtvaardigd

Overgang van het gemakkelijke krediet naar een quasi 'credit crunch' (t.t.z. generator van een recessieve spiraal), wat het grote economische interventionisme verklaart van de staten om elke moeilijk te beheren neerwaartse spiraal te vermijden.

Positief is de belangrijke vertraging van de inflatievoet die in Frankrijk van een piek van meer dan 3 % midden 2008 daalde naar op dit moment ongeveer 1,5 %, wat het inkomen van de huishoudens ten goede komt, en dat in een voor het overige stabiliserende looncontext.

Ongunstige vooruitzichten voor 2009 met zware recessie voorzien in de Eurozone (- 2,3 % in Duitsland, - 1,8 % in Frankrijk) en in het Verenigd Koninkrijk (- 2,8 %).

Duidelijke impact op de Franse vastgoedmarkt, met name op de tertiaire die sterker reageert op de economische evoluties door o.a. zijn uitgesproken "financiarisation" en de tussenkomst van supranationale actoren, met voortzetting van de heraanpassing van o.a. de nominale huren.

De huidige economische context spaart ook de bedrijfsvastgoedmarkt niet, die het zwaar te verduren kreeg onder deze financiële turbulentie.

Kerncijfers van de vastgoedmarkt in Frankrijk

- Volume daalt met 55 % tussen 2007 en 2008 (€ 12,5 miljard)
- Gemiddelde transactie (per site) aanzienlijk dalend : € 250 miljoen in 2008.
- Doorsnee operatie van € 28 miljoen in het 1ste kwartaal 2008 naar € 21 miljoen in het 4de kwartaal 2008 (gemiddeld € 44 miljoen in 2007).
- Aanzienlijke daling verkoop portefeuilles (€ 2,1 miljard in het 1ste kwartaal 2008, en € 1,3 miljard in het 2de kwartaal 2008).
- Daling van 8 % van de totale transacties t.o.v. 2007 (2.400.000 m² 2008).
  Het totale transactievolume daalde met 8 % t.o.v. 2007 (2.400.000 m² in 2008).

Aantrekkingskracht van kantoor (79 % van de verbintenissen), lichte teruggang van activiteiten/opslag (12 % van de verbintenissen), en terugkeer naar de klassieke trend op het vlak van handelsruimten (9 % van de verbintenissen) na een uitstekend 2007.

Sterke stijging van het rechtstreeks aanbod (2.300.000 m² tegen 1.500.000 m² begin 2008), grotendeels gekoppeld aan de vele blanco geleverde projecten eind 2007 en 2008 alsook aan de vele reorganisaties van bedrijven met opkomst van tweedehands. Het toekomstig aanbod is het grootst is in regio Noord

Bedrijfsvastgoed ondergaat onvermijdelijk de globale correctie van de markt. Deze correctie heeft zowel betrekking op verkoop- als verhuurwaarde. Ondanks het feit datde investeringsmarkt het hardst getroffen is, worden belangrijke verschillen vastgesteld van geval tot geval. De huurmarkt wordt daarbij iets minder getroffen.

De omvang van de indexeringen van de huren (+/- 37 % sinds 2000) heeft de langetermijnhuurders aanzienlijk benadeeld (huurcontracten van 6/9 jaar) doordat nieuwe huurders momenteel meer gunstige huurvoorwaarden kunnen bekomen. Als gevolg wordt een mobiliteit overwogen (of het opnieuw onderhandelen van de huurcontracten), geïnduceerd door het verschil tussen de werkelijk betaalde huren en de huurwaarde enerzijds, en door het werkelijke groeiritme van de ondernemingen anderzijds.

Markt van de logistiek

2008 positioneert zich lichtjes terugwijkend ten opzichte van 2007, met om en bij de 150 transacties voor een verhandeld volume van +/- 2 300 000 m².

Deze cijfers duiden op een relatief goede weerstand in een achteruitgaande markt, maar ze verbergen volgende interne onevenwichten :

- de helft van deze verhandelde oppervlakten komt overeen met slechts een dertigtal transacties,
- een kwart van de belegging heeft betrekking op aankopen van gebruikers,
- globaal wordt deze markt op gang gebracht voor twee derde door handlingbedrijven die ongetwijfeld aanzienlijk zullen geraakt worden door de voorziene vertraging van de consumptie in 2009.

De logistieke huren klasse A zijn stabiel, zowel in Ile de France als daarbuiten; deze blijven zeer gezocht bij actoren die niet langer oude en moeilijk aan te passen gebouwen wensen te huren.

Markt van de activiteit

We stellen vast dat dit segment over een goed weerstandsvermogen beschikt, onder meer dankzij de snelle opname van nieuwe eenheden van de laatste generatie (KMO-park in sterke opgang)

Het aantal transacties in semi-industriële en logistieke gebouwen bleef stabiel in 2008. De vooruitzichten voor 2009 tonen echter een rem op het aantal transacties op korte termijn in dit segment. Vrijstaande gebouwen, hightech lokalen en laboratoria kenden een terugval in 2008, die zich ook zou verderzetten in 2009.

HET VERSLAG VAN DE VASTGOEDEXPERT

Waardebepaling
De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes : de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens
een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.

Waarde-evolutie
De Fair Value conform IAS40 is op halfjaarlijkse basis van 30.06.2008 overgegaan van EUR 184.089.000, naar EUR 210.789.000 op 31.12.2008. Deze Fair Value van EUR 210.789.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 218.369.000 vrij op naam.

Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,56 %.

Patrimonium
Het patrimonium telt op heden ±320.402 m² opslagruimten en ±45.657 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 366.059 m².
Het is gelegen op 32 sites, waarvan 10 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. Naast de evolutie van de marktwaarde is de toename van de portefeuille te wijten aan de acquisitie van 6 sites met name Bondouffle (FR), 2 sites in Le Mesnil Amelot (FR), Alfortville (FR), Roissy -Rue de la Belle Etoile 383- (FR) en Decines-Charpieu (FR). De site te Heverlee werd verkocht en is bijgevolg niet meer in de portefeuille opgenomen.

Behalve de tien sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Twee gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en één gebouw (Milmort) ligt in Wallonië. Van de tien panden in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en drie andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu, Cambrai en Feuquières).

Huurinkomsten
Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is, en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt.

Dit huurinkomen bedroeg EUR 16.517.674 per jaar op 31.12.2008. De lopende huurcontracten liggen 2,2 % hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 16.162.973 per jaar bedraagt.

De gemelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekerings-premies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 95 %.

DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE - KERNCIJFERS

31.12.2008	KANTOOR (M²)	OPSLAG (M²)	TOTAL (M²)	CONTRACTUELE HUURGELDEN (x € 1.000)	BEZETTINGS-GRAAD (%)	GESCHATTE HUURWAARDE (x € 1.000)
BELGIUM						
Aalst (A-B-C-D-E-F-G), Tragel 48-58	2.255	17.180	19.435	608	99,78 %	624
Aalst (H-I-J), Tragel 48-58	560	17.590	18.150	960	100,00 %	867
Aalst (K-L-M), Tragel 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, Industrieweg 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
TOTAAL	**35.968**	**259.332**	**295.300**	**12.030**	**94,91 %**	**11.733**

Meer
Schoten
OOSTENDE
BRUGGE
ANTWERPEN
Grobbendonk
Berchem
Herentals
ST-NIKLAAS
Hoboken
Bornem
Aartselaar
Puurs
GENT
MECHELEN
Buggenhout
Mechelen
ROESELARE
Aalst
Moorsel
Grimbergen
GENK
AALST
Vilvoorde
HASSELT
Erembodegem
LEUVEN
KORTRIJK
BRUXELLES/BRUSSEL
Laeken
Forest
Les Hauts-Sarts
TOURNAI
LIÈGE
Nivelles
VERVIERS
LA LOUVIÈRE
MONS
NAMUR
CHARLEROI

VASTGOEDMARKT IN BELGIE EN FRANKRIJK

31.12.2008	KANTOOR (M²)	OPSLAG (M²)	TOTAL (M²)	CONTRACTUELE HUURGELDEN (x € 1.000)	BEZETTINGS-GRAAD (%)	GESCHATTE HUURWAARDE (x € 1.000)
FRANKRIJK						
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
Altfortville, Le Techniparc	384	1.665	2.049	240	100,00 %	224
Roissy, rue de la Belle Etoie 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
TOTAAL	**9.689**	**61.070**	**70.759**	**4.487**	**100,00 %**	**4.430**
TOTAAL BELGIË & FRANKRIJK	**45.657**	**320.402**	**366.059**	**16.518**	**96,24 %**	**16.163**

Site Montea / Savigny-le-Temple (Zuid-Parijs, Frankrijk) _ 16.476 m²

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot aan de laatste vervaldag :

- België 4,51 jaar
- Frankrijk 4.76 jaar

Kan u terugvinden op pag. 94 onder "huuropbrengsten".

Reële waarde van de vastgoedportefeuille :

- België : 156,7 Miljoen
- Frankrijk : 54,1 Miljoen

De volgende panden vertegenwoordigen meer dan 5 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille :

- Aalst, Tragel : 10,7 %
- Grimbergen, Eppegemsesteenweg : 5,7 %
- Vorst, Humaniteitslaan : 10,0 %
- Puurs, Schoonmansveld : 5,1 %
- Milmort, Avenue du Parc Industriel : 6,2 %
- Sirius portefeuille : 11,1 %

A year of growth

Annual Report 2008
DEEL 2 & 3

MONTEA

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 gereglementeerde markt. Het werd

Gedrukt in juni 2009

DEEL

2

GECONSOLIDEERDE

Site Montea / Herentals (België) _ 14.590 m²

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

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 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 hat 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 FINANCIELE 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

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),verminderd met het resultaat van het boekjaar EUR -7.756K EUR (als onderdeel van het resultaat).

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008

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 2008

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

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

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang 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 controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2008 een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep evenals van haar resultaten en kasstromen 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 bestuursrechtelijke voorschriften.

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 risicoinschatting 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

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 opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt.

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

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

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 schatttingsonzekerheden 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 Crombrugghe & 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.).

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 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 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 marktrente.

Schulden

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

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

Opbrengsten

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

Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

Kosten

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

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 waardevariaties 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.

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 belastingsvorderingen 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 belastingsvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een Vastgoedbevak met een onderneming die geen Vastgoedbevak is[7]. 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 hypotheses 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

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.

HUUROPBRENGSTEN (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	Bouwelven 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

COMMERCIËLE 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 taksen 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**

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**

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 belastingslasten (-baten)	-28	-81	68
TOTAAL	**-28**	**-81**	**68**

Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	**101.196**
Investeringen	9.323
- nieuwe verwervingen	9.125
- investeringsuitgaven	198
Stijging/(daling) van de reële waarde	**1.278**
OP 31.12.2006	**111.797**
Investeringen	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**
Investeringen	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 onderaanneming 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).

Projectontwikkelingen

PROJECTONTWIKKELINGEN	(x EUR 1.000)
OP 1.10.2006	255
Investeringen	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).

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 betekend 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**

GEBOEKTE 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 geldstortingen 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**

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 waardevariaties op de vastgoedportefeuille.
13 Dit bedrag betreft de waarde van de indekkingsinstrumenten ter indekking 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

HANDELSSCHULDEN 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

HANDELSSCHULDEN 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.

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 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 herziet 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 ("Intrest 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 kredietfaciliteiten[14] 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.

Transacties tussen verbonden ondernemening

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 ovename 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**

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 vorderen 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 waardebepaling van de vastgoedexpert op datum van 30 september 2008 niet overschreed, werd volledig gefinancierd via bankschuld.

De vier verworven Franse burgerrechterlijke 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**

- 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 leverancierssschulden.
- 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 vastgoedbeleggingen[19], 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

JAARREKENING
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**

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 wederinstaatstelling 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

Site Montea / Bornem (België) _ 14.495 m²

PERMANENTE DOCUMENTEN

126 De vastgoedbevak in België
127 De "Société d'Investissements Immobiliers Cotée" (SIIC) in Frankrijk
127 Statuten

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 hypotheken is beperkt tot 40 % van de totale activa en tot 75 % van een enkel gebouw ;
- zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten ;
- regelmatige beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoedexpert ;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen ;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de vastgoedbevak betreft (maar niet voor de dochtervennootschappen ervan) ;
- ten minste 80 % van het bedrag van het gecorrigeerde resultaat[1] en de nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd ;
- de daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het uit te keren bedrag ;
- roerende voorheffing van 15 %, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven ;

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 voorwaardelijke 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 20061024/0162795-0162796-0162797~0162798-0162799-0162 8000162801-0162802-0162803, 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 partiele splitsing van de vennootschap "Unilever Belgium", waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april daama,onder nummer 08052478.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoen, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot 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 gecoordineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door Meester Nicolas Moyersoen, voomoemd, 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, genaarnd "Bevak", voorzien bij de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De maatschappelijke benarning van de Bevak en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen aile akten en facturen) bevatten de vermelding "openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht" ofworden onrniddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen voorzien door artikel 7, lid 1, al. 5° van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectiefbeheer van beleggingsportefeuilles (vastgoed).

De vennootschap doet publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel438, 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 vijfennegentig, 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 vijfennegentig 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 onbekwaarnverklaring, 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 Belgie 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 I, 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 aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van de beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde mark!;
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 onderverhuring, 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 uitlenen van effecten onverminderd de toepassing van artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 vijfennegentig 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 vijfennegentig.

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 vijfennegentig 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;
- hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de fmanciering van vastgoed in overeenstemmilJ.g met artikel 53 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochterondememing van de vennootschap, zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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, financiele tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondememingen, in Belgie of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is met het hare, ofvan 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 Assurantiewezen vereist.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Ret collectiefbeleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in Belgie of in het buitenland zal, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig, 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 hoofdorde: kwalitatief hoogstaande semi-industriele en industriele gebouwen en/of gronden, bestemd voor fabricage, licht industriele activiteiten, distributie, opslag en andere logistieke functies, gelegen op toplocaties in Belgie en in de omliggende landen;
- in bijkomende orde: kwalitatief hoogstaande residentiele, commerciele 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 termijnverhuringen met solvabel geachte 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 negentienhonderd eenennegentig 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 vijfhonderd vijfentachtigduizend driehonderd vierenvijftig (3.585.354) aandelen zonder verrnelding van de waarde, die elk een/drie miljoen vijfhonderd vijfentachtigduizend driehonderd vierenvijftigste (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 olen of meerdere keren, ten belope van tweeënzestig miljoen euro (62.000.0000,00 EUR).
Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van olen oktober tweeduizend en zes. Zij is hernieuwbaar.
Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in geld, door inbreng in natura of door ornzetting van reserves overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, het artikel II van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 uitrnaken 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 categorieen 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 artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 tweeduizenden.acht 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 achtenvijftigduizend 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 artikels 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig 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 vijfennegentig 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 voorafgaan;

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 vijfennegentig 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 verwerft, 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 geregelmenteerde 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 Erembodegem, Ninovesteenweg, 198; ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde en met ondememingsnummer 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 fysische 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 vijfennegentig 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 aandee!houders, 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 hoofde 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 vijfennegentig, 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 Assurentiewezen 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.

ARITKEL 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 driemaandelijkse- en semesterverslagen op, evenals het ontwerp van jaarverslag. De statutaire Zaakvoerder stelt de experten aan conform het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfennegentig en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van experten 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 Assurentiewezen de wijziging voor van de bewaarder en dit conform het Koninklijk Besluit van tienapril negentienhonderd vijfennegentig.

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 vijfennegentig, 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 gevohnachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden 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 vervroegde 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. BIJEENROEPING

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 eenlvijfde 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 opinitiatief van "deze" laatsten; 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 vergaderingtechniek. 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 emstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap, de aandeelhouders ofhet 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 hetrecht, 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 onderluidende 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 tij dens de zitting met drie weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van een of meer aandeelhouders die temninste 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 aile gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven aile 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 aanwezige 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 sternrecht 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 vijfennegentig 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 v66r 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 vijfennegentig 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 reele 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 aanschaffmgswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)
+ Gerealiseerde meerwaardenop 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 wi! geven op voorstel van de statutaire Zaakvoerder.
Onder schuldenlast zijn te verstaan aile rubrieken van de "Verplichtingen" in de balans met uitsluiting van de posten "1. Langlopende verplichtingen - A Voorzieningen"; "1. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende fmanciele verplichtingen - Indekkingsinstrumenten"; "1. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen"; "IT. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen"; "IT. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiele 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 aileen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies ofvermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de gevorrnde 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 zeteLheeft. Indien de zeteLvan 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 aile 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 wei 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 vierentwintig 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 verrnelding van de redenen waarom de vereffening niet kon worden voltooid.

ARTIKEL 33. 0NTBINDING
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 statntaire Zaakvoerder en vereffenaars worden geacht woonplaats te kiezen in de zetel van de vennootschap, waar hun aile dagvaardingen, betekeningen en kennisgevingen kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap.

ARTIKEL 35. RECHTSBEVOEGDHEID
Voor aile geschillen tnssen de vennootschap, haar statntaire 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.

ARTUKEL 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 vijfennegentig, 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 verrneld dat, overeenkomstig het artikel 20 § 4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier, de artikels 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

MONT
LISTED
NYSE
EURONEXT

Ninovesteenweg, 198 | B-9320 Erembodegem (Aalst) | Tel: +32 (0)53 82 62 62 | e-mail: info@montea.com | **www.montea.com**