MONTEA

MORE THAN WAREHOUSES

ANNUAL REPORT 2010

A YEAR OF NEW PERSPECTIVES

Inhoudsopgave

1 Risicofactoren
- 1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat
- 1.2 Huurrisico's
- 1.3 Risico's verbonden aan de investeringsactiviteit en aan projectontwikkeling
- 1.4 Risico's verbonden aan de schommeling van de operationele kosten
- 1.5 Risico van vernieling van de gebouwen
- 1.6 Milieuvergunningen en milieugerelateerde risico's
- 1.7 Financieel risicobeheer
- 1.8 Financieringsrisico's en risico's verbonden aan de evolutie van de rentevoeten
- 1.9 Wisselkoersrisico's
- 1.10 Andere reglementaire risico's

2 Brief aan de aandeelhouders

3 Kerncijfers

4 Beheersverslag
- 4.1 Strategie van Montea "More than Warehouses"
- 4.2 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar
- 4.3 De vastgoedmarkt in België en Frankrijk
- 4.4 De vastgoedportefeuille van Montea
- 4.5 Conclusies van de vastgoedexpert
- 4.6 Financiële structuur van de vennootschap
- 4.7 Financiële resultaten
- 4.8 Bestemming van het resultaat
- 4.9 Conclusie voor het boekjaar 2010
- 4.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 4.11 Vooruitzichten voor het boekjaar 2011
- 4.12 Evolutie van het aandeel Montea
- 4.13 Corporate Governance

5 Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2010
- 5.1 Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2010
- 5.2 Enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2010

6 Algemene inlichtingen
- 6.1 Identificatie
- 6.2 Maatschappelijk kapitaal
- 6.3 Verklaringen
- 6.4 Groepsstructuur
- 6.5 Referentie aandeelhouders
- 6.6 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders
- 6.7 Statuten
- 6.8 Vastgoedbevak in België en de "Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) in Frankrijk

7 Woordenlijst

Montea Comm.VA
Industrielaan 27 – Bus 6
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
investorsrelation@montea.com
ONTWERP EN REALISATIE : www.frigolite.be

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

Het Franse en het Engelse jaarlijks financieel verslag zijn vertaald uit het Nederlandstalig jaarlijks financieel verslag. Enkel de Nederlandstalige versie heeft bewijskracht.

Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Montea en kan bekomen worden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. Dit jaarverslag werd opgesteld in de munteenheid EURO.

De optelling van cijfers in de tabellen en bijlagen, vermeld in dit jaarverslag, kan soms leiden tot afrondingsverschillen.

Dit jaarlijks financieel verslag 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. Een online versie is eveneens beschikbaar op www.montea.com. Het jaarlijks financieel verslag werd door de CBFA goedgekeurd op 29 maart 2011.

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk.

Het bedrijf wil snel een referentiespeler worden op deze markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders.

Per 31/12/2010 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een reële waarde van EUR 232,99 miljoen, verspreid over 30 locaties met een totale oppervlakte van 437.601 m². Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

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.

1. Risicofactoren

Montea is een investeerder in vastgoed en oefent haar activiteit uit in een voortdurend evoluerende markt. Dit brengt natuurlijk een aantal risico's met zich. Wanneer deze risico's zich concretiseren, kan dit een nadelige impact hebben op de activiteit van Montea en haar vooruitzichten.

Montea heeft als doel een solide en gediversifieerde vastgoedportefeuille te ontwikkelen en wil op deze manier op lange termijn een stabiel en groeiend dividend kunnen bieden aan haar aandeelhouders.

Het management, alsook de raad van bestuur van Montea volgen deze risico's, waarmee Montea wordt geconfronteerd, constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat, indien nodig, wordt aangepast[1]. Dit verslag bevat een niet exhaustieve lijst van risico's. Er kunnen dus andere op heden onbekende en/of onwaarschijnlijke risico's bestaan die eventueel een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie van Montea.

1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat

De activiteit van Montea is, net als activiteiten van andere vennootschappen, onderhevig aan de invloed van economische cycli. De evolutie van de vraag en het aanbod in vastgoed wordt onder meer beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Macro-economische indicatoren oefenen een zekere invloed uit op de investeringen en het aangaan van huurovereenkomsten met private ondernemingen in de sector van logistieke en semi-industriële panden en kunnen desgevallend een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsactiviteiten van Montea.

Montea wil de impact van deze cycli op haar resultaten en op de waarde van haar portefeuille verminderen door:

- de diversificatie van haar vastgoedportefeuille, zowel op geografisch vlak als op het vlak van type van gebouwen, verder te zetten,
- de diversificatie van haar portefeuille op het gebied van klanten te optimaliseren,
- op lange termijn te investeren in kwaliteitsvolle gebouwen,
- flexibele vastgoedoplossingen voor haar klanten te ontwikkelen.

Op basis van de voor 2011 verwachte cijfers is er geen enkele klant-huurder bij Montea die meer dan 20% van de totale huurinkomsten uitmaakt. Onderstaande grafiek geeft de diversificatie weer van de klanten-huurdersportefeuille.

Geen enkele door Montea uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere vastgoedgehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt[2]. Wat de toepassing van deze bepalingen aangaande de identiteit van de huurders betreft, is Montea op elk ogenblik in staat om na te gaan of het huurderrisico dat de bevak loopt op elk van haar huurders steeds onder de limiet van 20% blijft. Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden gerespecteerd, zal de bevak meteen een vraag tot afwijking op de 20%[3] grens moeten indienen[4] dan wel[5] de nodige maatregelen nemen om het belang van deze huurders terug te brengen tot onder de grens van 20%.

---

1 Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar punt 4.1 in dit jaarverslag. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

2 Artikel 39, § 1 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

3 Artikel 39, §1 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

4 Artikel 39, § 3 van het voormeld KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

5 Een afwijking kan enkel worden bekomen als de schuldgraad van de bevak op het ogenblik van het uitvoeren van de verrichting minder dan 33% bedraagt (cfr afrtikel 39, § 4).

De vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het in gebreke blijven van of faillissementen van haar medepartijen zoals bancaire instellingen die kredieten en indekkingen verschaffen, beheerders van vastgoed, aannemers voor ontwikkelingen, enz[6].

1.2 Huurrisico's

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

Het interne team, dat instaat voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille en stelt, samen met het commerciële team, op regelmatige basis efficiënte en flexibele oplossingen voor. Daarenboven zal het commerciële team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

Deze contacten met bestaande en toekomstige klanten zijn van essentieel belang voor het veilig stellen van de huurinkomsten, maar hebben 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 huurprijs in België jaarlijks wordt aangepast aan de index van de consumptieprijzen en in Frankrijk aan de index van de constructiekosten[7]. 100% van de lopende huurovereenkomsten in Frankrijk en 98%[8] van de lopende huurovereenkomsten in België zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. 33% van de huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index, maar nooit onder de initiële bedongen huurprijs.

Alvorens een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn financiële solvabiliteit nagegaan. Bij de ondertekening van elke huurovereenkomst wordt een onvoorwaardelijke bankwaarborg geëist waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden. De huur is vooraf betaalbaar, hetzij op maand- hetzij op kwartaalbasis.

1.3 Risico's verbonden aan de investeringsactiviteit en aan projectontwikkeling

De groeistrategie van Montea streeft naar een optimale risicospreiding[9] op basis van de volgende twee pijlers:

- de verwerving van gebouwen in België en Frankrijk 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 uit verschillende economische sectoren zoals de logistieke sector, de voedingsindustrie, de farmaceutische sector, de consumptiegoederen, alsook de industriële sector (sectoriële risicospreiding).

---

[6] Voor meer informatie omtrent de controlewerkzaamheden over deze risico's, verwijzen we naar punt 3.12.3 "Verslag over de interne controle- en risicobeheerssystemen" in dit jaarverslag.
[7] ICC – indice de coût de construction.
[8] De huurovereenkomst van DHL op de site Grimbergen voorziet geen clausule met betrekking tot de jaarlijkse indexering.
[9] Montea zorgt, in het belang van de aandeelhouders, voor de nodige diversificatie op het vlak van haar huurders.

Montea is slechts in beperkte mate, en dit in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, architectenbureaus, enz.), voor eigen rekening actief als vastgoedontwikkelaar. Tijdens het afgelopen jaar werden geen vastgoedontwikkelingen gedaan. 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. Dat 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. Voor het jaar 2010 werd een totaal van EUR 0,3 miljoen gespendeerd aan onderhoudskosten. Daarenboven werd een bedrag van EUR 1,2 miljoen geïnvesteerd aan verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille.

1.4 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. Deze worden nauwgezet opgevolgd en gecoördineerd, waarbij de uitvoering van de eventuele 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. Door actief en commercieel portefeuillebeheer tracht de vennootschap 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 onder de verantwoordelijkheid van de COO bij Montea.

1.5 Risico 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[10]) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2010 bedroeg de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 259,4 miljoen in België en in Frankrijk. Deze dekt volledig de reële waarde van de portefeuille op diezelfde datum.

[10] De gemiddelde waarborg voor huurderving bedraagt ongeveer anderhalf jaar.

Tijdens het jaar 2010 werd een totale premie van EUR 240K betaald voor de verzekering van deze gebouwen. Deze premies werden allemaal doorgefactureerd aan de huurders, met uitzondering evenwel van de premies betaald voor leegstaande panden en met uitzondering van premies waarvan de terugvordering contractueel niet mogelijk of beperkt is. Het percentage van de totale verzekeringspremies, die contractueel niet mogen doorgerekend worden aan onze klanten, bedraagt 44% van het totaal.

1.6 Milieuvergunningen en milieugerelateerde risico's

1.6.1 Milieuvergunningen

Montea of de huurders beschikken over de nodige milieuvergunningen voor de exploitatie van alle gecertifieerde installaties in haar gebouwen[11]. Zij worden aangepast indien (wijzigingen van) de wetgeving, het type van exploitatie of de technische kenmerken dit vereisen.

1.6.2 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 vervuilings- 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 risicovolle 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.

1.7 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 beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

1.7.1 Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de bevak bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De bevak maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Intrest Rate Swaps) om het renterisico in te dekken. In toelichting 14 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Een stijging of daling met 100 basispunten in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met respectievelijk EUR 7,61 miljoen en EUR 5,17 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het nettoresultaat.

[11] Montea is verantwoordelijk voor de vergunningen met betrekking tot de exploitatie van het gebouw. De huurder is verantwoordelijkvoor de eventuele additionele exploitatievergunningen met betrekking tot de desbetreffende activiteit. Deze documenten maken deel uit van de procedure bij aankoop/verkoop en/of verhuringen.

Op 31/12/2010 werd het renterisico voor 99,7% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een minimale impact hebben op het resultaat van de bevak. Bij een stijging of daling van 100 basispunten zal de jaarlijkse interestlast voor de onderneming slechts stijgen of dalen met EUR 4K.

1.7.2 Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de bevak 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 de bevak een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurgarantie van 3 of 6 maanden

1.7.3 Wisselkoersisico

De vastgoedportefeuille van de bevak bestaat uitsluitend uit gebouwen in België en Frankrijk en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

1.7.4 Liquiditeitsrisico

In toelichting 30 vindt u een overzicht van de financiële verplichtingen met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten[12] te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

1.8 Financieringsrisico's en risico's verbonden aan de evolutie van de rentevoeten

Montea wordt blootgesteld aan:

- het financieringsrisico (zijnde een eventueel gebrek aan liquide middelen);
- risico's ingevolge de evolutie van de rentevoeten.

1.8.1 Financieringsrisico

Montea onderhoudt een duurzame en gezonde relatie met haar bankpartners (ING, Dexia, BNP Paribas Fortis en KBC), die een gediversifieerde groep vormen van toonaangevende Europese financiële instellingen. Deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden.

Het financieringsrisico, dat er voornamelijk in bestaat dat de bevak een gebrek aan liquide middelen zou hebben, wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financiële schuld van Montea bij vier toonaangevende Europese financiële instellingen (ING, Dexia,BNP Paribas Fortis en KBC) die elk ongeveer één vierde van de financiële schuld van Montea financieren;
- de looptijd van de financiële schuld: geen enkele kredietlijn verloopt vóór 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 de huidige marktconforme voorwaarden.

[12] Montea beschikt op 31/12/2010 over EUR 115 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 108 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 7 miljoen kan beschikken. Indien Montea op 31/12/2010 de volledige kredietlijnen zou hebben opgenomen, zou de schuldgraad 49,02% bedragen.

Montea heeft in totaal EUR 115 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 108 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2011 zal EUR 55 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, verwijzen wij naar punt 4.6.2 van dit jaarverslag.

Bij de redactie van dit jaarverslag werkt Montea aan de te vernieuwen financieringen van de kredietlijnen die vervallen in 2011 en dit met als focus:

- de diversificatie van de schuld bij verschillende financiële instellingen;
- de diversificatie op basis van de looptijd van de financieringen;
- de diversificatie van de schuldvormen;
- de financieringskost.

Op 31 december 2010 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 47,63%[13].

1.8.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de rentevoeten

Het risico op een stijgende rente wordt 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. De totale schuldpositie wordt voor 99,7% ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS, met een vervaldatum tussen 2011 en 2021. De gemiddelde rentelast op 31 december 2010 bedraagt 4,52% (inclusief bancaire marges).

Montea boekt negatieve variaties op de reële waarde van de rentedekkingsinstrumenten indien de rentevoeten lager liggen dan de op grond van de IRS geldende rentevoeten. Deze negatieve variaties kunnen het nettoresultaat impacteren maar hebben geen invloed op het netto courant resultaat.

1.9 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.

1.10 Andere reglementaire risico's

Montea is er zich van bewust dat er veranderingen in reglementeringen kunnen worden doorgevoerd of dat nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan.

Montea is onderhevig aan vennootschapsbelasting (33,99%) maar haar belastbare basis is gelimiteerd tot enkel de verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. De huurinkomsten, alsook de meerwaarden worden aldus niet opgenomen in de belastbare basis, wat de belastbare basis aanzienlijk vermindert. De dividenduitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%.

Bij het verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, zou de vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. Montea beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet al haar verplichtingen na te komen waardoor het risico op verlies van het statuut in principe louter theoretisch is.

[13] De schuldgraad wordt berekend volgens artikel 53 § 2 van het KB van 7 december 2010.

Het nieuwe koninkijk besluit vastgoedbevaks van 7 december 2010 werd gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 28 december 2010. Dit koninklijk besluit is van toepassing vanaf 7 januari 2011. Deze nieuwe reglementering legt nieuwe verplichtingen en/of limieten op waardoor de bevak het gevaar kan lopen niet conform te zijn met deze nieuwe reglementering. De bevak zal alles in het werk stellen en desgevallend de nodige maatregelen nemen om zich binnen de daartoe voorziene termijnen aan deze nieuwe wetgeving te conformeren.

2. BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

2010 A Year of Perspectives

Beste aandeelhouders,

Wij zijn verheugd u deze brief te mogen sturen, samen met het jaarrapport van het vierde activiteitenboekjaar van Montea.

In 2007 kreeg ons jaarverslag de titel «A year of dedication and creativity», verwijzend naar onze waarden en onze verbintenissen. In de loop van het jaar 2008, dat we "A year of growth" noemden, zagen we onze vastgoedportefeuille met meer dan 50% groeien. Het jaar 2009 werd “A year of challenges” waarin Montea erin slaagde om ondanks de economische crisis de vooropgestelde doelstellingen te behalen en een dividend uit te keren in lijn met dat van 2008.

2010 was voor Montea een jaar van nieuwe opportuniteiten. Vooreerst gaf de succesvolle kapitaalverhoging van midden 2010 Montea de mogelijkheid interessante investeringsopportuniteiten te finaliseren met FM Logistics in Frankrijk en Coca Cola in België. Om de verdere groei die deze kapitaalverhoging Montea biedt te bestendigen, breidde Montea zijn management team uit met twee sterke profielen, elk verantwoordelijk voor de verdere groei en optimalisatie van de portefeuille in respectievelijk Frankrijk en België. Tot slot opende Montea een eigen kantoor in Parijs teneinde als volwaardige thuisspeler op deze markt actief te kunnen zijn. Ziehier de redenen waarom we ons jaarverslag voor 2010 de titel “A year of new perspectives” hebben gegeven.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op 31 december 2010 EUR 232,99 miljoen, terwijl de investeringswaarde op die datum EUR 241,53 miljoen bedroeg. Montea realiseerde een belangrijke stap voorwaarts in haar verankering in Frankrijk met de verwerving van een “klasse A” logistiek platform te Orléans, voor 9 jaar vast verhuurd aan FM Logistics. Daarnaast bevestigde Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed door het afsluiten van een ontwikkelingsovereenkomst op maat voor de bouw van een nieuw distributiecentrum voor Coca Cola in Charleroi.

De vastgoedportefeuille van 437.601 m², die over 30 verschillende sites is verdeeld, levert een gemiddeld bruto rendement op van 7,88% op basis van huurcontracten met 71 grote en kleine klanten die actief zijn in heel uiteenlopende sectoren, gaande van logistiek (DHL, Fedex, Chronopost, Norbert Dentressangle), over de industrie (BF Goodrich, Brossette, Jan De Nul) tot veel verkochte consumentengoederen (Unilever, H&M, Barry Callebaut).

Op operationeel vlak realiseerde Montea in 2010 een stevig tweede semester en eindigde het jaar met een bezettingsgraad van 95,13%. Montea ondertekende nieuwe huurcontracten voor meer dan 25.000 m². Dit toont aan dat Montea blijk heeft gegeven van een zekere commerciële doeltreffendheid in een lastige economische context. Voor het volledige boekjaar bedroeg het netto huurinkomen EUR 17,1 miljoen, wat overeenstemt met een stijging van 4,67% ten opzichte van 2009.

Ten gevolge van de kapitaalverhoging doorgevoerd op 02/07/2010 daalde de geconsolideerde schuldgraad van 56,43% naar 47,63%. Bovendien wordt 99,7% van de schuld gedekt door contracten die een vaste financieringsgraad van 4,6% verzekeren.

Omwille van de financiële crisis, de economische recessie en de kredietschaarste bereikte de activiteit op de vastgoedbeleggingsmarkt in 2009 een historisch laag niveau. Deze toestand had een onmiddellijk negatief effect op de geschatte waarden van de logistieke en de semi-industriële gebouwen. De vastgoedportefeuille van de bevak onderging in het jaar 2010 op dat vlak een positieve evolutie waardoor het netto boekhoudkundige resultaat van EUR –10,7 miljoen in 2009 evolueerde naar EUR 8,22 miljoen in 2010. Dit resultaat werd voornamelijk beïnvloed door de niet-gerealiseerde variaties in de reële waarde van vastgoed en indekkingsinstrumenten (respectievelijk IAS 40 en 39).

Op basis van die elementen zal de Raad van Bestuur van Montea aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend van EUR 0,97 per aandeel uit te keren voor de eerste jaarhelft van 2010 en een bruto dividend van EUR 0,87 per aandeel voor de tweede jaarhelft van 2010[14].

De Raad wenst ten slotte ook nog het volledige team van Montea te danken voor zijn dagelijkse inzet en de behoorlijke prestaties die in 2010 werden geboekt.

Gerard Van Acker*
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf**
Chief Executive Officer

* Vaste vertegenwoordiger van Gerard Van Acker BVBA
** Vaste vertegenwoordiger van Jo De Wolf BVBA

[14] Zie punt 4.2.8 van dit jaarverslag voor meer informatie.

3. KERNCIJFERS

		BE	FR	2010	2009	2008
Aantal sites		18	12	30	33	32
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M²	246.522	145.816	392.338	333.015	320.402
Kantoren	M²	32.579	12.684	45.263	47.663	45.657
Totale oppervlakte	**M²**	**279.101**	**158.500**	**437.601**	**380.678**	**366.059**
Ontwikkelingspotentieel	M²	43.220	26.500	69.720	69.720	62.197
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (1)	K€	141.143	91.847	232.990	206.253	210.789
Investeringswaarde (2)	K€	145.018	96.509	241.527	213.393	218.369
Bezettingsgraad						
Bezettingsgraad in % van de huurwaarde (3)	%	94,67%	95,81%	95,14%	91,78%	96,24%
Geconsolideerde resultaten						
Netto huurresultaat	K€	11.111	5.986	17.097	16.334	14.024
Vastgoedresultaat	K€	10.956	5.762	16.718	15.962	13.828
Operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille	K€	7.993	5.225	13.218	13.425	11.483
Operationele marge (5)	%	71,9%	87,3%	77,3%	82,2%	81,9%
Wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	K€	-4.662	2.756	-1.906	-16.033	-10.046
Exploitatieresultaat na resultaat op de portefeuille	K€	3.879	7.981	11.860	-2.608	2.072
Financieel resultaat	K€	-626	-3.010	-3.637	-8.064	-9.800
Netto resultaat	K€	3.253	4.971	8.224	-10.682	-7.756
Netto courant resultaat (excl. Impact IAS 39) (4)	**K€**	**5.724**	**2.215**	**7.938**	**7.441**	**8.446**
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				4.609.740	3.585.354	3.585.354
Netto resultaat / aandeel	€			1,78	-2,98	-2,16
Netto courant resultaat (excl. IAS 39) / aandeel	€			1,72	2,08	2,36
Voorgesteld dividend (6)	€			1,84	2,09	2,09
Geconsolideerde balans						
Eigen vermogen en minderheidsparticipaties	K€			124.107	84.469	102.644
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			122.623	122.032	118.349
Balanstotaal	K€			258.799	216.264	224.281
Schuldratio	%			47,6%	56,4%	52,8%
Net Actief / aandeel	€			22,01	23,50	28,60

(1) Reële waarde van de portefeuille is de boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels.
(2) De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
(3) Deze ratio is berekend in termen van de reële huurgelden en de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlakten.
(4) Impact IAS 39: herwaardering van de indekkingsinstrumenten voor de rentevoeten.
(5) De operationele marge is het resultaat van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
(6) Het voorgestelde dividend komt overeen met een dividend van EUR 0,97 per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2010 en EUR 0,87 per aandeel voor de tweede jaarhelft van 2010.

De agenda van de aandeelhouder

- 22/02/2011 Jaarresultaten per 31/12/2010
- 12/05/2011 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2011
- 10/05/2011 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 25/08/2011 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2011
- 17/11/2011 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2011

4. BEHEERSVERSLAG

4.1 Strategie van Montea "More than warehouses"

De krachtlijnen van het strategisch plan van Montea zullen in 2011 worden behouden. Meer bepaald ontwikkelt de strategie van Montea zich rond 3 kernbegrippen:

- **Logistiek en semi-industrieel vastgoed**

Montea gelooft in de lange termijnwaarde van logistiek en semi-industrieel vastgoed. De totale levenscyclus van een logistiek gebouw is immers een stuk langer dan deze van andere institutionele vastgoedklasses. De eisen naar architectuur, veranderende technieken, vrije hoogte of andere technische specificaties zullen minder snel evolueren dan bij andere vastgoedklasses zoals bijvoorbeeld kantorenvastgoed. Indien bepaalde renovaties zich doorheen de volledige levenscyclus van een gebouw toch opdringen, zal de renovatiekost hiervan in verhouding tot de totale waarde lager zijn dan voor andere vastgoedklasses. Hierdoor is logistiek vastgoed een interessante lange termijnbelegging.

- **Pure player**

Montea heeft er voor geopteerd exclusief in semi-industrieel en logistiek vastgoed te investeren. Hierdoor slaagt Montea erin een zuivere focus te hebben op deze niche. De teams in België en Frankrijk zijn samengesteld uit specialisten in deze sector en kunnen derhalve ambiëren 'de beste van de klas' te zijn in hun domein. Hierdoor onderscheidt Montea zich van vele andere fondsen die hebben geopteerd voor diversificatie in hun vastgoedklasses, waardoor zij geen zuivere focus hebben.

- **Eindinvesteerder**

Montea treedt in de markt op als eindinvesteerder met een lange termijnvisie op zijn vastgoedportefeuille. Het gebruik van haar expertise en ervaring in de nichemarkt kan Montea gebruiken om in samenwerking met andere spelers - zoals ontwikkelaars en grondeigenaars - vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden. Het built-to-suit project met Coca-Cola was in 2010 een interessant voorbeeld van deze visie.

4.2 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar 2010

4.2.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2010 in België en Frankrijk

- **Juli 2010 – Finalisatie van de aankoop van een nieuw "klasse A" logistiek platform van 75.000 m² in Saint-Cyr-en-Val (Orléans - Frankrijk)**

  Op 28 mei 2010 werd overgegaan tot de ondertekening van een aankoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden van een nieuw "klasse A" logistiek platform van 75.000m² in Saint-Cyr-en-Val (Orléans)[15].

  In juli 2010 werd aan alle opschortende voorwaarden voldaan zodat de aankoop door Montea werd gefinaliseerd. Het gebouw, gelegen op een "prime" locatie nabij Orléans langs de toegangswegen A10 / E05 / E09 en E60, vertegenwoordigt een investering van EUR 35,3 miljoen en is volledig verhuurd aan FM Logistics tot en met 30/06/2019.

[15] Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/05/2010 (www.montea.com).

4.2.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2010

- **8 juni 2010 – Ondertekening contract voor onwikkeling van nieuw logistiek gebouw voor Coca Cola Enterprises Belgium in Heppignies (Charleroi)**

  Samen met Coca-Cola Enterprises Belgium heeft Montea naar een toplocatie gezocht voor de ontwikkeling van een distributiecentrum dat speciaal voor Coca-Cola Enterprises Belgium zal ontworpen worden en dat tegelijk zal voldoen aan de hoogste normen op het gebied van duurzaamheid. Het distributiecentrum zal gebouwd worden op een terrein van +/- 42.000 m², gelegen in Heppignies. Het terrein geniet van een directe aansluiting met de autosnelweg E42 die alle grote steden van Wallonië met elkaar verbindt en eveneens gelegen is in de onmiddellijke nabijheid van de luchthaven Brussels South Charleroi. Het nieuwe distributiecentrum zal naar verwachting tegen september 2011 operationeel zijn.

  De totale geschatte investeringwaarde wordt geraamd op EUR 9,3 miljoen, alle kosten inbegrepen. Het nieuwe distributiecentrum zal in principe tegen september 2011 operationeel zijn, wat eveneens de datum is waarop de huurovereenkomst zal ingaan voor een periode van 12 jaar vast. Het jaarlijkse huurbedrag zal maximum EUR 725.000[16] bedragen en is jaarlijks indexeerbaar.

  Deze nieuwe investering draagt bij tot een verhoogde duurtijd[17] van de huurovereenkomsten. Deze investering versterkt eveneens de positie van Montea op vlak van logistieke platformen van “klasse A” (toplocatie, vlotte bereikbaarheid, kwalitatief gebouw en kwalitatieve huurder).

4.2.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2010 in België en Frankrijk

Met het oog op een duidelijke focus op haar kernactiviteiten en de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille, is Montea overgegaan tot de verkoop van 2 sites in België. Deze transacties weerspiegelen het belang dat Montea hecht aan het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille. Deze niet-strategische gebouwen beantwoorden immers niet meer aan de normen van de vastgoedportefeuille. Deze desinvesteringen geven Montea de financiële middelen om verder te investeren in de vastgoedportefeuille.

- **10 februari 2010 – Desinvestering van twee semi-industriële gebouw in Schoten**

  Montea is overgegaan tot de verkoop van twee semi-industriële gebouwen van respectievelijk 1.470 m² en 3.605 m² gelegen te Schoten. Montea concretiseerde de twee desinvesteringen omwille van het feit dat deze niet-strategische gebouwen niet meer beantwoordden aan de normen van de vastgoedportefeuille, namelijk de verhouding kantoor/opslagplaats en de gemiddelde oppervlakte per huurder. De verkoopprijs bedroeg EUR 3,28 miljoen, wat een meerwaarde betekende van EUR 0,23 miljoen (EUR 0,06 per aandeel) ten opzichte van de reële waarde van de betrokken sites (EUR 3,05 miljoen op 31/12/2009).

- **2 juli 2010 – Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Buggenhout**

  Montea is overgegaan tot de verkoop van dit semi-industrieel gebouw van 4.425 m². Het gebouw werd verkocht voor EUR 0,9 miljoen en leverde een meerwaarde op van EUR 0,28 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 30/06/2010.

---

[16] Het bruto aanvangsrendement bedraagt 7,8%.

[17] De gemiddelde duurtijd van de huurovereenkomsten, berekend op de volledige vastgoedportefeuille, bedraagt momenteel 5,53 jaar op basis van de einddatum van de huurovereenkomsten en 3,53 jaar op basis van de eerste break datum.

4.2.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2010 in België en Frankrijk

Tijdens het jaar 2010 is de bezettingsgraad toegenomen tot 95,13%[18] op 31/12/2010, mede door de verlenging van bestaande en de afsluiting van nieuwe huurovereenkomsten:

- **Nieuwe huurovereenkomsten van 9 jaar met Movianto en CAD Service op de site van Erembodegem (Aalst)**

  In december 2009 heeft Montea met Movianto een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar afgesloten (met mogelijkheid tot opzeg na 3 jaar) voor 7.747m² geconditioneerde opslagruimte en 603 m² kantoorruimte op de site van Erembodegem (Aalst)[19]. Deze huur ging in vanaf 1 januari 2010. Deze nieuwe huurovereenkomst genereerde een totaal van EUR 194K additionele huurinkomsten in 2010 t.o.v. 2009. (deze nieuwe huurovereenkomst is goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 352K)[20].

  Montea is tevens overgegaan tot de afsluiting van een huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzeg na 6 jaar) voor 571m² kantoorruimte op deze site met CAD Service. Deze huur ging in vanaf 1 maart 2010. Deze nieuwe huurovereenkomst genereerde een totaal van EUR 50K additionele huurinkomsten in 2010 (deze nieuwe huurovereenkomst is goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 60K).

  Bovendien heeft Montea haar intrek genomen in de kantoorgebouwen op de site van Aalst – Erembodegem voor 656m² en werd zodoende de maatschappelijke zetel naar deze site verplaatst.

  Na afsluiting van deze huurovereenkomsten en de intrek van Montea in deze kantoorgebouwen, is momenteel nog een leegstand van 663m² op deze site.

- **Verlenging huurovereenkomst voor 9 jaar vast met VDAB op de site van Aalst, Tragel**

  In april 2010 heeft Montea met de VDAB een verlenging van de bestaande huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar vast op de site van Aalst, Tragel. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft geen additionele huuropbrengsten opgebracht in 2010 daar het om een verlenging van een bestaand contract gaat (deze huurovereenkomst is goed voor een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 241K).

- **Verlenging huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar vast met Stork Intermes voor 2.470 m² op de site in Berchem**

  In juli 2010 hebben Montea en Stork Intermes N.V. een verlenging van de huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor 2.470 m² op de site in Berchem[21]. Deze overeenkomst genereert een huuropbrengst van EUR 200.000 per jaar. Stork Intermes is gespecialiseerd in de verkoop van meet- en kalibratietoestellen.

---

18 De bezettingsgraad wordt voor de ganse portefeuille berekend op basis van de oppervlakten (m²).

19 Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21 december 2009 of www.montea.com.

20 Sinds 1 september 2007 had Montea een huurovereenkomst van EUR 158K per jaar met Movianto. De nieuwe huurovereenkomst voor additionele oppervlaktes genereert EUR 194K aan nieuwe jaarlijkse huurinkomsten. In totaal bedraagt de jaarlijkse huuropbrengst EUR 352K).

21 Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 15 juli 2010 of www.montea.com.

- **7.960 m² voor 9 jaar verhuurd aan S.M.I.W. NV op de site in Herstal–Milmort**

In oktober 2010 hebben Montea en S.M.I.W. een huurovereenkomst[22] afgesloten van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar) voor een unit van 7.960 m². De nieuwe huurder, gespecialiseerd in het opslaan, traceren, behandelen en beheren van stock, zal deze unit gebruiken als opslagplaats voor voedingsmiddelen. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt met een totale oppervlakte van 28.340 m² 10% uit van de totale portefeuille van Montea in België. De site is ideaal gelegen voor logistieke activiteiten omwille van de nabijheid van de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Luik.

- **9.543 m² voor 9 jaar verhuurd aan Stockage Industriel op de site in Herstal–Milmort**

In november 2010 hebben Montea en Stockage Industriel (Vincent Logistics) een huurovereenkomst afgesloten van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) voor een unit van 9.543 m² in Herstal-Milmort (Luik)[23]. De nieuwe huurder, die gespecialiseerd is in opslag en distributie, zal de ruimte gebruiken voor het opslaan van droge voedingswaren.

- **10.415 m² voor 9 jaar verhuurd aan Pomax op de site in Mechelen**

In november 2010 hebben Montea en Pomax een huurovereenkomst afgesloten over een periode van 9 jaar en 7 maanden (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar)[10]. Pomax zal 10.208 m² opslagruimte en 207 m² kantoren huren. Hiermee zal de nieuwe huurder ruim 45% van de totale site in Mechelen betrekken. In het magazijn zullen voornamelijk meubelen en interieur- en geschenkartikelen opgeslagen worden.

4.2.5 Organisatorische gebeurtenissen tijdens het jaar 2010

- **Aanstelling van Jean de Beaufort als Directeur Frankrijk - Opening eigen kantoren in Parijs**

In juli 2010 heeft Montea een Directeur in Frankrijk aangesteld[24]. Met deze aanstelling wil Montea haar lokale aanwezigheid versterken. Jean de Beaufort heeft vanaf 1 augustus 2010 de functie van Directeur Frankrijk opgenomen.

Montea heeft beslist een eigen competentiecentrum te ontwikkelen in Parijs om de Franse markt rechtstreeks te benaderen. Dit competentiecentrum zal verantwoordelijk zijn voor de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille en voor het property management van de bestaande gebouwen in Frankrijk. Het kantoor gelegen in 18, Place de la Madeleine, 75008 Parijs, was operationeel vanaf 1 september 2010.

- **Aanstelling van Jo De Wolf als Chief Executive Officer (CEO)**

In september 2010 kondigde Montea de aanstelling aan van Jo De Wolf als nieuwe Chief Executive Officer (CEO)[25]. Hij volgde op 1 oktober 2010 Dirk De Pauw op, die sinds midden februari de functie van CEO ad interim waarnam. Dirk De Pauw wordt terug voorzitter van het investeringscomité en behoudt zijn mandaat in de raad van bestuur.

---

22 Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 27 oktober 2010 of www.montea.com.
23 Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 9 november 2010 of www.montea.com.
24 Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 22 juni 2010 of www.montea.com.
25 Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 3 september 2010 of www.montea.com.

- **Aanstelling van Peter Demuynck als Chief Commercial Officer (CCO) in België**

  In november 2010 kondigde Montea de aanstelling aan van Peter Demuynck als Chief Commercial Officer (CCO)[26]. Peter Demuynck zal zijn activiteiten bij Montea starten vanaf januari 2011. Montea wil haar commerciële slagkracht versterken en de vastgoedportefeuille in België verder uitbreiden en optimaliseren. De CCO zal zich focussen op het ontwikkelen van investeringsopportuniteiten in België, de optimalisatie van de bestaande vastgoedportefeuille en het verder verbeteren van de bezettingsgraad. De nieuwe CCO vervolledigt het managementteam van Montea, dat bestaat uit Jo De Wolf (CEO), Peter Snoeck (COO België), Peter Verlinde (CFO) en Jean de Beaufort (Directeur Général France).

4.2.6 Ontwikkeling van de resultaten en de positie van Montea

Het netto courante resultaat van de vastgoedbevak bedraagt EUR 7,94 miljoen (EUR 1,72 per aandeel), wat in absolute termen een toename is van 6,68% vergeleken met 2009 (EUR 7,44 miljoen) maar per aandeel een daling betekent van 17%[27].

Deze positieve evolutie ten bedrage van EUR 0,50 miljoen vloeit voornamelijk voort uit:

- de positieve variatie van de huurinkomsten met EUR 0,76 miljoen (+4,67%), die is samengesteld uit :

  - enerzijds de additionele huurinkomsten:
    - de investeringen die in het jaar 2009 voltooid werden en die in het jaar 2010 een volledige impact hebben;
    - de investering in het pand te Saint-Cyr-en-Val (Orléans – Frankrijk);
  - anderzijds de daling van de huurinkomsten:
    - de desinvestering van de 3 sites (Schoten Jagersdreef, Schoten Brechtsebaan en Buggenhout);
    - de leegstand van het pand te Mechelen (DHL). Ondertussen werd deze oppervlakte verhuurd aan Pomax (zie “huuractiviteit”);

- de negatieve variatie (stijging) van de vastgoedkosten en de algemene kosten van de vennootschap met EUR 0,39 miljoen, grotendeels door:

  - de stijging van de commerciële kosten als gevolg van de nieuwe huurcontracten op de site van Milmort en Mechelen;
  - de ontwikkeling van het competentiecentrum in Parijs voor de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille in Frankrijk;
  - de uitbouw van het management team van Montea;

- de negatieve variatie (daling) van de andere operationele opbrengsten en kosten van EUR 0,57 miljoen. Deze hebben voornamelijk te maken met een uitzonderlijke one-off afrekening met een huurder van EUR 0,3 miljoen en een éénmalig uitzonderlijk resultaat van EUR 0,1 miljoen in het jaar 2009[28];

---

[26] Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25 november 2010 of www.montea.com.

[27] Gemiddelde van 3.585.354 aandelen voor de eerste jaarhelft en 5.634.126 voor de tweede jaarhelft (na de kapitaalverhoging). Het netto courante resultaat per aandeel vorig jaar bedroeg EUR 2,08. De daling van het netto courant resultaat per aandeel t.o.v. vorig jaar is grotendeels het effect van de dilutie ingevolge de kapitaalverhoging (zie punt 4.2.7).

[28] Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 27 augustus 2009 of www.montea.com.

- de daling van het negatieve courante financieel resultaat met EUR 0,69 miljoen, hoofdzakelijk te verklaren doordat de gemiddelde netto kaspositie in het jaar 2010 hoger lag dan in het jaar 2009 (grotendeels door de nog niet opgebruikte kasmiddelen naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juli 2010) en de financiële kost die lager lag (geen margebetaling op niet opgenomen kredietlijnen).

4.2.7 Succesvolle kapitaalverhoging op 2 juli 2010 – additionele investeringscapaciteit van ongeveer EUR 80 miljoen

Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot de uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen in het kader van de openbare kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bedrag van EUR 39.951.054 (meer bepaald EUR 39.418.373,28 maatschappelijk kapitaal en EUR 532.680,72 uitgiftepremie).

Deze kapitaalverhoging werd met succes afgerond door 100% onderschrijving van de nieuwe aandelen en gaf Montea een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 80 miljoen.

Na deze kapitaalverhoging bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Montea per 2 juli 2010 EUR 108.382.735,61. Het kapitaal wordt voortaan vertegenwoordigd door 5.634.126 volledig gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

4.2.8 Zoals in het prospectus voorgesteld: dividend van EUR 0,97 per aandeel (voor de eerste jaarhelft) en EUR 0,87 per aandeel (voor de tweede jaarhelft)

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd in het prospectus een dividendverwachting vooropgesteld van EUR 0,97 per aandeel voor het eerste half jaar (voor de 3.585.354 aandelen, voor de kapitaalverhoging) en EUR 0,87 per aandeel voor het tweede half jaar (voor de 5.634.126 aandelen, na de kapitaalverhoging).

Montea behaalde een uitkeerbaar resultaat[29]van EUR.8.495.324.

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 0,97 per aandeel voor het eerste halfjaar (voor 3.585.354 aandelen, voor de kapitaalverhoging) en EUR 0,87 per aandeel voor het tweede halfjaar (voor 5.634.126 aandelen, na de kapitaalverhoging). Dit komt overeen met een uitkeringspercentage van 98,6%.

4.2.9 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.

Montea heeft eerder al melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea in 2008 gedagvaard heeft, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Montea had deze inbreng geweigerd omdat zij meende, op grond van objectieve elementen, dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,4 miljoen. Montea is van oordeel dat deze claim ongegrond is.

[29] Definitie volgens artikel 27 van het KB van 7 december 2010.

Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. De wederpartij werd veroordeeld tot de kosten van de procedure. Op 23 juli 2009 heeft de wederpartij beroep aangetekend bij het hof van beroep te Brussel. Thans wisselen de partijen conclusies uit. Een arrest wordt mogelijks verwacht pas in 2011, afhankelijk van de beschikbaarheden van het hof van beroep.

Montea ziet geen reden tot enige beleidswijziging ten aanzien van dit geschil.

4.3 De vastgoedmarkt in België en Frankrijk[30]

4.3.1 De huurmarkt in België

4.3.1.1 Aanbod

Ondanks het duidelijk minder goede jaar op de industriële vastgoedmarkt nam de stock ook in 2010 verder toe. Antwerpen en Brabant, beiden deel uitmakend van de zogenaamde 'gouden driehoek', blijven ongeveer 45 % van de markt vertegenwoordigen. Gezien grote nieuwe projecten uitbleven en de markt stabiliseerde bleven ook de verhoudingen tussen de provincies gelijklopend.

Stock (m²)	2006	2007	2008	2009	2010
Antwerpen	5.310.000	5.640.000	5.662.000	5.875.000	5.905.000
Oost-Vlaanderen	1.475.000	1.567.000	1.756.000	1.785.000	1.845.000
West-Vlaanderen	1.127.350	1.137.500	1.165.000	1.175.000	1.200.000
Limburg	3.800.000	3.870.000	3.916.000	3.925.000	3.945.000
Vlaams-Brabant	4.500.000	4.536.000	4.675.000	2.917.000	3.055.000
Brussel				795.000	810.000
Waals- Brabant				1.185.000	1.185.000
Luik	2.375.000	2.387.000	2.435.000	2.445.000	2.485.000
Namen	600.000	600.000	600.000	602.000	610.000
Henegouwen	1.550.000	1.565.000	1.636.000	1.775.000	1.940.000
Luxembourg	631.750	637.500	665.000	672.000	680.000
TOTAAL	**21.369.100**	**21.940.000**	**22.510.000**	**23.151.000**	**23.660.000**

Bij de uitsplitsing van de totale voorraad over de deelmarkten logistiek en semi-industrieel komen zijn er wel een aantal provinciale verschillen. Zo blijft de logistieke sector in Antwerpen dominant (±65%), zij het minder dan de voorbije jaren. Dit is een gevolg van de terugval in grote logistieke ontwikkelingen. In de provincie Limburg blijft de semi-industriële markt met een aandeel van 65% het grootste segment.

[30] Bron: De Crombrugghe & Partners NV voor de vastgoedmarkt in België en Deloitte France voor de vastgoedmarkt in Frankrijk.

A. Projecten

De industriële vastgoedmarkt heeft in België met vertraging gereageerd op de economische terugval waardoor het aantal projecten geleidelijk gedaald is. Momenteel is het aantal projecten in aanbouw of op korte termijn gepland dan ook beperkt in verhouding tot enkele jaren geleden. De concrete start van nieuwe projecten is vaak afhankelijk van de ondertekening van een huurcontract door de toekomstige gebruiker. De huidige bouwmethoden laten immers toe om op relatief korte termijn de constructie te realiseren en aldus snel in te spelen op de vraag. De bouw van kleinere semi-industriële ontwikkelingen in KMO-zones, vooral gericht op verkoop aan eindgebruikers, telt vooral in de provincie Antwerpen heel wat ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geplande projecten in de komende jaren. De belangrijkste projecten worden in onderstaand overzicht weergegeven.

Gemeente	Adres / Project	Type	Oppervlakten (m²)	Beschikbaarheid
1120 Brussel	Canal Logistics (fase 2)	logistiek	25.000	2011
2830 Willebroek	Antwerp South Logistics (fase 3 & 4)	logistiek	70.000	(*)
2870 Puurs	Puurs Pullar	logistiek	40.000	(*)
4684 Haccourt	Trilogiport	logistiek	200.000	> 2010
8400 Oostende	Sea Gate Logistices (exclusief unit a)	logistiek	115.000	(*)
9000 Gent	Hulsdonk (fase 2)	logistiek	30.000	(*)
9052 Zwijnaarde	Eiland Zwijnaarde	ind./ logistiek	250.000	2014

** : het project wordt opgeleverd + - 1 jaar na de ondertekening van het huurcontract*

B. Leegstand

Tengevolge van de moeilijke economische context en de daarmee gepaard gaande daling van de take-up en de stijging van het aanbod nam de leegstand in 2010 verder toe met in totaal bijna 150.000 m². De stijging situeert zich voornamelijk in de provincies Antwerpen en Henegouwen. In een aantal andere provincies kan er een daling worden genoteerd. Ondermeer in Oost- en West-Vlaanderen en in Luik. De Belgische markt wordt in het algemeen geconfronteerd met een aantal sterk verouderde gebouwen die moeilijk of helemaal niet verhuurd raken tenzij aan erg lage prijzen. Dit fenomeen vormt ook een hinderpaal voor de afbraak en heropbouw van deze panden. De hoge kostprijs die hiermee gepaard gaat raakt immers slechts moeilijk vertaald in hogere huurprijzen voor nieuwbouw panden. Anderzijds zal ongetwijfeld op termijn ook bij de eindgebruikers het besef groeien dat nieuwe efficiënte gebouwen een positief effect kunnen hebben op hun werkingskosten. Hierbij wordt vooral gedacht aan een lager energieverbruik tengevolge van betere isolatie. In het licht van de stijgende energiekosten is dit een niet te verwaarlozen element.

Beschikbaarheid (m²) 2010				Beschikbaarheid (€/m²/j) 2010		
	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Gewogen gemiddelde
Antwerpen	271.180	1.128.214	1.399.394	38	42	41
Oost-Vlaanderen	100.198	234.478	334.676	35	36	36
West-Vlaanderen	46.736	9.357	56.093	27	26	27
Limburg	11.603	81.383	92.986	35	36	36
Vlaams-Brabant	81.270	89.779	171.049	47	48	48
Brussel	38.591	35.732	74.323	44	46	45
Waals- Brabant	16.026	72.345	88.371	45	42	43
Luik	44.694	184.397	229.091	41	37	38
Namen	9.330	12.500	21.830	40	28	33
Henegouwen	22.181	65.000	87.181	36	37	37
Totaal	**641.809**	**1.913.185**	**2.554.994**			

4.3.1.2 Vraag

A. Take-up

Na de scherpe terugval in 2009 kon er in 2010 weer aangeknoopt worden met een duidelijke vooruitgang van het aantal opgenomen vierkante meters. De heropleving van de economische activiteit heeft zich dan ook vertaald in een hogere vraag aan industriële oppervlakte. Ten opzichte van 2009 kon een algemene vooruitgang van ± 25% worden genoteerd. Er zijn wel grote provinciale verschillen, zo ging Antwerpen fors achteruit terwijl Vlaams-Brabant, Brussel, Waals-Brabant en Henegouwen er fors op vooruit gingen. Hierbij dient opgemerkt dat de afronding of opname van bepaalde grotere projecten een sterk effect kunnen hebben en aldus een sterke schommeling van de jaarcijfers met zich mee kan brengen.

Gemeente	Adres / Project	Type	Oppervlakten (m²)	Beschikbaarheid
1120 Brussel	Canal Logistics (fase 2)	logistiek	25.000	2011
2830 Willebroek	Antwerp South Logistics (fase 3 & 4)	logistiek	70.000	(*)
2870 Puurs	Puurs Pullar	logistiek	40.000	(*)
4684 Haccourt	Trilogiport	logistiek	200.000	> 2010
8400 Oostende	Sea Gate Logistices (exclusief unit a)	logistiek	115.000	(*)
9000 Gent	Hulsdonk (fase 2)	logistiek	30.000	(*)
9052 Zwijnaarde	Eiland Zwijnaarde	ind./ logistiek	250.000	2014

** : het project wordt opgeleverd + - 1 jaar na de ondertekening van het huurcontract.*

Wanneer aan de huidige beschikbare oppervlakten de geplande projecten worden toegevoegd en deze worden gerelateerd aan de historische take-up bekomt men een duidelijk inzicht over het aantal benodigde jaren die er nodig zijn om dit volume op te nemen of te absorberen. Vooral in de provincies Limburg en Vlaams-Brabant maar ook in Brussel valt dit laag uit en is er dus stilaan ruimte voor nieuwe initiatieven. In de provincie Luik daarentegen zou het meer dan 9 jaar duren vooraleer de markt het volledige actuele aanbod en de geplande projecten opgenomen heeft.

Gezien de evolutie van de conjunctuur is het wel nodige enige voorzichtigheid aan de dag te leggen bij de evolutie van de historische take-up. De jaren voorafgaand aan de crisis waren immers erg goede economische jaren die gevolgd werden door een zelden geziene economische terugval. Ook de langzaam verder sluipende desindustrialisering van de Belgische economie heeft een invloed op de toekomstige noden aan industriële oppervlakte.

Logistiek & Semi-industrie	Beschikbaarheid (m²) *	Projecten (m²)	Historische take-up (m²)**	Absorptie (jaar)
Antwerpen	1.138.500	452.000	369.000	4,3
Oost-Vlaanderen	198.500	343.500	121.000	4,5
West-Vlaanderen	56.000	117.000	18.500	9,4
Limburg	92.500	16.000	57.500	1,9
Vlaams-Brabant	166.500	105.500	108.500	2,5
Brussel	52.000	145.000	94.500	2,1
Waals-Brabant	60.500	27.500	16.000	5,5
Luik	104.500	320.500	47.000	9,0
Namen	21.500	-	5.500	3,9
Henegouwen	30.000	216.500	55.000	4,5
Luxemburg	*niet-representatief*			
TOTAL	**1.920.500**	**1.743.500**	**892.500**	**4,8**

** : zonder projecten ** : 5 laatste jaren*

B. Huurprijzen

Tengevolge van de oplopende leegstand blijven de huurprijzen onder druk staan. In het begin van het jaar kon er dan ook nog een beperkte daling van de huurprijzen genoteerd worden. Naargelang het jaar vorderde en het economisch herstel zich bevestigde stabiliseerden de huurprijzen.

De vaak grote onderlinge prijsverschillen zijn voornamelijk het gevolg van de liggings en de kwaliteit van de gebouwen. Hierdoor zijn zelfs binnen eenzelfde regio duidelijke prijsverschillen merkbaar. Traditioneel worden de hoogste huurprijzen betaald binnen de gouden driehoek (Antwerpen, Brussel, Gent). De centrale ligging van deze regio is hier niet vreemd aan. De beperkte beschikbaarheid van industriegrond heeft ook zijn gevolg op de grondwaarde die tot de hoogste in het land behoren.

De huurprijzen voor kwaliteitsvolle logistieke gebouwen in Vlaams-Brabant en Antwerpen bedraagt 40 tot 45 €/m²/j. In Wallonië en vooral in Henegouwen waar de bouwgrond heel wat goedkoper is ligt blijft deze in vele gevallen onder de 40 €/m²/j blijven steken.

4.3.2 De investeringsmarkt in België

4.3.2.1 Evolutie

Na een zwak 2009 tengevolge van de zware financieel economische crisis waren de verwachtingen voor 2010 iets optimistischer doch niet al te hoog gespannen. Dit bleek meer dan terecht want ook in 2010 bleef het, zeker in vergelijking met de pieken van enkele jaren terug, bijzonder rustig op de investeringsmarkt. Een duidelijk onderscheid dient hierbij gemaakt tussen de semi-industriële markt en de logistieke markt. Kleinere semi-industriële panden worden vooral aangekocht door eindgebruikers. KMO's verkiezen doorgaans de aankoop voor eigen gebruik boven de huur, zeker gezien de lage rentevoeten. Grotere logistieke sites wekken dan weer de interesse van investeerders maar hier stelt zich een aanbodprobleem.

De interessante panden (goede ligging, kwaliteitsvol gebouw en volledig verhuurd) komen maar zelden te koop vermits eigenaars aan de huidige rendementen nog niet bereid zijn hun vastgoed van de hand te doen. Het is dan ook voor investeerders moeilijk om een interessante belegging te vinden. Minder gunstige sites zouden een uitweg kunnen bieden maar gezien de nog steeds vrij hoge risico-aversie komen deze vooralsnog niet in beeld. Een verder verbetering van de economie en een terugkeer van het vertrouwen zouden hierin wel verandering kunnen brengen.

4.3.2.2 Investeringsvolume

Het aantal significante investeringstransacties in 2010 was heel beperkt. Het volume bleef dan ook nagenoeg ter plaatse trappelen in verhouding met het investeringsvolume in 2009. Van een echte heropleving was dus allerminst sprake en de cijfers van de periode 2006-2008 lijken niet meer haalbaar. Indien het economisch herstel zich verder kan doorzetten kunnen er in 2011 allicht hogere investeringsvolumes worden behaald al had men dit ook reeds in 2010 verwacht. Voorzichtig optimisme is dus de boodschap.

Evolutie investeringsvolume	
2004	140.000.000 €
2005	99.000.000 €
2006	305.000.000 €
2007	600.000.000 €
2008	431.500.000 €
2009	135.000.000 €
2010	145.000.000 €

Enkele belangrijke transacties vonden nog steeds plaats binnen de “Gouden Driehoek” Brussel-Gent-Antwerpen maar ook in Wallonië (Luik) was er een herneming van de activiteit. Onderstaande tabel geeft een overzicht van enkele transacties.

Plaats	Opp. (m²)	Investeerder	Rendement/VK Prijs
Welkenraedt	75.000	ING Real Estate	21.000.000
Vilvoorde (Cargovil)	10.000	Vandergoten	7%
Olen	18.375	Bolckmans	4.350.000

Net als vorig jaar waren ook in 2010 voornamelijk lokale Belgische investeerders actief op de markt. In het algemeen is er ook, zij het discreet, een langzame terugkeer van Duitse investeringsfondsen en Angelsaksische investeerders merkbaar. De markt wordt daarenboven gestuurd door de vraag van eindgebruikers die eveneens voor een deel van de opname en de prijszetting zorgen.

4.3.2.3 Rendementen

2010 werd gekenmerkt door een stabilisering van de rendementen na de stijging die in 2009 plaatsvond. Voor de betere panden die op heel wat beleggersinteresse kunnen rekenen maar vrij schaars zijn tekent er zich zelfs een beperkte daling van de yield af. Prime yields voor industriële gebouwen bevinden zich in een bandwijdte van 7,25 % tot 8,25%. De Belgische lange termijnrente blijft ondanks de Europese schuldencrisis en de hoge staatsschuld rond de 4% wat positief is voor de financiering van vastgoedprojecten. In de ons omliggende landen zien we eveneens een stabilisering of een iets meer uitgesproken daling van de prime yields. In deze landen hebben de rendementen vaak veel sterkere schommelingen gekend dan in België.

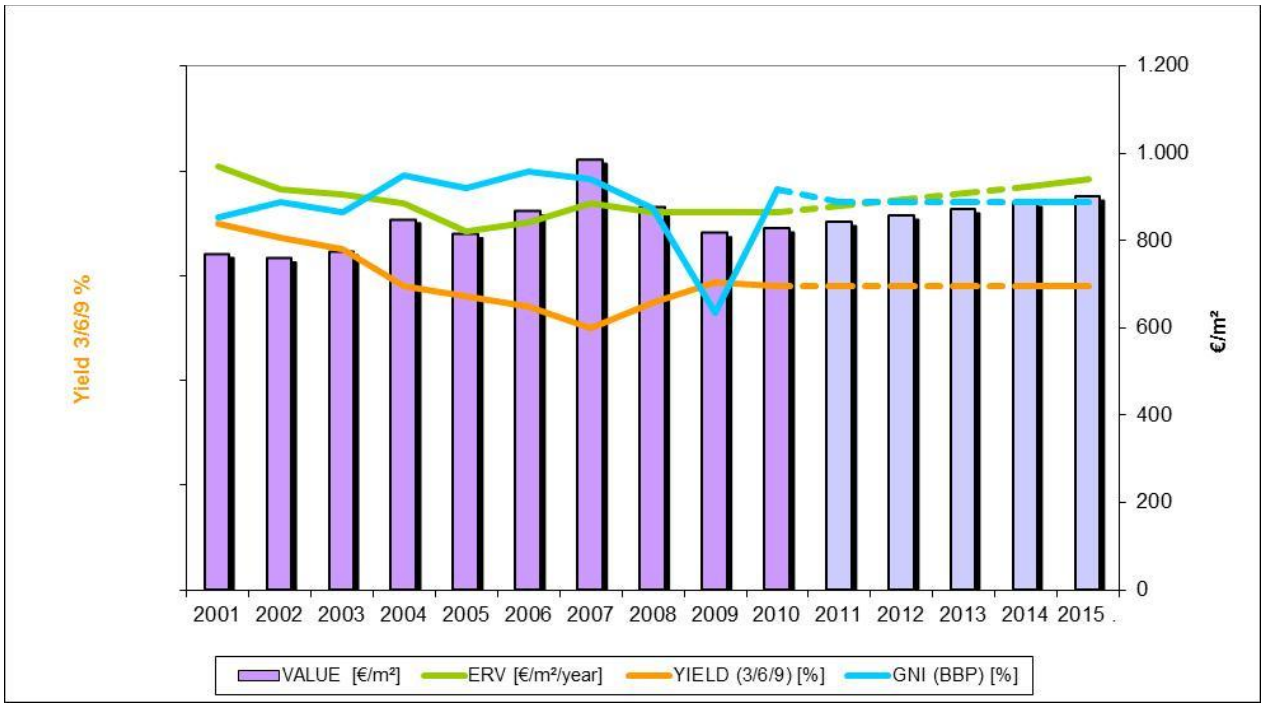
4.3.2.4 Perspectieven

De centrale ligging van België blijft een sterke aantrekkingskracht uitoefenen voor de uitbating van logistieke centra. De vrees voor een verschuiving van deze activiteiten richting Oost-Europa blijft deels aanwezig lijkt doch meer en meer bedrijven beseffen dat het belangrijk is aanwezig te zijn in de de nabijheid van de consument. En ondanks alles blijft het ‘oude’ Europa een bijzonder welvarende regio met heel wat koopkracht. Ook de stijgende transportkosten en de mogelijke leveringsproblemen bij transport over langere afstanden vormen een aanzet tot reflectie.

Het is verder opmerkelijk dat de goede score van België op logistiek gebied (negende plaats op de ranglijst van de Logistics Performance Index (LPI) 2010 opgesteld door de Wereldbank), helemaal niet vertaald wordt in hogere huurprijzen voor logistiek vastgoed. Ze behoren zelfs tot de laagste in Europa. De totale bezettingskost (huur + taksen) bedraagt ± 54 €/m²/j en is enkel in het zuiden van Frankrijk nog lager maar is zelfs in de oost-europese landen heel wat hoger. Kanttekening die hierbij dient gemaakt te worden is dat de loonkosten evenwel nadelig uitvallen, vooral dan ten opzichte van de vroegere oostbloklanden. Een stijging van de huurprijzen lijkt op termijn dan ook logisch mede ook door de alom stijgende kostprijs van industriegrond al vormt de actuele voorraad en beschikbaarheid op dit ogenblik nog een rem.

Onderstaande tabel tracht een voorzichtige prognose van de evolutie van de industriële markt te maken door extrapolatie van historische gegevens in combinatie met toekomstige verwachtingen in huurprijzen en economische groei. Hierbij werd de toekomstige evolutie van de yield bepaald in correlatie met de tienjarige OLO rente. De evolutie van de huurwaarden werd gelinkt aan de gezondheidsindex. De grafiek toont eveneens de historiek en de toekomstige voorspelling van het planbureau inzake de evolutie van het BNP. De scherpe duik in 2009 en het herstel in 2010 (BBP + 2,1%) is hier duidelijk zichtbaar. De groei voor de volgende jaren zal naar verwachting iets lager uitvallen.

De voorspellingen voor 2011 spreken van 1,50%. In het zog van de hernieuwde groei van het BBP zal ook de industriële vastgoedmarkt geleidelijk herstellen. Voorwaarde is wel dat ook de economische groeiverwachtingen gehandhaafd blijven en er zich geen nieuwe economische schokken aandienen.



4.3.3 SWOT België

S	W
- CENTRALE LIGGING IN W.EUROPA - STERKE KMO MARKT IN VLAANDEREN - HOGERE VRAAG DOOR RENOVATIENOOD VAN BESTAANDE VEROUDERDE GEBOUWEN - HOGE ARBEIDSPRODUCTIVITEIT	- HOGE ARBEIDSKOST - BEPERKTE ARBEIDSMOBILITEIT EN KNELPUNTBEROEPEN - BTW RECUPERATIE DOOR EINDGEBRUIKERS (KMO) (koop versus lease) - PRIJS GEVOELIGHEID VAN L EN SI VASTGOED
O	**T**
- VERKOOP VAN OUDERE GEBOUWEN AAN EINDGEBRUIKERS - OPBOUW VAN PORTFOLIO VAN EPB GEBOUWEN - VRAAG NAAR HUUR IPV KOOP DOOR EINGEBRUIKERS MET ZWAKKERE FINANCIELE BASIS - MULTIMODALITEIT	- UITSTEL INVESTERINGEN IN MISSING LINKS - VERKEERSCONGESTIE EN MODERNISERING WEGENNET - BELASTINGSKLIMAAT - VEROUDERD INDUSTRIEEL PATRIMONIUM - STIJGING VAN DE RENTE

4.3.4 De semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in Frankrijk

4.3.4.1 Economische context

De economische gegevens van 2010 blijken andermaal minder ongunstig te zijn dan voorspeld. De groei van de Franse markt zou 1,6% bedragen in 2010, wat in schril contrast is met de terugval van het BBP met 2,5% in 2009. De macro-economische gegevens zijn gunstiger dan over dezelfde periode in het jaar ervoor: er is namelijk een stabilisering tot lichte afname van de werkloosheid, al blijft het niveau nog hoog (9,3% voor Europees Frankrijk in het 3de kwartaal 2010); met ongeveer 100.000 nieuwe banen, een lichte stijging van de inflatie en consumptie van de gezinnen (allebei +1,5%) en een stijging van de industriële productie (+5,1% volgens de prognoses). Toch blijft deze economische heropleving gematigd en broos.

In het derde kwartaal steeg het BBP in Europa met slechts 0,3%. Dat heeft vooral te maken met de vertraging van de buitenlandse handel, met name een gevolg van een minder dynamische activiteit van China en de Aziatische groeilanden. De toestand per land is zeer verschillend, maar de opeenvolgende financiële crisissen (Griekse schuldcrisis, overname van bankschulden door de Ierse Staat) en de groeiende angst voor een eventuele uitbreiding naar andere landen van de Eurozone, raken Europa in zijn geheel en zullen naar een noodzakelijke sanering van alle openbare financiën leiden om de financiële markten gerust te stellen.

De Europese activiteit zou de komende maanden een zelfde ritme moeten handhaven in lijn met de prognoses van de economen en dit vooral door de afgezwakte wereldhandel en de vraag van de privé-markt die lijdt onder de budgettaire maatregelen. Dit onder voorbehoud van een drastische stijging van de olieprijzen door de politieke crisis die momenteel in de oliestaten heerst. Dit zou immers voorwaarden scheppen voor een nieuwe financiële crisis.

In Frankrijk lijkt het gematigde herstel van de economie zich te bestendigen. Net zoals in de Eurozone zullen de bezuinigingsmaatregelen de overheidsuitgaven beïnvloeden. De economen rekenen op een beperkte groei van het BBP, tussen 1,3% en 1,5% in 2011, met weinig nieuwe werkgelegenheid.

4.3.4.2 Globaal overzicht van de bedrijfsvastgoedmarkt

In deze onzekere economische context heeft de verhuurmarkt van kantoorvastgoed – de belangrijkste indicator van de Franse vastgoedmarkt – zich hersteld: 3,5 miljoen m² take-up in Frankrijk (+27% in vergelijking met 2009), waarvan 65% in Ile-de-France (2,2 miljoen m²). Er is een globale opsplitsing te zien tussen de 'prime' huurwaarden die opnieuw naar boven gaan, en van de bestaande gebouwen en/of de secundaire markten waarvoor de begeleidingsmaatregelen nog belangrijk zijn.

De verschillende vastgoedconsulenten verwachten – in het beste geval tot midden 2012 – nog geen terugkeer van de take-up voor kantoren in Ile-de-France tot volumes zoals in 2006-2007 (> 2,7 miljoen m²).

Bedrijfsvastgoed wordt als een veilige investering beschouwd. Het investeringsvolume steeg in 2010, echter met zeer uiteenlopende situaties, afhankelijk van de categorie van activa en de geografische ligging. De Franse vastgoedmarkt blijft in grote mate beïnvloed worden door de kantoormarkt. Op grote achterstand volgen de handelspanden. Deze wekken echter steeds meer de interesse van de beleggers, en dit ten nadele van de logistiek waarvan het marktaandeel voor het tweede opeenvolgende jaar afneemt.

De verschillende activa tonen als overeenkomst dat de beleggers zeer selectief zijn gebleven en hun belangstelling concentreren op gebouwen van goede kwaliteit, gelegen op 'prime' locaties en met een interessante huurtoestand. In het tweede semester verschenen nochtans opnieuw 'blanco' VEFA's (verkoop op plan) voor het kantoorsegment. De hoeveelheid was nog minimaal, maar geeft toch al een indicatie weer van een lichte criteriaverruiming van vastgoedbeleggers.

Net als in 2009, en ondanks een lichte stijging van de industriële productie (+2,2%/jaar in november 2010) en een stijgende trend in volume van het goederentransport, blijven de markten van de logistieke platformen en activiteitenruimtes achterop hinken tegenover de andere activaklassen.

Na de forse terugval in 2009 heeft de take-up op deze twee markten zich niet hersteld. In de logistiek is een echte kloof ontstaan tussen het dynamisme van Ile-de-France en de gelatenheid in de rest van het land. De terugkeer van transacties voor eigen rekening zal dit jaar lichtjes bijdragen in het op niveau houden van de logistiek in Frankrijk.

Dit weerspiegelt zich ook in de kantoorvastgoedmarkt. De investeringen in logistiek waren, vooral in het eerste semester, geconcentreerd op de 'prime' gebouwen van de laatste generatie. Ze werden verhuurd voor een vaste periode van minstens 6 jaar, zijn goed gelegen en worden ondersteund door een groot aantal 'sleutel-op-de-deur'-projecten.

A. Huurmarkt

…van de logistiek (opslagplaatsen > 10.000 m²)

- TAKE-UP

In 2010 is de take-up voor logistieke platformen op jaarbasis stabiel gebleven: tussen 1,5 miljoen[31] en 1,7 miljoen[32] verhuurde m². Dat is veel minder dan de recordniveaus van de vorige jaren (2,5 miljoen m² in 2007 en 2008). Een vrije val werd vermeden dankzij kwalitatieve onderhandelingen in Ile-de-France, waar er een stijging van meer dan 40% is op jaarbasis[33]. Ondanks het feit dat deze regio in 2009 zwaarder werd getroffen door de crisis, overtreft ze in 2010 haar gemiddelde commerciële niveau van de voorbije 10 jaar. In het 1ste kwartaal was er het meeste activiteit, dankzij de concretisering van opgestartte projecten op het einde van 2009. Het 4de kwartaal was echter ontgoochelend. Het begin van 2011 zal misschien de vruchten oogsten van transacties die in deze periode werden ingeleid.

Het marktaandeel van de hoofdstadregio is gestegen, van 32% van alle verhandeling in Frankrijk in 2009 naar 45% dit jaar. De gebruikers positioneren zich meer op de grote oppervakken (> 20.000 m²). Zes van de zeven transacties die in de eerste negen maanden van 2010 gerealiseerd en door CBRE geïnventariseerd werden, betroffen nieuwe gebouwen, geklasseerd in categorie A (behalve distributiecentra). Geografisch zijn de transacties mooi verspreid over alle sectoren van de hoofdstadregio, behalve in het westen wat traditioneel wat achterblijft.

Buiten Ile-de-France was de verhuuractiviteit zeer beperkt tot onbestaand, net zoals in Oost-Frankrijk waar over heel het jaar geen enkele transactie werd ondertekend. De gebruikers hebben zich vooral gepositioneerd op kleine en middelgrote oppervlakken, in tegenstelling tot de overige markt van Ile-de-France. In het algemeen zijn de regionale markten ingestort: een take-up van amper 250.000 m² in de streek van Lyon, of een daling met bijna 40% in één jaar[34]. De belangrijkste transactie betrof een nieuw platform van 50.000 m², verhuurd aan Transalliance en gelegen in Saint-Georges-d'Espéranche in de sector van l'Isle d'Abeau.

Twee transacties waren samen goed voor bijna de helft van alle verhandelde oppervlaktes in Nord Pas-de-Calais, voor een verhandelingsvolume dat vergelijkbaar is met de markt in en rond Lyon: een platform van 60.000 m², door Parcolog ontwikkeld voor Boulanger in Hénin-Beaumont en 40.000 m² verhuurd aan DSV Solutions in Wattrelos.

---

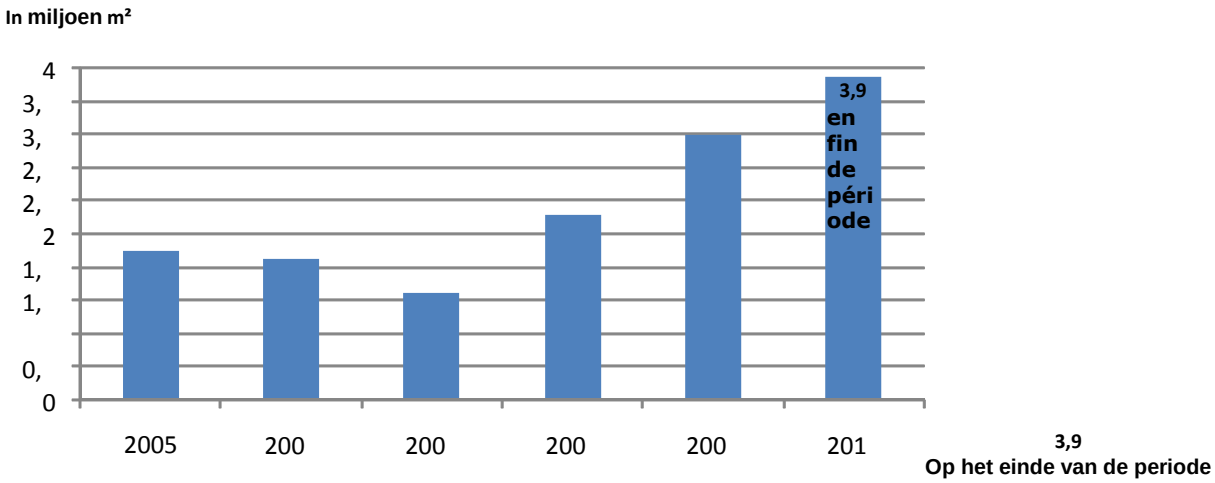
31 Bronnen: CB Richard Ellis; Cushman & Wakefield.
32 Bron: DTZ Research.
33 Bronnen: CB Richard Ellis; DTZ Research.
34 Bron: DTZ Research.

Marseille zit op vlak van take-up op haar diepste punt in 10 jaar, met nauwelijks 60.000 m² verhandelde oppervlaktes. Paradoxaal genoeg werden de meeste transacties gerealiseerd voor bestaande gebouwen, terwijl veel nieuwbouw bleef leegstaan. Met uitzondering van “la Dorsale” was de huuractiviteit erg ongelijk, waarbij de sterke terugval (in de regio’s Bretagne, Languedoc-Roussillon, Centre, Champagne-Ardenne, Bourgogne, Grand Est) werd gecompenseerd door het stand houden van enkele plaatselijke markten (Midi Pyrénées, Pays-de-la-Loire). Deze regio's hielden beter stand dan Ile-de-France in 2009. In 2010 is de trend duidelijk gekeerd en zou de huurmarkt zich in deze regio's moeten herstellen in 2011.

- AANBOD

CB Richard Ellis noteert dat op 1 januari 2011 Frankrijk 3,9 miljoen m² aan beschikbare oppervlakte heeft (of + 22 %/jaar). Deze toename is wel verminderderd ten opzichte van 2009 (+42 % tussen einde 2008 en einde 2009).

Beschikbaarheden in Frankrijk



In 2010 leefde bij de gebruikers de trend om “bestaande gebouwen te verlaten en te kiezen voor een nieuwbouw oplossing van betere kwaliteit. Gezien de zeer sterke daling – sinds 2 jaar – van effectief gestartte bouwprojecten, blijft het nieuwbouw aanbod in klasse “A” gebouwen dalen (ongeveer 8% per kwartaal) tot minder dan 800.000 m² over heel Frankrijk. Vooral in Frankrijk wordt het een belangrijke uitdaging voor het logistieke vastgoed om verouderende parken over te nemen en te upgraden conform de normen.

Voor heel Frankrijk bleef het komende 'blanco' aanbod op 1 januari 2011 beperkt[35] tot 54.000 m². De 4,4 miljoen m² aangeboden projecten die momenteel in de pijplijn zitten, zouden moeten voldoen aan de veeleisende behoeften van de gebruikers, samen met de nieuwe projecten die normaal binnen enkele kwartalen op de markt zullen komen.

In Ile-de-France is bijna 1 miljoen m² gebouwen onmiddellijk beschikbaar, vooral verdeeld over 'Nord' en 'Sud' van deze regio (80%), waar een logistiek platform van 100.000 m² vrijkomt in Vert-Saint-Denis. Het hergroeperings- en rationaliseringsbeleid van de gebruikers voedt de voorraad aan bestaande gebouwen, terwijl de nieuwbouw van klasse “A” gebouwen in Ile-de-France amper één transactiejaar vertegenwoordigt. Op het einde van 2010 biedt geen enkel lopend bouwproject nog beschikbare oppervlakten in de regio.

[35] Bron: CB Richard Ellis

Ondanks een sterk verminderde activiteit bleef de stijging van de leegstaande gebouwen in de regio van Lyon beperkt tot 7%. Er is weinig grond beschikbaar voor logistiek, en dat zou het mogelijk moeten maken de bestaande gebouwen op te nemen. In de andere Franse regio's is het onmiddellijk beschikbare aanbod zorgwekkend in l'Est (175.000 m²)[36], Bourgogne (220.000 m²)[6], le Centre (135.000 m²)[6] en Pays-de-la-Loire (105.000 m²)[6], zeker gezien de omvang van die markten.

- WAARDEN

In 2010 was er vraag naar 'prime' gebouwen waardoor de nominale waarde voor dit soort activa gehandhaafd kon blijven. Dit leidt tot een diepere kloof met klasse “B” gebouwen en de secundaire markten waarvoor de waardedaling zich verder doorzet en waardoor deze nog belangrijke begeleidingsmaatregelen kennen. In 2010 bleven de economische huurprijzen in Ile-de-France onder de 50 €/m². Aan het einde van het jaar was de waardevork breed in het hele grondgebied; de economische huurprijzen van de hoofdstedelijke regio (45-49 €/m²) positioneren zich ver boven die van Lyon (38-42 €/m²), Rijsel-Lille (40-42 €/m²) en Marseille (38-41 €/m²).

…van de activiteitenruimtes en kleine opslagplaatsen (< 5.000 m²)

- TAKE-UP

Er zijn weinig beschikbare cijfers met betrekking tot activiteitenparken wat veel heterogener en ouder is dan het logistieke vastgoed. Alleen de markt van Ile-de-France is rijp genoeg om hiervoor relevante statistieken op te stellen. De transacties met activiteitenruimtes en kleine opslagplaatsen (< 5.000 m²) in Ile-de-France bedragen in 2010 ongeveer 930.000 m²: een stijging met 12% over een jaar[37]. Een derde van dit volume kreeg een bestemming in het laatste kwartaal, na een derde kwartaal in 'stand-by'. Over het hele jaar bleef de take-up onder die van de jaren 2007 en 2008.

Bijna de helft van de transacties in de hoofdstad draaiden op verkopen aan gebruikers, tegenover gemiddeld een derde van de transacties in de vorige jaren[7]. Dit jaar ging de vraag van de gebruikers vooral naar oppervlakken tussen 1.000 m² en 4.000 m², een iets grotere maatstaf dan vorig jaar (tussen 500 m² en 2.000 m² in 2009).

- AANBOD

De stijging van het take-upniveau deed het beschikbare instapklare aanbod in Ile-de-France lichtjes dalen tot 2,5 miljoen m² op 1 januari 2011[7]. Dit volume bleef de laatste jaren globaal constant, rekening houdend met de heterogeniteit van het vastgoedpark.

De gemiddelde leegstand in Ile-de-France bedroeg 8,4% op 1 oktober 2010. In diezelfde periode bedroeg de leegstand voor de activiteitenparken in Ile-de-France 14%. Die hogere leegstand is het gevolg van de gebouwen die de voorbije jaren werden opgeleverd (18% van het onmiddellijk beschikbare aanbod werd opgeleverd in 2008; 14% in 2009) en nog niet in gebruik werden genomen. Gebruikers die wilden besparen, verkozen verspreidde activiteitenparken met lagere huurwaarden boven 'prime' locaties. Nu er een pauze is in de opstart van nieuwbouw projecten, heeft ook het beschikbare aanbod aan activiteitenparken zich gestabiliseerd over deze periode.

---

[36] Bron: DTZ Research.
[37] Bron: CB Richard Ellis.

- WAARDEN

De repricing die in 2009 werd doorgevoerd, heeft de huurwaarden kunnen stabiliseren. Hierna volgt een samenvatting ervan per geografische zone:

Huurwaarden op 31 december 2010 (bron: CBRE)			
Geografische zone	Type lokalen	Nieuw	Tweedehands
Nord (tussen RN1-RN3)	Kmo/kmi-activiteit *	60-110	50-90
	Tertiaire activiteit	120-130	75-120
Ouest (tussen RN1-A13)	Kmo/kmi-activiteit *	80-125	55-100
	Tertiaire activiteit	110-180	75-150
Est (tussen RN3-RN19)	Kmo/kmi-activiteit *	60-90	50-60
	Tertiaire activiteit	70-105	50-70
Sud (tussen RN19-A13)	Kmo/kmi-activiteit *	60-90	50-85
	Tertiaire activiteit	80-110	65-90

in € HT HC/m²/jaar

** verhouding activiteit/kantoor: 70/30*

A. Investeringsmarkt

- VOLUME

In 2010 werd in Frankrijk ongeveer 11 miljard euro[38] geïnvesteerd in bedrijfsvastgoed in het algemeen. Hoewel de progressie tegenover vorig jaar ongeveer 40% bedraagt, werd het aantal verbintenissen minstens gehalveerd sinds de marktpiek van 2007. 70% van dat volume is geconcentreerd in Ile-de-France, het vierde kwartaal was goed voor 40% van het totaal. Dit had te maken met de ondertekening van 4 vastgoedportefeuilles van elk meer dan 100 miljoen euro.

De markten van logistiek en activiteitenparken hebben slechts matig geprofiteerd van de toegenomen investeringen in bedrijfsvastgoed. Ze vertegenwoordigen respectievelijk ongeveer 5% en 3% van het totale volume[39]. Het investeringsvolume in deze markten bedroeg 0,9 miljard euro in 2010. Hiervan gebeurde 50% in het laatste kwartaal. Als logisch gevolg op de huurmarkt steeg het marktaandeel van Ile-de-France in de logistieke markt van 39% in 2009 naar 53% in 2010.

De markt bleef globaal groeien door een beperkt clubje van 'pure players', aangetrokken door de duidelijk hogere rendementen dan in de andere activaklasse, ondanks een significante daling van de 'prime' tarieven in de eerste drie kwartalen. Vooral de firma Argan was bijzonder actief en verwierf in het 1ste halfjaar 3 logistieke platformen, volledig verhuurd voor een vaste periode van meer dan 6 jaar: 85.000 m² in Coudray-Montceaux (91); 73.000 m² in Châtres (77) en 43.000 m² in Saint Quentin Fallavier (69) in de streek van Lyon. Ook Duitse investeerders hebben zich een aanzienlijk deel van de logistieke investeringsmarkt toegeëigend, met drie acquisities in Mer (41), Wattrelos (59) en Brie Comte Robert (77). Het gebrek aan 'prime' aanbod heeft het investeringsniveau van de investeerders ongetwijfeld beknot.

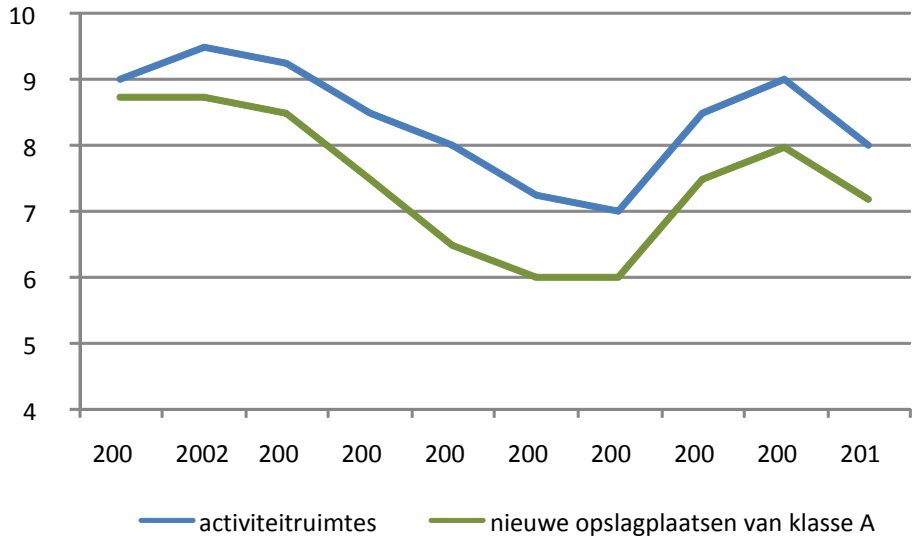
In 2011 komen op Europees niveau schulden te vervallen voor een bedrag van 280 miljard euro. Sommigen hopen bij de aanvang van 2011 dat eventuele gedwongen verkopen nieuwe opportuniteiten zullen opleveren om tegemoet te komen aan de vraag op de markt.

[38] Bronnen: CB Richard Ellis; Cushman & Wakefield; DTZ Research.
[39] Bronnen: DTZ Research; CB Richard Ellis.

- WAARDEN

Alleen voor de 'prime' gebouwen werden de rendementcijfers naar onder gecorrigeerd, met voor logistiek vastgoed Parijs en Lyon enderzijds, waar in de loop van 2010 tot 7,20% werd bereikt, en anderzijds de rest van de regionale markten met percentages onder de drempel van 8%.

Evolutie van de 'prime' rendementcijfers in Frankrijk



Bijlage 1: De criteria voor de opslagplaatsen van 'klasse A'

Sinds het “Observatoire Régional de l’Immobilier d’Entreprise en Ile-de-France” ('regionaal observatorium van bedrijfsvastgoed in Ile-de-France') een rooster heeft opgesteld voor de cijferwaardering van logistieke opslagplaatsen (CELOG), worden de opslagplaatsen aan de hand van diverse criteria in drie categorieën geordend. De (simple face) gebouwen met de hoogste beoordeling behoren tot categorie A. Ze moeten voldoen aan minstens de volgende 13 dwingende criteria:

- bezit van de exploitatievergunningen
- blussysteem conform de normen
- alle opslag op de begane grond of met laad- en loskades
- nivellering van kades en sluizen of luifels (met minstens 80% uitgeruste poorten)
- aanwezigheid van parking voor zwaar vervoer, gescheiden van parking voor lichte voertuigen
- 20/12-structuur, geschikt voor minstens 240 m² zonder paal
- minstens 1 kade per 1.000 m² opslagruimte
- diepte kleiner dan twee keer de gevel, met een maximum van 130 meter
- toegang zonder de agglomeratie te moeten doorkruisen over wegen die niet geschikt zijn voor zwaar transport; maximaal 10 km verwijderd van een hoofdweg met 4 gescheiden rijstroken
- vorstvrij door isolatie/verwarming
- vloerweerstand van minstens 5 ton/m²
- manoeuvreerzone van minstens 32 meter tegenover de kade
- nuttige hoogte over de hele opslagruimte van minstens 9,3 meter

Een opslagplaats 'klasse A' moet ook voldoen aan minstens 9 van 12 facultatieve criteria, zoals dag en nacht brand- en inbraakbewaking op de site of in het gebouw, met de mogelijkheid om een wachtzone voor zwaar transport te creëren, een gesloten terrein, tussen 2,5 en 10% kantooroppervlak en sociale lokalen; minstens 5% natuurlijke verlichting (zenit of vensterlijst in gevel, inclusief verluchting); isolatie/verwarming tot minstens 12°C, enz.

4.4 De vastgoedportefeuille van Montea

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES VASTGOEDPORTEFEUILLE	Totaal 31/12/2010	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2009	Totaal 31/12/2008
Aantal sites	**30**	18	12	**33**	**32**
Oppervlakte opslag (m²)	**392.338 m²**	246.522 m²	145.816 m²	**333.015 m²**	**320.402 m²**
Oppervlakte kantoren (m²)	**45.263 m²**	32.579 m²	12.684 m²	**47.663 m²**	**45.657 m²**
Totale oppervlakte (m²)	**437.601 m²**	279.101 m²	158.500 m²	**380.678 m²**	**366.059 m²**
Ontwikkelingspotentieel (m²)	**69.720 m²**	43.220 m²	26.500 m²	**69.720 m²**	**62.197 m²**
Reële waarde (EUR)	**€ 232.990.000**	€ 141.143.000	€ 91.847.000	**€ 206.253.000**	**€ 210.789.000**
Investeringswaarde (EUR)	**€ 241.527.000**	€ 145.018.000	€ 96.509.000	**€ 213.393.000**	**€ 218.369.000**
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	**€ 18.353.525**	€ 10.690.324	€ 7.663.201	**€ 16.043.480**	**€ 16.517.674**
Bruto rendement (%)	**7,88%**	7,57%	8,34%	**7,78%**	**7,84%**
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	**8,28%**	8,00%	8,71%	**8,48%**	**8,14%**
Niet verhuurde delen (m²)	**21.306 m²**	13.336 m²	7.970 m²	**26.917 m²**	**16.179 m²**
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	**€ 937.170**	€ 602.430	€ 334.740	**€ 1.437.155**	**€ 645.618**
Bezettingsgraad (% van m²)	**95,13%**	95,22%	94,97%	**92,93%**	**95,58%**
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	**95,14%**	94,67%	95,81%	**91,78%**	**96,24%**

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 437.601 m², verspreid over 18 sites in België en 12 sites in Frankrijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 232.990[40] miljoen, wat een stijging is met 13,0% (EUR 26,74 miljoen) ten opzichte van 31 december 2009. Deze stijging is het gevolg van:

- de aankoop van het platform te Saint-Cyr-en-Val (Orléans - Frankrijk) voor een bedrag van EUR 34,041 miljoen;
- de fair value van de desinvesteringen voor een bedrag van EUR 7,765 miljoen;
- de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op het einde van 2009 en in 2010 met EUR 0,461 miljoen.

3 van de 30 sites sites vertegenwoordigen meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen samen 33,2% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille:

	Reële waarde	Klant(en)
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 34,6 miljoen	FM Logistics

vertegenwoordigt 14,9% van de totale reële waarde van de portefeuille
(De netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2010 vertegenwoordigen EUR 1,35 miljoen of 7,9% van de totale netto huurinkomsten voor het jaar 2010).

• Vorst	EUR 20,8 miljoen	Unilever

vertegenwoordigt 9,0% van de totale reële waarde van de portefeuille
(De netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2010 vertegenwoordigen EUR 1,37 miljoen of 8,0% van de totale netto huurinkomsten voor het jaar 2010).

	Reële waarde	Klant(en)
• Aalst Tragel	EUR 21,8 miljoen	Jan de Nul, Barry Callebaut

[40] In de balans in de rubriek vastgoedbeleggingen vinden we een bedrag terug van EUR 233,45 miljoen. Het verschil (EUR 0,46 miljoen) bestaat uit de activatie van het “built-to-suit” project Coca-Cola die niet wordt gewaardeerd door de schatter (EUR 1,20 miljoen) en de kantoren van Montea (als onderdeel van de site van Erembodegem) die werden geboekt onder Andere materiële vaste activa (EUR 0,74 miljoen).

vertegenwoordigt 9,4% van de totale reële waarde van de portefeuille
(De netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2010 vertegenwoordigen EUR 1,76 miljoen of 10,3% van de totale netto huurinkomsten voor het jaar 2010).

Het bruto vastgoedrendement[41] op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,00% in België en 8,71% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand.

De door Montea behaalde bezettingsgraad op het totaal van de portefeuille (uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde) bedraagt 95,14%, en 95,13% op grond van het aantal bezette m². De bezettingsgraad is op het einde van 2010 gestegen met 2,20% (op basis van m²), ten opzichte van 31 december 2009. Dit is vooral het resultaat van de nieuwe verhuringen op het het einde van het jaar 2010 (zie “huuractiviteit”).

De jaarlijkse contractuele huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 18,35 miljoen, een stijging van 14,4% (EUR 2,31 miljoen) ten opzichte van de situatie op 31 december 2009. Deze stijging komt grotendeels door de aankoop van het plafform in Saint-Cyr-en-Val (Orléans – Frankrijk) dat de jaarlijkse contractuele huurinkomsten van de desinvesteringen meer dan compenseert.

Montea streeft ernaar om naar een vastgoedportefeuille met een gezonde mix van klanten te streven met zowel klanten uit industriële sector (bv. Jan De Nul, Barry Callebaut, Dynaco, Unilever) en de logistieke sector (bv. FM Logistics, DHL). De industriële sector wordt gekenmerkt door langere duurtijden van huurcontracten maar vergen soms ook grotere investeringen. De logistieke sector is meestal gekenmerkt door typische 3, 6, 9 contracten daar zij ook specifiek hun klanten volgen.

Op 31/12/2010 bedraagt de gemiddelde looptijd van de contracten op einddatum 5,53 jaar. De gemiddelde looptijd t.e.m. de eerst mogelijke opzegging bedraagt 3,53 jaar. Montea streeft ernaar om deze looptijd zo hoog mogelijk te stellen maar de bevak opereert in een markt waar de normale marktomstandigheden 3,6,9 contracten zijn.

[41] Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De volgende tabel geeft een overzicht weer van de vastgoedportefeuille per site.

	Kantoren	Opslag	Totaal	Leegstand (% van totale m²)
België				
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.255	17.180	19.435	0,00%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	560	17.590	18.150	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	876	4.495	5.371	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	690	6.325	7.015	0,00%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1.010	1.450	2.460	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.440	12.891	14.331	46,70%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	0,00%
MOORSEL A,WAVERSTRAAT 3	880	7.515	8.395	20,62%
MOORSEL BCDFGHIJK,WAVERSTRAAT 3	948	10.770	11.718	13,87%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	3.060	970	4.030	65,14%
HOBOKEN, SMALLANDLAAN 7	440	745	1.185	0,00%
MEER, EUROPASTRAAT 28	1.235	8.995	10.230	0,00%
PUURS, RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.970	12.620	14.590	0,00%
NIJVEL, RUE DE TECHNIQUE 11	1.345	12.350	13.695	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.255	11.910	13.165	0,00%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.301	12.744	17.045	3,89%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	21.831	22.599	0,00%
VORST, HUMANITEITSln 292, site LIPTON	778	4.605	5.383	0,00%
VORST, HUMANITEITSln 292, site CM		7.150	7.150	0,00%
VORST, HUMANITEITSln 292, site RESTAURANT (Station)	2.110	920	3.030	0,00%
VORST, HUMANITEITSln 292, site SALVESEN (Koelloodsen)	1.538	8.606	10.144	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.152	27.072	28.224	0,00%
Totaal België	**32.579**	**246.522**	**279.101**	**4,78%**
Frankrijk				
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	620	16.139	16.759	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	0,00%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.248	10.930	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	638	3.384	4.022	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.127	2.694	3.821	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	462	1.585	2.047	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	12.120	13.026	0,00%
ORLEANS, RUE DES GENETS 660	1.655	73.092	74.747	0,00%
Totaal Frankrijk	**12.684**	**145.816**	**158.500**	**5,03%**
Totaal	**45.263**	**392.338**	**437.601**	**4,87%**

4.5 Conclusies van de vastgoedexpert[42]

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 30/06/2010 overgegaan van EUR 201.382.000 naar EUR 232.990.000[43] op 31/12/2010. Deze Fair Value van EUR 232.250.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 241.527.000 vrij op naam.

Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,60%.

Patrimonium

Het patrimonium telt op heden ± 392.338 m² opslagruimten en ± 45.263 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 437.601 m². Het is gelegen op 30 sites, waarvan 12 in Frankrijk. Dit zijn drie sites minder dan eind 2009 tengevolge van de verkoop van 4 panden in België (Buggenhout, Schoten Brechtsebaan, Schoten Jagersdreef en Grobbendonk) en de aankoop van één site in Frankrijk (Saint-Cyr-en-Val). Eén pand (Grimbergen) is in concessie. De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisitie van een site te Saint-Cyr-en-Val.

Behalve de 12 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 twee gebouwen in Wallonië met name te Milmort en Nijvel. Van de 12 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en vijf andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu en Saint-Priest, Cambrai, Feuquières en Orléans/Saint-Cyr-en-Val).

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 jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 18.275.198[44] per jaar op 31/12/2010. De lopende huurcontracten liggen 4,45% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 17.495.975 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 ± 95,0 %.

---

42 Niet het volledige verslag van de vastgoedexpert werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

43 In de balans onder de rubriek vastgoedbeleggingen, vinden we een bedrag terug van EUR 233,45 miljoen. Het verschil (EUR 0,46 miljoen) bestaat uit de activatie van het “built-to-suit” project Coca-Cola dat niet wordt gewaardeerd door de schatter (EUR 1,20 miljoen) en de kantoren van Montea (als onderdeel van de site van Erembodegem) die werden geboekt onder “Andere materiële vaste activa” (EUR 0,74 miljoen). Gezien de aanvangsfase van het project Coca–Cola, reflecteert de kostprijs van EUR 1,20 miljoen de reële waarde van dit project.

44 De jaarlijkse huurinkomsten volgens de lopende huurcontracten op 31/12/2010. Deze inkomsten zijn niet gelijk aan het netto huurresultaat van EUR 17.097K voor het volledige jaar 2010. Het verschil is voornamelijk te verklaren door nieuwe huurinkomsten, afgesloten tijdens het boekjaar die geen volledige impact hebben gehad op het boekjaar 2010.

4.6 Financiële structuur van de vennootschap

4.6.1 Algemeen financieringsbeleid

De financieringskost is de grootste kostenrubriek in het resultaat van Montea die de cashflow aanzienlijk beïnvloedt. Daarom beheert Montea de kost van haar financieringen op een proactieve manier. Vooreerst wil de bevak garanderen dat haar verschillende financieringen over een zo lang mogelijke periode beschikbaar zijn. Daarenboven streeft de bevak naar financieringen met een variabele rentevoet die voor het grootste deel ingedekt zijn door indekkingsinstrumenten van het type "IRS" ("Interest Rate Swaps").

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat dit een bescherming biedt tegen verstorende schommelingen in de economische cycli.

In tijden van hoogconjunctuur zal de financieringskost mogelijks stijgen. Dit wordt in principe gecomenpenseerd door de hogere operationele inkomsten (zoals de hogere bezetting en een hogere inflatie). Deze compensatie is eerder beperkt en daarom werd overgegaan tot een indekkingsbeleid en dit voor het grootste deel van de schuld.

Op 31/12/2010 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale schuld van EUR 117,93 miljoen;
- een schuldratio van 47,63%[45];
- een gemiddelde duur van de schuld van 1,72 jaar;
- een beleid van indekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte termijnrentevoeten te beperken;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 4,52% op 31/12/2010.

4.6.2 Schuldstructuur

De volledige schuld van Montea bedraagt EUR 117,93 miljoen en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van EUR 108 miljoen.
  Montea beschikt op 31/12/2010 over een totaal bedrag aan bevestigde billaterale kredietlijnen van EUR 115 miljoen bij 3 Belgische financiële instellingen, waarvan 93,9% is opgenomen.

  Op 31/12/2010 bedraagt de gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 1,58 jaar. In 2011 is er een totaal bedrag van EUR 55 miljoen dat geherfinancierd moet worden (bij constante perimeter). In 2012 bedraagt dit bedrag EUR 15 miljoen en in het jaar 2013 bedraagt dit bedrag EUR 30 miljoen.

- een totaal bedrag van leasingschulden van EUR 9,93 miljoen met een gemiddelde duurtijd van 3,29 jaar. Dit totale bedrag komt overeen met de afbetaling van de leasing voor de volgende 3 sites:

  - Milmort – Luik: EUR 3,65 miljoen
  - Orléans – Saint-Cyr-en-Val: EUR 5,46 miljoen
  - Roissy: EUR 0,82 miljoen

  De bevak ziet erop toe om tijdig de nodige financieringen aan te gaan. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversficatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

[45] De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 53 van het Konklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare Vastgoedbevaks.

4.6.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar schuld wordt ingedekt. Op 31/12/2010 wordt 99,7% van de opgenomen kredietlijnen ingedekt met indekkingsinstrumenten van het type “IRS”. Montea streeft er altijd naar toe om tussen de 75% en 100% te laten indekken voor een periode van 3 t.e.m. 10 jaar.

Op 31/12/2010 heeft de bevak een totaal van EUR 157,67 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type “IRS” waarvan EUR 50 miljoen “forward” contracten. Tijdens het laatste kwartaal van 2010 is Montea, naar aanleiding van de lage lange termijn rentevoeten in die periode, overgegaan tot het afsluiten van EUR 50 miljoen “forward IRS” contracten die pas ingaan op 1 oktober 2011 en 1 mei 2012, t.t.z. de data waarop sommige huidige IRS contracten ten einde komen. Door het afsluiten van deze “forward IRS” contracten zal de huidige “hedging cost” van 4,09%, als onderdeel van de financieringskost (rekening houdend met hetzelfde indekkingpercentage op 31/12/2010) dalen naar 3.82% in oktober 2011 en naar 3,52% in mei 2012.

In toelichting 14 vindt met een overzicht van de indekkingsintrumenten.

4.7 Financiële resultaten per 31 december 2010

4.7.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2010 (in duizenden euro)

(EUR x 1.000)	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden	31/12/2008 12 maanden
NETTO HUURRESULTAAT	**17.097**	**16.334**	**14.024**
VASTGOEDRESULTAAT	**16.718**	**15.962**	**13.828**
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	**-972**	**-802**	**-712**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**15.746**	**15.160**	**13.115**
Algemene kosten van de vennootschap	-2.455	-2.052	-1.977
Andere operationele opbrengsten en kosten	-73	317	345
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**13.218**	**13.425**	**11.483**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	548	0	636
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.906	-16.033	-10.046
OPERATIONEEL RESULTAAT	**11.860**	**-2.608**	**2.072**
FINANCIEEL RESULTAAT	**-3.637**	**-8.064**	**-9.800**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**8.223**	**-10.672**	**-7.728**
BELASTINGEN	**0**	**-9**	**-28**
NETTO RESULTAAT	**8.224**	**-10.682**	**-7.756**
NETTO COURANT RESULTAAT (1)	**9.582**	**5.352**	**1.655**
NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39) (2)	**7.938**	**7.441**	**8.446**
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.610	3.585.354	3.585.354
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	**1,78**	**-2,98**	**-2,16**
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	**2,08**	**1,49**	**0,46**
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	**1,72**	**2,08**	**2,36**

(1) Het Netto Courant Resultaat is gelijk aan het Netto Resultaat exclusief de impact van het resultaat op de portefeuille (code XVI, code XVII en code XVIII van de resultatenrekening)

(2) Het Netto Courant Resultaat (exclusief IAS 39) is gelijk aan het Netto Courant Resultaat exclusief de impact van de variatie van de renteindekkingsinstrumenten

De **huurinkomsten** tijdens het boekjaar 2010 bedragen EUR 17.097K, een stijging van 4,67% ten opzichte van dezelfde periode in 2009 (EUR 16.334K). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de investering in het platform te Orléans (voor het 2de halfjaar van het boekjaar 2010) en de volledige jaarhuurinkomsten in 2010 van investeringen die in 2009 voltooid waren (Brosette – Lyon) die het verlies aan huurinkomsten door de desinvesteringen in België compenseren.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt op 31/12/2010 EUR 16.718K en vertoont hiermee een stijging van 4,74% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 15.962K). De iets grotere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. de huurinkomsten is voornamelijk toe te schrijven aan de aangerekende management fees op de nieuwe afgesloten huurcontracten.

De **operationele marge**[46] bedraagt op 31/12/2010, 77,31%, t.o.v. 82,19% op 31/12/2009. Als er geen rekening wordt gehouden met de eenmalige winst in het jaar 2009, bedroeg de operationele marge vorig jaar 79,59%. Zodoende noteert Montea een daling van 2,28% voor de operationele marge. Deze daling is voornamelijk te verklaren door de ontwikkeling van het competentiecentrum in Parijs, opgericht voor de verdere uitbouw van de vastgoedportefeuille in Frankrijk en de uitbouw van het management team van Montea.

Het versterkte managementteam zal zich focussen op de verdere groei van de portefeuille. Door een spreiding van de vaste kosten over een grotere protefeuille, zal de operationele marge stijgen. Montea heeft als doelstelling een operationele marge boven de 80% te behalen.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** op 31/12/2010 bedraagt EUR -1.358K (EUR -16.033K per 31/12/2009) en omvat enerzijds:

- de negatieve variaties van de vastgoedportefeuille in België en Frankrijk voor een bedrag van EUR
  -1.906K. Deze negatieve variatie is het resultaat van:

  - een negatieve variatie van de vastgoedportefeuille in België met EUR -4.662K (-3,25% op de reële waarde van eind 2009, zonder rekening te houden met de verkopen van het voorbije boekjaar), en dit door:

    - de negatieve variatie op de sites van Milmort en Nijvel (door het nakende einde van het huurcontract) en de site van Bornem door de huidige leegstand (6.692 m²);
    - de verbeterings- en renovatiewerken op de site van Erembodegem, Berchem en Mechelen die in de huidige marktomstandigheden niet waardeverhogend zijn;

  - een positieve variatie van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR 2.756K (3,10% op de reële waarde van de vastgoedportefeuille inclusief de investering van Orléans), ten gevolge van een negatieve “yield-shift” van 43 basispunten;

- het positieve resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR 548K. Deze meerwaarde werd gerealiseerd voor volgende sites:

  - de site te Schoten Jagersdreef en Schoten Brechtsebaan (meerwaarde van EUR 125K);
  - de site te Buggenhout (meerwaarde van EUR 275K);
  - de site te Grobbendonk (meerwaarde van EUR 148K).

[46] Resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille.

Het **financieel resultaat** per 31/12/2010 (EUR -3.637K) werd gunstig beïnvloed door de positieve evolutie van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) op de datum van afsluiting, ten belope van EUR 1.643K. Tijdens de eerste 3 kwartalen had Montea nog een negatieve variatie in de reële waarde van de contracten voor indekking voor een bedrag van EUR -2.437K maar tijdens het laatste kwartaal noteerde Montea een positieve variatie van de reële waarde ten bedrage van EUR 4.080K en dit door de sterk stijgende lange termijn interestvoeten.

Zonder rekening te houden met de wijziging van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) zijn de netto financiële kosten gedaald met EUR 0,69 miljoen (van EUR 5,97 miljoen naar EUR 5,28 miljoen). Dit is hoofdzakelijk te verklaren doordat de gemiddelde netto kaspositie in het jaar 2010 hoger lag dan in het jaar 2009 (grotendeels door de nog niet opgebruikte kasmiddelen naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juli 2010) en doordat de financiële kost lager lag (geen margebetaling op niet opgenomen kredietlijnen).

↳ *Op 31/12/2010 bestaat de totale financiële schuld van Montea voor 91,4% uit bankschulden. Voor deze bankschulden heeft Montea gebruik gemaakt van contracten voor rentedekking van het type IRS. Op 31/12/2010 dekken de contracten voor rentedekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 99,7% van de totale bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige schuld tot minstens september 2011. De rentevoet op het einde van de periode bedraagt 4,59% (inclusief bankmarges en de kosten voor dekkingsinstrumenten en rekening houdend met de EURIBOR op het einde van het jaar).*

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

Het **netto courant resultaat exclusief IAS39**[47] op 31/12/2010 bedraagt EUR 7.938K (EUR 1,72 per aandeel), globaal gezien een stijging van 6,68% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (EUR 7.441K) maar per aandeel een forse daling van 17% .

↳ *Op basis van dit netto courant resultaat en het daaruit vloeiend uitkeerbaar resultaat van EUR 8.495.324 (hoofdzakelijk door de gerealiseerde meerwaarden op de verkochte sites) bevestigt Montea het reeds aangekondigde dividend van EUR 0,97 bruto per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2010 en EUR 0,87 per aandeel voor de tweede jaarhelft van 2010.*

Het **netto resultaat** op 31/12/2010 bedraagt EUR 8.224K ten opzichte van EUR -10.682K in 2009. Deze enorme stijging van het netto resultaat met EUR 18.905K is te verklaren door:

- een stijging van het netto courante resultaat met EUR 497K;
- de positieve evolutie van de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (EUR 14.127K). Vorig jaar werd een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend van EUR 16,03 miljoen[48];
- de meerwaarde van de desinvesteringen voor een bedrag van EUR 548K;
- de positieve evolutie van de variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten met EUR 3.733K.

[47] 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 renteindekkingsinstrumenten).

[48] Voor meer informatie verwijzen wij naar het jaarverslag van 2009.

4.7.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2010

(EUR x 1.000)	31/12/2010 Conso	31/12/2009 Conso	31/12/2008 Conso
VASTE ACTIVA	**236.466**	**207.364**	**211.128**
Goodwill			
Immateriële vaste activa	83	107	107
Vastgoedbeleggingen (incl. Projectontwikkelingen)	233.452	206.253	210.789
Andere materiële vaste activa	995	237	226
Financiële vaste activa	1.359	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	576	767	6
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	**22.333**	**8.900**	**13.153**
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Financiële vlottende activa	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0
Handelsvorderingen	6.215	3.112	5.524
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.409	1.136	1.086
Kas en kasequivalenten	14.119	4.077	5.126
Overlopende rekeningen	590	575	1.418
TOTAAL ACTIVA	**258.799**	**216.264**	**224.281**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**124.107**	**84.469**	**102.644**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**124.006**	**84.381**	**102.549**
Kapitaal	107.329	68.964	84.352
Uitgiftepremies	543	0	0
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0	0
Reserves	34.494	25.603	33.533
Resultaat	-9.823	-3.043	-7.756
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.537	-7.143	-7.580
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0	0
Minderheidsbelangen	**101**	**88**	**95**
VERPLICHTINGEN	**134.692**	**131.795**	**121.637**
Langlopende verplichtingen	**69.539**	**126.796**	**54.593**
Voorzieningen	0	0	0
Langlopende financiële schulden	61.424	118.413	47.733
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.746	8.030	5.940
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	343
Andere langlopende verplichtingen	369	354	354
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	224
Kortlopende verplichtingen	**65.153**	**4.999**	**67.044**
Voorzieningen	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	56.781	581	55.730
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.264	2.486	7.920
Andere kortlopende verplichtingen	785	198	106
Overlopende rekeningen	4.323	1.733	3.288
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**258.799**	**216.264**	**224.281**

Op 31 december 2010 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 258.799K) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (EUR 233.452K of 90,21% van het totaal) en vlottende activa (EUR 22.333K). De stijging van de vaste activa (EUR 29.102K) is voornamelijk het resultaat van de investering van het platform in Orléans en de gedane investeringen in België.

De stijging van vlottende activa is voornamelijk te verklaren door de stijging van de kaspositie op het einde van het jaar (ongeveer 30% van de netto opbrengsten van de kapitaalverhoging werd nog niet geïnvesteerd).

Het **totaal van de passiva** bestaat uit eigen vermogen ten bedrage van EUR 124.107K en een totale schuld van EUR 134.692K.

De stijging van het totale eigen vermogen (EUR 39.638K) is volledig te verklaren door:

- de netto stijging van het kapitaal als gevolg van de kapitaalverhoging op 2 juli 2010 (EUR 38.907K);
- het netto resultaat van EUR 8.224K;
- de uitkering van het dividend in het jaar 2010 over het boekjaar 2009 (EUR 7.493K).

De stijging van de totale schuld (EUR 2.897K) is grotendeels te verklaren door de verhoging van de reeds gefactureerde huur met betrekking tot het eerste kwartaal van het jaar 2011.

De totale schuldpositie m.b.t. de kredietlijnen en de leasingschulden is ongeveer gelijk gebleven doordat de overgenomen leasingschuld voor de site van Orléans (EUR 5,86 miljoen) de minder opgenomen kredietlijnen compenseert.

De **schuldgraad**[49] bedraagt 47,63% tegenover 56,4% op 31/12/2009. Zodoende heeft Montea nog een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 40 à 50 miljoen tegenover een schuldgraad van ongeveer 55%.

4.8 Bestemming van het resultaat

Montea heeft, in haar persbericht van 22 februari 2010, het aangekondigde dividend van EUR 0,97 bruto per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2010 en EUR 0,87 bruto per aandeel, voor de tweede jaarhelft van 2010, bevestigd. Er werden geen interim-dividenden tijdens het boekjaar toegekend.

Op basis van de resultaten per 31 december 2010 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor, een bruto dividend uit te keren van EUR 0,97 bruto per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2010 en EUR 0,87 bruto per aandeel, voor de tweede jaarhelft van 2010. Dit betekent een “pay-out ratio” van 98,6%. Op dit bruto dividend zal 15% roerende voorheffing worden ingehouden.

4.9 Conclusies voor het boekjaar 2010

Op financieel vlak werd het jaar 2010 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten in een nog moeilijk economische context, met een globale stijging van het netto courante resultaat met 6,68% en een daling per aandeel van datzelfde resultaat van 17%.

In dit kader was de huuractiviteit, met het daarbij op peil houden van de bezettingsgraad (met een stijging tot 95%) “de” prioriteit voor het jaar 2010.

[49] De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

De druk op de waarderingen, die van start ging in het laatste kwartaal van 2008 en van kracht bleef gedurende het volledige jaar 2009, is nu vrijwel gestagneerd. Er is zelfs een positieve evolutie van de waarden voor de Franse portefeuille.

Montea ging ook over tot de verkoop van enkele kleinere niet-strategische panden die niet meer passen in de investeringspolitiek van Montea. De focus wordt nu gelegd op grote logistiek panden.

De succesvolle kapitaalverhoging op 2 juli 2010 gaf de Bevak terug zuurstof om zijn 2de groeifase in te zetten. 70% van deze netto-opbrengsten werd onmiddellijk geïnvesteerd door de aankoop van een platform van 78.000 m² in Orléans, aan een yield van 8,5%.

Op organisatorisch vlak werd het jaar 2010 voor Montea voornamelijk gekenmerkt door de opzet van het competentiecentrum in Parijs en de uitbouw van het management team met de aanstelling van een CEO, een CCO België en een Directeur Frankrijk.

Op basis van de sterke operationele resultaten en de gerealiseerde meerwaarden op de verkochte sites zal Montea aan de Algemene Vergadering een dividend voorstellen van EUR 0,97 per aandeel voor de eerste jaarhelft en EUR 0,87 voor de tweede jaarhelft, zoals voorgesteld in het prospectus dat werd gepubliceerd naar aanleiding van de kapitaalverhoging.

4.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

- **Verlenging huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar met Jan De Nul voor 16.671 m² op de site in Aalst**

  Montea en Jan De Nul NV hebben een verlenging van de huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar afgesloten voor 16.671 m² op de site in Aalst. Deze overeenkomst genereert een huuropbrengst van EUR 437.000 per jaar. Jan De Nul NV zal de opslagplaats gebruiken voor de stockage van bouwmaterialen en onderdelen van schepen.

- **Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Grobbendonk (Antwerpen)**

  Montea verkoopt een semi-industrieel gebouw van 7.820 m² in Grobbendonk. De transactie werd gerealiseerd met Verstraete Real Estate voor EUR 4,2 miljoen en leverde een meerwaarde op van EUR 0,15 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31/12/2010.

4.11 Vooruitzichten voor het boekjaar 2011

In 2011 zal Montea focussen op de verdere groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (nterne groei), de diversificatie van haar inkomsten en de desinvestering van een aantal kleinere niet-strategische panden.

- **Externe groei**

Ten gevolge van de toegenomen belangstelling van institutionele investeerders in logistiek vastgoed op de twee thuismarkten van Montea, staan de rendementen vandaag onder druk en zal het voor Montea moeilijker worden A-producten aan te kopen aan aanvaardbare rendementen. Montea zal derhalve haar expertise en ervaring dienen te gebruiken om haar externe groei te differentiëren. Hierbij wordt gefocust op:

- Sale & rent back dossiers, waarbij Montea bestaand vastgoed van bedrijven overneemt die hun vastgoed wensen af te stoten. Montea deed een eerste ervaring in gelijkaardige dossiers op met de overname van het logistieke vastgoed van Unilever in Vorst (2008).
- Built to suit projecten, waarbij Montea, desgevallend in open boek, met een eindgebruiker op zoek gaat naar de ideale logistieke vastgoedoplossing. Montea deed een eerste ervaring in gelijkaardige dossiers op met de bouw van een nieuw distributiecentrum voor Coca Cola (2010-2011)
- Samenwerking met andere vastgoedspelers, waarbij Montea zal trachten op basis van haar kennis en ervaring in de logistieke markt vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden en zo een deel van de ontwikkelingsmarge te realiseren.
- Prospectie m.b.t. acquisities en/of verwerving van portefeuilles of gebouwen die niet tot de kernbelegging en prioriteit behoren van diverse investeringsgroepen.

- **Interne groei of kwaliteitsverbetering**

Naast externe groei, zal Montea inzetten op de optimalistaie van de bestaande portefeuille. Montea ziet 2 belangrijke opportuniteiten:

- Ontwikkeling van de landbank, waarbij Montea actief zal werken op de commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille. Hierbij zal in de eerste plaats dienen gewerkt te worden aan de ontwikkeling van de 3,5ha in Puurs. Daarnaast heeft Montea nog opportuniteiten in Erembodegem, Nijvel, Mechelen en Cambrai.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea een volledige doorlichting zal uitvoeren van haar portefeuille teneinde een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke waardestijgingen die kunnen gecreeërd worden door een doorgedreven aanpassing/verbetering van de produkten aan de verwachtingen en de eisen van de markt.

- **Diversificatie van de inkomsten**

Met de realisatie van een zonne-energieproject voor de sites in Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals, zal Montea in 2011 haar inkomsten diversifiëren. Met de realisatie van dit project bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit enerzijds en het verbeteren van de gemiddelde duurtijd en rentabiliteit van de vastgoedportefeuille anderzijds. Montea zal in 2011 tevens de haalbaarheid van een gelijkaardig project voor haar sites in Brussel, Wallonië en Frankrijk onderzoeken.

- **Desinvesteringen**

Tot slot zal Montea een aantal kleinere of niet strategisch gelegen panden die niet langer in de lange termijnstrategie van Montea passen, desinvesteren voor een totale geschatte waarde van EUR 10 miljoen[50].

4.12 Evolutie van het aandeel Montea

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 sinds oktober 2006 genoteerd op de Euronext Brussels continuemarkt (MONT) en sinds januari 2007 op Euronext Paris (MONTP). Zij maakt deel uit van het compartiment C (Small Caps).

[50] De geschatte toekomstige reële waarde.

Het jaar 2010 werd gekenmerkt door een stijging van het volume van verhandelde aandelen. Het gemiddelde dagvolume steeg met 68% terwijl het gemiddelde aantal aandelen met 22% steeg. Dit komt ook tot uiting in de velociteit[51] (op basis van de free float) die steeg van 24,5% naar 31,7%.

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

MONTEA MORE THAN WAREHOUSES BEURS PERFORMANTIE	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Beurskoers (€)				
Bij aflsluiting	23,49	24,89	27,00	31,99
Hoogste	26,89	30,99	35,25	37,00
Laagste	19,80	21,81	23,00	30,21
Gemiddelde	23,83	24,69	30,84	33,82
Netto Activa / Aandeel (€)				
Incl. IAS 39	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39	23,14	25,77	30,26	30,80
Premie / (Discount) (%)	**6,7%**	**5,8%**	**-5,6%**	**2,9%**
Dividendrendement (%)	**7,7%**	**8,5%**	**6,8%**	**7,4%**
Dividend (€)				
Bruto	1,84	2,09	2,09	2,49
Netto	1,56	1,78	1,78	2,12
Volume (in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume	1.740	1.033	1.061	1.333
Periodevolume	450.701	264.394	271.641	341.241
Aantal aandelen	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Beurskapitalisatie ('000 euros)				
Beurskapitalisatie bij afsluiting	132.346	89.239	96.805	91.351
Free Float	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratio's (%)				
"Velocity"	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	31,7%	24,5%	25,1%	32,0%

Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2010

Aantal uitgegeven aandelen	5.634.126	
Familie De Pauw	1.674.287	29,72%
Familie De Smet	158.431	4,43%
Banimmo[52]	1.304.182	23,15%
Gemeentelijke Holding	644.041	11,43%
Free Float	1.762.657	31,28%

51 Aantal verhandelde aandelen t.o.v. het totaal aantal aandelen.

52 Banimmo heeft aan de hand van een kennisgeving op 7 maart 2011 gemeld dat zij over 995.527 aandelen beschikt wat 17,67% van het totaal aantal aandelen vertegenwoordigt.
De Federale Verzekeringen heeft aan de hand van een kennisgeving op 7 maart 2011 gemeld dat zij over 250.000 aandelen beschikt wat 4,44% van het totaal aantal aandelen vertegenwoordigt.

4.13 Corporate Governance

4.13.1 Toepasselijke wetgeving en referentiecode

Deze corporate governance verklaring bevat de belangrijkste regels die de Montea Comm. VA. (**Montea** of de **Vennootschap**) heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance.

Montea past daarbij de aanbevelingen opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2009 (www.corporategovernancecommittee.be) toe. Indien zij daarvan afwijkt, licht zij dat toe in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur, in toepassing van artikel 96, §2 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarbij moet in ieder geval rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteit. Typisch voor een vastgoedbevak is dat zij een lichte structuur heeft met weinig personeel en dit heeft zijn impact op de organisatie van het bestuur.

De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het Wetboek van Vennootschappen, maar ook de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot 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. De Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en van 21 juni 2006 werden vervangen door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Deze corporate governance verklaring maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, §2 van het Wetboek van Vennootschappen.

Montea zelf heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen aangenomen en heeft slechts één statutair benoemde Zaakvoerder. Deze statutaire Zaakvoerder, Montea Management, heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Als beherend vennoot is zij hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk voor alle verbintenissen van Montea.

De vennootschap en haar statutaire zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door deze *mutatis mutandis* toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de statutaire zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen is het immers de raad van bestuur van Montea Management NV die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen en die collegiaal toezicht houdt op Montea. De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is aldus bij Montea als transparant te beschouwen in termen van corporate governance.

In het corporate governance charter en in deze corporate governance verklaring wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea – Montea Management NV – bedoeld.

Het uitvoerend management wordt wel georganiseerd binnen de rechtspersoon Montea Comm.VA en staat onder het toezicht van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

De bevak leeft aldus de bepalingen na van de Corporate Governance Code met uitzondering van de hierna volgende bepalingen:

- overeenkomstig bepaling 4.6 van de Corporate Governance Code 2009 mag het mandaat van een bestuurder niet meer dan vier jaar bedragen. De aandeelhouders van de Zaakvoerder hebben, bij de aanstelling van de bestuurders, er enerzijds voor geopteerd om de meerderheid van de bestuurders voor 6 jaar te benoemen. Deze bestuurders zijn: Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door de G. Van Acker, PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door P. Snoeck, DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door D. De Pauw, André Bosmans BVBA, vertegenwoordigd door A. Bosmans, Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door C. Terlinden, Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel en Gemeentelijke Holding NV, vertegenwoordigd door C. Bourgeois.Dat laat hen toe zich in te werken in de pas opgerichte vastgoedbevak en verzekert de continuïteit van het beleid op middellange termijn.

Anderzijds hebben de aandeelhouders van de Zaakvoerder van de bevak geopteerd om 3 bestuurders, met name Philip Van gestel BVBA, First Stage Management NV en de heer Eddy Hartung, te benoemen voor respectievelijk 4 jaar en 5 jaar. Dat laat de bevak toe om een bepaalde rotatie te verzekeren in ervaring en deskundigheid, mocht dat nodig blijken;

- de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de bevak heeft beslist om, gezien de beperkte omvang van de bevak, geen afzonderlijk benoemingscomité op te richten. De taken van het benoemingscomité worden waargenomen door het remuneratiecomité;

- overeenkomstig bepaling 2.9 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 moet de raad van bestuur van de Zaakvoerder een secretaris aanstellen die de raad advies geeft betreffende alle bestuursaangelegenheden. Gelet op het beperkte personeelsbestand en de beperkte complexiteit van de organisatie van de vennootschap is dat vooralsnog niet gebeurd.

4.13.2 Bestuur en uitvoerend management

4.13.2.1 Algemeen

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. Die 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 hoofdelijk en zonder beperking verantwoordelijk is voor alle verbintenissen van de vastgoedbevak en die zelf wordt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jo De Wolf[53].

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 bestuursorgaan, 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 de statutaire Zaakvoerder Montea Management.

[53] Met ingang van 15/02/2010 werd Frédéric Sohet, ad interim vervangen door Dirk De Pauw. Deze tijdelijke benoeming werd beëindigd op 19/10/2010 door de aanstelling van Jo De Wolf.

De corporate governance structuur van Montea, conform de Belgische Corporate Governance Code 2009, kan als volgt schematisch worden weergegeven:

- de beheersorganen, op twee niveaus:
  - de statutaire Zaakvoerder, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf;
  - de raad van bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Montea Management NV werd toevertrouwd;
- de toezichthoudende instanties:
  - intern: toezicht op het dagelijks beheer door de effectieve leiders;
  - extern: de commissaris, de depothouder en de CBFA.

De Zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in alle juridische of extrajudiciële stappen. Overeenkomstig artikel 9, § 2, van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 wordt de vennootschap voor iedere handeling betreffende beschikking over vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het voormeld Koninklijk Besluit vertegenwoordigd door de statutaire Zaakvoerder die daarvoor wordt vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder, de heer Jo De Wolf[54] en ten minste één Bestuurder van de zaakvoerder, PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck.

4.13.2.2 Raad van bestuur

A. Samenstelling raad van bestuur

(i) Benoeming

De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van Montea Management NV bij gewone meerderheid uit een lijst van kandidaten voorgedragen door de raad van bestuur, op advies van het benoemingscomité. Op vandaag is de algemene vergadering van de zaakvoerder uitsluitend samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

De bestuurders worden in principe benoemd voor een periode van maximum vier jaar, doch, in afwijking van aanbeveling 4.6. van de Belgische Corporate Governance Code 2009, kan van dit maximum worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken.

De duur van de mandaten van de onafhankelijke bestuurders zal evenwel steeds beperkt zijn tot maximum vier jaar en hun mandaten zijn slechts twee maal hernieuwbaar.

Montea brengt de CBFA voorafgaandelijk op de hoogte van de voordracht tot benoeming of hernieuwing van benoeming, van de niet hernieuwing van benoeming of van het ontslag van de bestuurders in toepassing van artikel 38, §3 van de Wet van 20 juli 2004.

Het benoemingsproces wordt geleid door de Voorzitter van de raad van bestuur. Kandidaat-bestuurders of kandidaten tot herbenoeming als bestuurder worden door de raad van bestuur aan de aandeelhouders van de zaakvoerder voorgedragen op aanbeveling van het benoemingscomité.

[54] Vanaf 19/10/2010.

Vóór elke nieuwe benoeming gebeurt een evaluatie van de bekwaamheden, kennis en ervaring die reeds aanwezig zijn in de raad van bestuur en deze die nog nodig zijn. Dit zorgt voor de vereiste diversiteit en complementariteit inzake de diverse achtergronden en competenties van de bestuurders. Er wordt een profiel uitgewerkt van de vereiste rol.

Niet-uitvoerende bestuurders worden bewust gemaakt van de omvang van hun plichten op het ogenblik van hun kandidaatstelling.

(ii) Hoedanigheidsvereisten

De leden van de raad van bestuur worden geëvalueerd op grond van volgende criteria:

- 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 en Frankrijk;
- 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.
- kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels.

Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf (5) bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen tegelijk bekleden. Eventuele wijzigingen in hun andere engagementen buiten Montea, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter en het benoemingscomité gemeld.

Conform artikel 9, §1 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks moeten minstens drie bestuurders onafhankelijk zijn in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De BVBA Philippe Van gestel, vertegenwoordigd door Philippe Van gestel, voldoet op heden aan de onafhankelijkheidscriteria van voormeld artikel 526ter. In toepassing van het overgangsregime voorzien in artikel 74, § 3 van het Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks, kwalificeren ook Gerard Van Acker BVBA, met haar vaste vertegenwoordiger Gerard Van Acker, de heer Eddy Hartung en de NV First Stage Management met haar vaste vertegenwoordiger de heer Hugo Van Hoof, eveneens als onafhankelijke bestuurders.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit tien leden[55]:

- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, gedelegeerd Bestuurder en Chief Executive Officer (CEO)[56].
- Twee vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouder Familie Pierre De Pauw (29,72% van de aandelen):
  - DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, uitvoerend bestuurder, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk, en

[55] De vlotte en efficiënte werking van de raad van bestuur wordt niet gehinderd door zijn relatief omvangrijke samenstelling.

[56] Met ingang van 15/02/2010 werd Tehos BVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, vervangen door DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw. Deze tijdelijke benoeming werd beëindigd op 19/10/2010 door de aanstelling van Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf.

- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door 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 op 31 december 2010):
  - de BVBA André Bosmans Management BVBA, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, met als ondernemingsnummer 0476.029.577 en met als vaste 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 vaste 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 (wij verwijzen naar het jaarverslag 2008 voor meer toelichting).

- Vier onafhankelijke bestuurders:
  - de BVBA Gerard Van Acker, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, met als ondernemingsnummer 0474.402.353 en met als vaste 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 vaste 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 vaste vertegenwoordiger de heer Philip Van gestel
  - de heer Eddy Hartung.

"De onafhankelijke bestuurders voldeden op datum van hun benoeming aan de onafhankelijkheidscriteria, voorgeschreven door artikel 524, § 4, 2de lid van het Wetboek van Vennootschappen, vóór de wijzigingen ingevoerd door de wet van 17 december 2008 (B.S. 29/12/2008, ed. 3). Sinds hun benoeming hebben zich geen gebeurtenissen of feiten voorgedaan waardoor zij niet meer aan deze criteria voldoen. In toepassing van artikel 24, § 3 van deze wet van 17 december 2008, kunnen zij voor de toepassing van artikel 524, 526bis en 526quater van het Wetboek van Vennootschappen, verder blijven zetelen in de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder tot 1 juli 2011. Op dat ogenblik, of op elk eerder ogenblik waarop hun mandaat zou verlengd worden, zal hun onafhankelijkheid getoetst worden aan de nieuwe criteria, voorzien in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Op de jaarvergadering van 18 mei 2010, werd het mandaat van BVBA Philip Van gestel vernieuwd voor een duurtijd van zes jaar. Ingevolge deze vernieuwing moet de BVBA Philip Van gestel, vertegenwoordigd door Philip Van gestel, voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, om nog langer als onafhankelijk bestuurder te kunnen optreden voor de toepassing van artikel 524, 526bis en 526 quater van het Wetboek van Vennootschappen. De raad van bestuur heeft, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, de vervulling van deze criteria getoetst en heeft vastgesteld dat deze allen zijn voldaan.

Op de jaarvergadering van 17 mei 2011 zullen de mandaten van de NV First Stage Management en de heer Eddy Hartung komen te vervallen. De raad van bestuur zal op advies van het benoemings- en remuneratiecomité voorstellen om deze twee mandaten van onafhankelijke bestuurders te verlengen voor een periode van 2 jaar. Daarbij zal de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, erop toezien dat deze kandidaten voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen."

Het mandaat van Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker verloopt op 15/05/2012 maar zal, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, vervroegd hernieuwd worden voor een termijn van 3 jaar (tot mei 2014) om te voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

(iv) Curricula

Hierna vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders of, in het geval dat vennootschappen bestuurder zijn, van hun vaste 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).

Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker
Voorzitter van de raad van bestuur en Onafhankelijk Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012

Gerard Van Acker, geboren in 1943, studeerde rechten en politieke en administratieve Wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
b. De lopende mandaten:
   Sinds 2003 is hij bestuurder van de vennootschappen Accent Jobs for People, Trust Capital, Exequtes Group, Elsyse en Capricorn en voorzitter van de raad van bestuur van Capital E, Carestre en BI3 Fund. 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). Hij is ook erevoorzitter van Plan België. Vanaf 5 november 2008 werd de heer Gerard Van Acker als bestuurder van de NV Montea Management, Zaakvoerder van Montea Comm. VA, vervangen door de BVBA Gerard Van Acker, met als vaste vertegenwoordiger de heer Gerard Van Acker, in overeenstemming met 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
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 17/05/2011

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.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
   Tot mei 2006 was hij Divisieverantwoordelijke bij Heijmans International, gedelegeerd bestuurder van Heijmans België en van 26 Belgische dochtervennootschappen van Heijmans.

b. De lopende mandaten:
Hij is momenteel Voorzitter, gedelegeerd bestuurder van Resiterra NV (joint venture tussen KBC Vastgoed en privé investeerders), Voorzitter van Barbarahof NV (joint venture tussen Resiterra NV en BPI-CFE NV), bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector), Sofrigam SA in Frankrijk, Biominerals NV en Conforma NV in België via Innovi NV als permanent vertegenwoordiger.

Op de jaarvergadering van 17 mei 2011 zal het mandaat van de NV First Stage Management komen te vervallen. De raad van bestuur zal op advies van het benoemings- en remuneratiecomité van 21 februari 2011 een kandidaat voorstellen voor dit mandaat van onafhankelijke bestuurder. Daarbij zal de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, erop toezien dat deze kandidaat voldoet aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen."

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf
Gedelegeerd Bestuurder en CEO
Begin mandaat: 19/10/2010 - Einde mandaat: 15/02/2016

Jo De Wolf, geboren in 1974, behaalde een diploma van Master in Applied Economics aan de KU Leuven, behaalde een MBA aan de Vlerick School voor Management en volgde het Master in Real Estate programma aan de KU Leuven.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Hij was van 2000 tot 2004 actief bij de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate, waar hij eerst verantwoordelijk was voor het commercieel beleid en later ook instond voor het investeringsbeleid. Hij was tevens mede verantwoordelijk voor het ontwikkelingsproject Tour & Taxis in Brussel. In 2006 (tot oktober 2010) kwam hij aan het hoofd van de vastgoedafdeling van The Brussels Airport Company, waar hij onder andere verantwoordelijk was voor de herontwikkelingsstrategie en de uitbreiding van de logistieke zone Brucargo op Brussels Airport.
b. De lopende mandaten:
Vanaf 19 oktober 2010 wordt Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, 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.

Vanaf 19 oktober 2010 wordt Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, 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.

PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck
Vertegenwoordiger van de familie De Pauw - Bestuurder en COO
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012

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.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Sinds 1989 tot 2005 stond hij in voor het dagelijks beheer van de vastgoedmaatschappijen van de groep Pierre De Pauw.
b. De lopende mandaten:
Sinds 2006 is Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Zaakvoerder van de vastgoedbevak. Hij bekleedt de functie van COO en vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw
Vertegenwoordiger van de familie De Pauw - Bestuurder en Voorzitter van het investeringscomité (zie voetnoot 26)
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012

Dirk De Pauw, geboren in 1956, is één van de stichtende aandeelhouders van Montea. Hij behaalde zijn diploma boekhouding en bedrijfsbeheer aan het IHNUS te Gent en volgde daarna aanvullende opleidingen aan de Vlerick Leuven Gent Management School.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
b. De lopende mandaten:
   Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse. Dirk De Pauw is Bestuurder van de Zaakvoerder van de vastgoedbevak en Voorzitter van het Investeringscomité van de bevak. Hij vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans
Vertegenwoordiger van Banimmo - Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012

André Bosmans, geboren in 1954, behaalde een diploma rechten (Rijksuniversiteit Gent - RUG) en behaalde in 1978 eveneens een diploma notariaat aan de RUG.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
b. De lopende mandaten:
   Sinds 1996 is hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is sinds augustus 2006, via zijn managementvennootschap, bestuurder van diverse vennootschappen (Banimmo, NV Conferinvest, Comulex, Immo Property Services – IPS, Lex 8). 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.

Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden
Vertegenwoordiger van Banimmo - Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012

Christian Terlinden, geboren in 1959, is licentiaat rechten (UCL) en toegepaste economische wetenschappen (UCL); hij behaalde eveneens een MBA aan Cornell University in de Verenigde Staten.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
   Van 1995 tot juni 2006 was hij bestuurder en CFO van Sapec. Hij was ook bestuurder van Devimo Consult tot juni 2008 en van GP Beta Holding (vroegere moedervennootschap van Banimmo);
b. De lopende mandaten:
   Sinds 2005 is hij Chief Financial Officer, lid van het directiecomité en bestuurder van Banimmo en een aantal venootschappen die behoren tot de groep Banimmo (Tradecorp, Interpec Iberia, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria).

Eddy Hartung
Onafhankelijk Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 17/05/2011

Eddy Hartung, geboren in 1952, behaalde het diploma van licentiaat rechten (ULB, 1975) en een diploma bedrijfsbeheer aan de UCL (IAG) in 1983.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
b. De lopende mandaten:
   Hij is Gedelegeerd Bestuurder van HARMONT INVEST NV, 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); bestuurder en/of voorzitter van verschillende ad hoc vastgoedvennootschappen in Luxemburg, België en Frankrijk (in het kader van een privé vastgoedfonds, Immo Optimum SICAR, afgekort OPTIMMO, te Luxemburg): VDA SA, VDA Secundo SA en V-Holding SA te Luxemburg, Optiland Hold NV te Brussel, en SAS Immo Parc Orsay, SAS Immo Secundo, SAS 21 Fortuny, SAS 107 Malesherbes, SAS 197 Malesherbes, alle SAS in Frankrijk gevestigd zijnde.

Op de jaarvergadering van 17 mei 2011 zal het mandaat van de heer Eddy Hartung komen te vervallen. De raad van bestuur zal op advies van het benoemings- en remuneratiecomité van 21 februari 2011 een kandidaat voorstellen voor dit mandaat van onafhankelijke bestuurder. Daarbij zal de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, erop toezien dat deze kandidaat voldoet aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen."

Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel
Onafhankelijk Bestuurder
Begin eerste mandaat: 1/10/2006
Vernieuwing mandaat: 18/05/2010 - Einde mandaat: mei 2016

Philip Van gestel, geboren in 1958, behaalde het licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen, zee- en transportrecht aan de UFSIA, en een D.E.S.S.in toegepaste marketing aan de Université van Aix-Marseille.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
b. De lopende mandaten:
   Sinds 2004 is hij Uitvoerend Voorzitter van Noord Natie Terminals NV (tankopslag in Antwerpen), International Distribution Partners (koelhuizen in Antwerpen), Civitavecchia Forrest and Fruit Terminal (Italië), Noord Natie Ventspils terminals (Letland) en de Nortrop groep (agenturen). Hij heeft volgende mandaten: Voorzitter van Noord Natie Holding CVBA, Voorzitter Katholieke Media Fondsen (media), lid van de Raad van Beheer BNP Paribas Fortis Bank, regio Antwerpen – Kempen, Bestuurder van Acerta (sociaal secretariaat), Bestuurder van EFICO NV en SEABRIDGE NV (koffiehandel en -opslag). Erevoorzitter van de Algemene Beroepsvereniging voor de Antwerpse Stouwers,en Rechter in Handelszaken aan de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen.

Gemeentelijke Holding NV, haar vaste vertegenwoordiger de heer Carlos Bourgeois
Bestuurder
Begin mandaat: 20/05/2008 - Einde mandaat: 20/05/2014

Carlos Bourgeois, geboren in 1949, behaalde een diploma van Licentiaat in de economische wetenschappen in 1971 aan de rijksuniversiteit van Gent.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
b. De lopende mandaten zijn de volgende:
In het jaar 2000 werd hij benoemd tot Secretaris-generaal van de Gemeentelijke Holding NV en vanaf 2002 tot heden is hij ook de dagelijkse bestuurder van de Gemeentelijke Holding NV. Naast het bestuurdersmandaat bij Montea bekleedt Carlos Bourgeois ook bestuursmandaten bij DG Infra+, Dexia Immorent en Enfinity 1.

Met uitzondering van DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf en PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, zijn bovenvermelde bestuurders allemaal niet-uitvoerende bestuurders. De bevak bevestigt dat bovenvermelde niet-uitvoerende bestuurders voldoen aan bepaling 4.5 van de Code, die voorschrijft dat niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan 5 mandaten in genoteerde vennootschappen mogen uitoefenen.

B. Taken raad van bestuur

Montea Management NV handelt, bij de uitvoering van haar taken in de hoedanigheid van Zaakvoerder, in het exclusieve belang van de aandeelhouders van de vastgoedbevak Montea Comm. VA. De raad van bestuur van Montea Management NV heeft in dit kader in het bijzonder volgende taken:

- definitie van de strategie van de vastgoedbevak, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- goedkeuring van investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- opvolging en goedkeuring van de periodieke financiële informatie;
- toezicht op het uitvoerend management, in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek verspreide informatie;
- voorstel van winstbestemming;
- de overige taken uitdrukkelijk door het Wetboek van Vennootschappen aan de statutaire zaakvoerder toegewezen (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)

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2010 is de raad van bestuur tien maal samengekomen. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheidslijst in 2010
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2012	10/10
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2011	10/10
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder en CEO (*)	Gedelegeerd Bestuurder	Mei 2016	1/10
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo	Mei 2012	10/10
Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo	Mei 2012	10/10
Gemeentelijke Holding, vertegenwoordigd door Carlos Bourgeois	Bestuurder	Gemeentelijke Holding	Mei 2012	5/10
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw	Mei 2012	10/10
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw	Mei 2012	10/10
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2011	10/10
Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2010	10/10

(*) vanaf 19/10/2010

Op de vergaderingen van de raad van bestuur werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- kennisname en besprekingen van het verslag van het remuneratie- en benoemingscomite;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het auditcomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het investeringscomité;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van het investeringscomité;
- beraadslaging en beslissingen inzake de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- bespreking en goedkeuring van het jaarlijkse budget;
- evaluatie en opvolging van de vastgelegde strategie.

D. Werking raad van bestuur

Teneinde de werking van de raad van bestuur te optimaliseren heeft de raad van bestuur twee adviserende comités opgericht in zijn schoot en onder zijn verantwoordelijkheid:

- Het auditcomité
- Het remuneratiecomité, dat tevens optreedt als benoemingscomité omwille van de beperkte omvang van de bevak.

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van haar comités.

Na elke comitévergadering ontvangt de raad van bestuur van elk comité een verslag over haar bevindingen en aanbevelingen.

Tussentijds wordt ad hoc informatie verstrekt aan de bestuurders en elke bestuurder kan te allen tijde alle informatie opvragen op eerste verzoek via de Voorzitter van de raad van bestuur.

Individuele bestuurders en de comités kunnen te allen tijde via de Voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de vennootschap beroep te doen op externe deskundigen (juridische adviseurs, fiscale adviseurs, enz., conform artikel 4.11 van de code Daems). Deze externe deskundigen kunnen worden aangesteld in het licht van nieuwe aankopen, desinvesterinen en nieuwe reglementeringen inzake milieu en wettelijke aangelegenheden. De raad van bestuur is verplicht om op een dergelijke vraag van een bestuurder of comité in te gaan indien deze door de meerderheid van de bestuurders wordt goedgekeurd.

De raad van bestuur laat zich inzake investeringsdossiers adviseren door een investeringscomité waarvan de raad de samenstelling heeft bepaald.

Gelet op de omvang van de vennootschap, haar activiteiten en de efficiëntie van haar beslissingsproces, is er geen nood tot formele aanduiding van een secretaris.

E. Voorzitter raad van bestuur

De Voorzitter van de raad van bestuur wordt door de raad van bestuur gekozen onder zijn leden. De voorzitter wordt aangesteld op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De functie van Voorzitter kan niet gecumuleerd worden met die van CEO.

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

- de leiding en het goede verloop van de raad van bestuur te behartigen;
- op te treden als tussenpersoon tussen de raad van bestuur en de CEO;
- erop toe te zien dat de bestuurders en zijn comités accuraat, tijdig en duidelijk worden ingelicht voor de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in. In dit kader wordt de agenda van de raden van bestuur en haar comités in het begin van elk kalenderjaar vastgelegd;
- de aandeelhoudersvergaderingen voor te zitten, te leiden en te zorgen voor een goed verloop.

F. Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

- enerzijds de persoonlijke ontwikkeling van iedere bestuurder in hun eigen vakgebied door het bijwonen van verschillende seminaries en de evolutie in de vastgoedmarkt;
- anderzijds door het organiseren van verschillende in-house trainingen en seminaries.

G. Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

- de raad van bestuur evalueert jaarlijks zijn omvang, samenstelling en werking, alsook die van de comités en de interactie met het uitvoerend management;
- de bestuurders onderling evalueren elkaar op permanente basis en bij problemen of opmerkingen over de bijdrage van een bestuurder, kan dit naar voor worden gebracht als agendapunt op de raad van bestuur of kan dit besproken worden met de Voorzitter. De Voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

4.13.2.3 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen, met ingang van 1 januari 2009 en staat de raad van bestuur bij in de vervulling van diens toezichtstaak op de interne en externe controle in de brede zin van het woord.

(ii) Samenstelling

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.

Overeenkomstig artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen moet tenminste één lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Terzake kan worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker. De heer Gerard Van Acker heeft onderstaande relevante ervaring:

- bij de oprichting van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen lid voor meerdere jaren en erna erelid;
- (gewezen) voorzitter of lid van meerdere auditcomités in beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde ondernemingen, evenals van non-profitorganisaties.

Wanneer het auditcomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit kunnen desgewenst een externe financiële adviseur en/of de commissaris worden uitgenodigd.

B. Taken auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen. De taken van het Auditcomité omvatten onder meer:

- het assisteren van de raad van bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële verslaggevingproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaarlijkse- en jaarresultaten;
- de monitoring van de wettelijke controle van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening;
- de monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de vennootschap;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- de beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van deze commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de bevak;
- 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 eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden.

Daarnaast zal de aanbeveling tot benoeming (of hernieuwing van de benoeming) van de commissaris die door de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt gedaan, slechts kunnen gebeuren op voorstel van het auditcomité.

Het auditcomité brengt geregeld verslag uit bij de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken, en tenminste wanneer de raad van bestuur de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, en, in voorkomend geval, de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt.

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2010 kwam het auditcomité vier maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2010
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Bestuurder en Voorzitter	4/4
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	4/4
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	4/4

Daarbij werden ondermeer volgende aangelegenheden behandeld:

- bespreking van de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;
- bespreking en evaluatie van interne controlesystemen: (i) opvolging van financiële solvabiliteit van klanten, (ii) opvolging en analyse van lopende juridische zaken, (iii) opvolging en analyse van liquiditeitsbehoeften;
- bespreking van de jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris-revisor;
- verslaggeving aan de voltallige raad van bestuur over de voornaamste bevindingen van het auditcomité.

Tijdens één van de vergaderingen zijn voorgaande punten tevens besproken met de commissaris. Op alle vergaderingen werden voorgaande punten tevens besproken met de CFO.

D. Evaluatie auditcomité

De belangrijkste criteria voor het evalueren van het auditcomité en haar leden zijn:

- ervaring op het vlak van boekhouden en audit;
- ervaring op het vlak van zetelen in andere auditcomités;
- ervaring op het vlak van analyse, beheersing en opvolging van financiële en ondernemingsrisico's.

De evaluatie van de leden en de werking van het auditcomité gebeurt op permanente basis (i) enerzijds door de collega's onderling en (ii) anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij dat bespreken met de Voorzitter van de raad van bestuur. De Voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

4.13.2.4 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft in zijn schoot een remuneratiecomité opgericht conform artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité omwille van de beperkte omvang van de bevak.

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

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

Deze samenstelling zorgt ervoor dat het comité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt volgende activiteiten voor haar rekening:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders.

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2010 twee maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2010
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	2/2
Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	2/2
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	2/2

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management en bespreking van de objectieven voor 2010;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking en goedkeuring aanstelling CEO.

DE CEO woont de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité bij wanneer het remuneratie- en benoemingscomité de objectieven en de remuneratie van het uitvoerend management en van het personeel bespreekt.

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

De werking van het remuneratie- en benoemingscomité wordt geëvalueerd aan de hand van volgende criteria:

- ervaring op het vlak van personeelsmanagement, remuneratiebeleid en remuneratiesystemen;
- ervaring op het vlak van zetelen in andere remuneratiecomités.

De evaluatie van de leden en de werking van het remuneratie- en benoemingscomité gebeurt op permanente basis (i) enerzijds door de collega's onderling en (ii) anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij dat bespreken met de Voorzitter van de raad van bestuur. De Voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

4.13.2.5 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft een investeringscomité opgericht met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers.

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité bestaat uit de volgende personen[57]:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, gedelegeerd bestuurder en Chief Executive Officer (CEO)[58];
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, bestuurder en Chief Operating Officer (COO);
- Amaury De Crombrugghe BVBA, vertegenwoordigd door de heer Amaury De Crombrugghe, verantwoordelijk voor investeringen bij de referentieaandeelhouder Banimmo;
- First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof, bestuurder;
- Peter Verlinde (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général de France).

B. Taken investeringscomité

Het investeringscomité is belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van bestuur. Het investeringscomité volgt daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Montea Comm. VA op. Deze onderhandelingen hebben voornamelijk betrekking op de verwerving (onder gelijk welke vorm) en de vervreemding van vastgoed, het sluiten van belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

C. Activiteitenverslag investeringscomité

In 2010 is het investeringscomité negen maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2010
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter(*)	9/9
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid (**)	3/9
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Lid (***)	7/9
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	9/9
Peter Verlinde	Lid (**)	3/9
Jean de Beaufort	Lid (**)	3/9
Amaury de Crombrugghe BVBA, vertegenwoordigd door Amaury de Crombrugghe	Lid	9/9

(*) lid van 15/02/2010 tot 19/10/2010 wegens CEO a.i. functie in die periode

(**) vanaf 19/10/2010

(***) voorzitter van 15/02/2010 tot 19/10/2010, lid vanaf 19/10/2010

[57] Op 1 januari 2011 werd het uitvoerend management vervolledigd met de aanstelling van Peter De Muynck, in de functie van commercieel directeur (CCO). Zie persmededeling van 25 november 2010.

[58] Van 15/02/2010 tot 19/10/2010 werd DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, aangesteld als CEO a.i. van de bevak. Gedurende deze periode werd NV First Stage Management, vertegenwoordigd door de Heer Hugo Van Hoof, tijdelijk aangesteld als voorzitter van het investeringscomité.

4.13.2.6 Uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder

(i) Situering

De raad van bestuur heeft niet gekozen voor de oprichting van een directiecomité in de zin van het wetboek van vennootschappen. De raad van bestuur delegeert het uitvoerend management en het dagelijks beheer van Montea aan het uitvoerend management.

Op 31 december 2010 bestaat het uitvoerend management uit[59]:

(i) Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, in de functie van CEO[60]
(ii) PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, in de functie van COO;
(iii) Peter Verlinde, in de functie van CFO;
(iv) Jean de Beaufort, in de functie van directeur Frankrijk

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf en PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

B. Taken uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder

Het uitvoerend management is belast met het dagelijks bestuur van Montea, wat o.m. volgende taken en bevoegdheden inhoudt:

- de voorbereiding van de beslissingen die door de raad van bestuur moeten worden genomen om hun verplichtingen te kunnen vervullen en het tijdig bezorgen van de hiervoor noodzakelijke informatie;
- de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur;
- het tot stand brengen van interne controles, onverminderd de toezichthoudende rol van de raad van bestuur, gebaseerd op wat goedgekeurd werd door de raad van bestuur;
- het voorstellen van volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekeningen aan de raad van bestuur;
- de voorbereiding van de publicatie van de jaarrekeningen en andere materiële financiële en niet-financiële informatie;
- het voorstellen van een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie aan de raad van bestuur;
- het afleggen van verantwoording en rekenschap aan de raad van bestuur over de uitoefening van hun taken;
- het dagelijks bestuur van Montea in algemene zin.

Het uitvoerend management is in het bijzonder belast met het beheer van vastgoed, het financieringsbeleid, het algemeen beheer van het personeel en het personeelsbeleid, het voorbereiden van alle wettelijk vereiste financiële en andere informatie en verslaggeving en het verstrekken van alle vereiste informatie aan het publiek of bevoegde instanties.

---

59 Op 1 januari 2011 werd het uitvoerend management vervolledigd met de aanstelling van Peter De Muynck, in de functie van
commercieel directeur (CCO). Zie persmededeling van 25 november 2010.

60 Met ingang van 15/02/2010 werd Tehos BVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, vervangen door DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw. Deze tijdelijke benoeming werd beëindigd op 19/10/2010
door de aanstelling van Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf.

C. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder

Het uitvoerend management werkt nauw samen in permanent overleg. Belangrijke beslissingen worden bij consensus genomen. Wanneer het uitvoerend management niet tot een akkoord komt, wordt de beslissing overgelaten aan de raad van bestuur.

Het uitvoerend management komt wekelijks bijeen. Voorafgaand aan elke vergadering wordt een agenda opgemaakt, die ter voorbereiding tijdig aan alle leden van het uitvoerend management wordt bezorgd. Op deze agenda staan onder meer de operationele beslissingen met betrekking tot de dagelijkse werking, de stand van zaken van de lopende projecten en verhuringen en de evaluatie van nieuwe projecten die bestudeerd worden.

Het uitvoerend management brengt geregeld verslag uit aan de raad van bestuur over de vervulling van zijn opdracht.

Het uitvoerend management voorziet de raad van bestuur van alle relevante bedrijfs- en financiële informatie. Hierbij worden onder andere verstrekt: kerncijfers, een analytische voorstelling van de resultaten versus het budget, een overzicht van de evolutie van de vastgoedportefeuille, de geconsolideerde jaarrekening YTD en specificatie bij de geconsolideerde jaarrekening YTD.

Voorstellen voor beslissingen die de raad van bestuur moet nemen, worden op de raad van bestuur toegelicht door de CEO.

D. Evaluatie van het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder

Het uitvoerend management wordt geëvalueerd door de raad van bestuur, op basis van prestaties en doelstellingen.

4.13.3 Remuneratieverslag

4.13.3.1 Remuneratiebeleid voor de Zaakvoerder

De statuten van de Zaakvoerder voorzien dat de opdracht van Montea Management NV 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[61] 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 2010 bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 441.067 (vast en variabel gedeelte) Dit bedrag komt overeen met de totale kost van de raad van bestuur.

[61] Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardevermin-deringen - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed.

4.13.3.2 Remuneratiebeleid voor de raad van bestuur en haar comités

Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt het continuiteitsprincipe toegepast. Zij worden enkel vergoed onder de vorm van zitpenningen betaald per effectief bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur en van comités binnen de raad van bestuur. De betaling gebeurt door Montea Management NV.

Deze uitbetaling van "zitpenningen" geldt niet voor de gedelegeerd bestuurder, de operationeel directeur en de Voorzitter van het investeringscomité. Deze worden afzonderlijk vergoed voor hun opdracht.
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.

Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur, voorbereid door het remuneratiecomité. De zitpenning werd voor het boekjaar 2010 voor de hierboven vermelde bestuurders vastgelegd op 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 50.000.

Leden van de gespecialiseerde comités binnen de raad van bestuur (auditcomité, remuneratie- en benoemingscomité) ontvangen een bijkomende zitpenning per effectief bijgewoonde vergadering van het comité. Deze zitpenningen werden voor het boekjaar 2010 vastgelegd op: EUR 500 per zitting voor de voorzitter van het comité en EUR 300 per zitting voor de leden.

Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van EUR 16.816,32 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea Comm. VA.

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

De niet-uitvoerende bestuurders komen ook niet in aanmerking voor de toekenning van variabele vergoedingen.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2010 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur Jaarlijkse vaste vergoeding	Raad van Bestuur Presentiegelden	Auditcomité Presentiegelden	Remuneratie-comité Presentiegelden	Totaal
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door G. Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	50.000,00 €	10.000,00 €	1.200,00 €	1.000,00 €	**62.200,00 €**
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door H. Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder		10.000,00 €	2.000,00 €		**12.000,00 €**
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder en CEO	Gedelegeerd Bestuurder					**0,00 €**
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door A. Bosmans	Bestuurder	Banimmo		10.000,00 €			**10.000,00 €**
Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo		10.000,00 €		600,00 €	**10.600,00 €**
Gemeentelijke Holding, vertegenwoordigd door Carlos Bourgeois	Bestuurder	Gemeentelijke Holding		5.000,00 €			**5.000,00 €**
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw					**0,00 €**
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw					**0,00 €**
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		10.000,00 €	1.200,00 €	600,00 €	**11.800,00 €**
Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		10.000,00 €			**10.000,00 €**
			50.000,00 €	**65.000,00 €**	**4.400,00 €**	**2.200,00 €**	**121.600,00 €**

4.13.3.3 Remuneratiebeleid voor het investeringscomité

Enkel Amaury de Crombrugghe BVBA en First Stage Management NV ontvangen een vergoeding van EUR 1.000 per deelgenomen vergadering. Gedurende de periode dat First Stage Management NV fungeerde als voorzitter van het investeringscomité bedroeg de vergoeding EUR 2.000 per deelgenomen vergadering.

4.13.3.4 Remuneratiebeleid voor het uitvoerend management

Leden van het uitvoerend management die tevens bestuurder zijn, ontvangen geen bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat.

De vergoeding van de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur bestaat uit een vast 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.

De vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend management mag niet worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

Jaarlijks beslist de raad van bestuur op voorstel van het remuneratiecomité over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het volgende boekjaar. Daarbij bepaalt de raad van bestuur de bedragen van de variabele vergoeding, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 520bis, 520ter en 525 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd.

Zo zij in aanmerking komen voor variabele vergoeding, dan moeten de criteria die een deel of het geheel van de variabele vergoeding doen afhangen van resultaten, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde nettoresultaat, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten.

De variabele vergoeding van de CEO werd in het begin van het boekjaar 2010 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van:

- de ontwikkeling van de visie over de verdere groei van de venootschap;
- het vlotte verloop van de transitie;
- het opstellen van het team in Frankrijk en herstructurering van het team in België;
- de geslaagde kapitaalverhoging tijdens het boekjaar 2010.

De variabele vergoeding van de overige leden van het uitvoerend managment werd in het begin van het boekjaar 2010 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van:

- een geslaagde kapitaalverhoging tijdens het boekjaar 2010;
- de realisatie van de vooropgestelde cashflowprognoses;
- de uitbouw van een beleid voor duurzame ontwikkeling;
- de verdere ontwikkeling van het property management team.

De managementovereenkomst gesloten tussen de CEO en Montea voorziet in een éénmalige equivalente vergoeding van 6 maanden (vast en variabel gedeelte) bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst.

In de managementovereenkomsten van de andere leden van het uitvoerend management is bij beëindiging van de overeenkomst voorzien in het toekennen van een éénmalige equivalente vergoeding van 3 tot 12 maanden bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst. In de arbeidsovereenkomsten is niet afgeweken van de wettelijke bepalingen inzake arbeidsovereenkomsten.

De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enige terugvorderingsclausules inzake bonussen.

Er mag geen vergoeding worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van Montea of haar dochtervennootschappen.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2010 heeft het uitvoerend management de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Periode	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (***)	Totaal
CEO (*)		210.808,97 €	71.000,00 €	Nihil	1.125,00 €	**282.933,97 €**
Andere leden van het uitvoerend management (**)		299.000,00 €	37.500,00 €	Nihil	12.418,12 €	**348.918,12 €**
		509.808,97 €	**108.500,00 €**	**Nihil**	**13.543,12 €**	**631.852,09 €**

(*) Met ingang van 15/02/2010 werd Tehos BVBA, vertegenwoordigd door de heer Frédéric Sohet, vervangen door DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw. Deze tijdelijke benoeming werd beëïndigd op 19/10/2010 door de aanstelling van Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf. De weergegeven jaarlijse vergoedingen voor de CEO is de optelsom van de vergoedingen voor deze 3 personen.
(**) de heer Jean De Beaufort, in dienst vanaf 1 augustus 2010
(***) Andere bestanddelen omvatten het voordeel van de hospitalisatieverzekering, de bedrijfswagen en de mobiele telefoon.

Op het remuneratiecomité van 24 januari 2011 werden de volgende objectieven voor 2011 en 2012 voor het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

- voor de CEO:
  - externe groei van de portefeuille door de uitvoering van het vooropgestelde investeringsplan;
  - interne groei van de portefeuille door de opzet en uitvoering van de vooropgestelde investeringsplannen op de bestaande portefeuille die kwaliteit van de portefeuille verhogen;
  - het behouden van de bezettingsgraad op het niveau van het voorbije jaar;
  - de ontwikkeling van “het property management” in Frankrijk;

- voor de andere leden van het uitvoerend management:
  - verdere groei van de portefeuille door de uitvoering van de vooropgestelde investeringsplannen;
  - de uitbouw van de duurzame ontwikkelingsplannen voor de bestaande portefeuille;
  - de uitvoering van het vooropgestelde desinvesteringsplan;
  - het verhuren van leegstand in België en Frankrijk;
  - de verdere ontwikkeling van “investor relations”

4.13.4 Verslag over de interne controle- en risicobeheerssystemen

4.13.4.1 Algemeen

De raad van bestuur van de zaakvoerder van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico’s die eigen zijn aan de Vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het uitvoerend management van de Vennootschap is op zijn beurt dan verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en de doeltreffendheid van de interne controle.

Montea organiseert het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap aan de hand van:

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's[62] waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

Daarbij gaat ook een bijzondere aandacht uit naar de betrouwbaarheid van het proces van rapportering en de financiële communicatie.

4.13.4.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- De risicocultuur:
  Montea gedraagt zich als een goede huisvader om stabiele en recurrente inkomsten te genereren.

- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap:
  Montea is een toonaangevende beursgenoteerde vastgoedbevak in semi-industrieel en logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door de belangrijkheid van de logistieke wereld in België en Frankrijk.

- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen:
  Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en een investeringscomité. Het auditcomité heeft de specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap. Inzake de financiële rapportering wordt de Vennootschap bijgestaan door een externe adviseur voor wat betreft consolidatie en boekhoudkundige praktijken. Inzake de boekhouding van de Franse vennootschappen laat de Vennootschap zich bijstaan door een derde partij, Primexis.

- De organisatie van de Vennootschap:
  De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema worden weergegeven. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden hem of haar worden toebedeeld.

- Maatregelen tot voldoende competentie:
  De Vennootschap verzekert zich enerzijds van voldoende competentie van de:
  - bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van hun uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden en de logistieke markt;
  - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door :
    - een recruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
    - een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
    - passende opleiding voor alle functies in de vennootschap.

[62] Voor de beschrijving van deze risico's verwijzen we naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

4.13.4.3 Risico-analyse en de controlewerkzaamheden

Op basis van de prioritisering van de risico's wordt er tweemaal per jaar een evaluatie gemaakt van de voornaamste risico's van de Vennootschap. Deze risico's worden besproken in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit verslag.

De specifieke controlewerkzaamheden van de Vennootschap kunnen we onderverdelen in de volgende categorieën:

- Controlewerkzaamheden op wettelijke basis:
  Elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, aan de hand van notariële aktes. Hierbij wordt altijd een conformiteitscontrole gedaan met de statuten van de vennootschap.

- Controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
  - de ondertekening van de aankoop- verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder en minstens 1 bestuurder van de zaakvoerder;
  - goedkeuring van inkomende facturen door minstens 2 personen (verantwoordelijke en de manager);
  - goekeuring van uitgaande betalingen door minstens 2 personen (CFO en CEO).

- Controlewerkzaamheden op de financiële werkzaamheden:
  - de Vennootschap wordt bijgestaan door een externe adviseur inzake consolidatie en boekhoudkundige praktijken;
  - stelselmating wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers t.o.v. het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
  - er wordenad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.

- Controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
  - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
  - het proactief opvolgen van de rente-risico's waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

4.13.4.4 De financiële informatie en de communicatie

De algemene communicatie van de vennootschap is aangepast aan de grootte van de Vennootschap. Deze is voornamelijk gebaseerd op algemene personeelscommunicatie, interne werkvergaderingen en algemeen e-mail-verkeer.

Het proces van de financiële informatie is op kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarlijkse basis gebaseerd op een retroplanning. Het interne boekhoudteam in België en het externe kantoor in Frankrijk verschaffen de boekhoudkundige cijfers. Deze cijfers worden geconsolideerd en geverifieerd door het controlling team dat verslag uitbrengt bij de CFO.

4.13.4.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld door:

- het auditcomité;
- de Commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;

4.13.5 Andere betrokken personen

4.13.5.1 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 Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch.

Conform het Wetboek van Vennootschappen moet de commissaris onderstaande taken uitoefenen. Deze taken hebben voornamelijk betrekking op de controle van de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen.

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 onder meer 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.

Verder verleent de commissaris ook zijn medewerking aan het toezicht door de CBFA en zal hij daartoe:

1. zich er van 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 en de halfjaarlijkse verslagen 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 2010 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea EUR 37.000 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werd geen enkele andere vergoeding aan de commissaris uitgekeerd.

4.13.5.2 Vastgoedexpertise

Artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, voorziet dat de vastgoedbevak haar vastgoed moet laten waarderen door één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De deskundige treedt op in volle onafhankelijkheid en bezit de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring en beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten. De deskundige wordt aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Hij mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast.

De deskundigen zijn de “Crombrugghe & Partners”, Herman-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel, voor de activa in België, en “Drivers Jonas France”, 11 rue Scribe, 75009 Paris, voor het vastgoed gelegen in Frankrijk.

Op 3112/2010 zijn deze deskundigen aangeduid voor een initiële periode van 3 jaar met stilzwijgende verlenging van telkens 1 jaar. De laatste verlenging loopt t.e.m. 31 december 2012. Montea is momenteel bezig om deskundigen aan te duiden voor een hernieuwbare termijn van drie jaar.

Die deskundigen zullen de marktwaarde van het vastgoed bepalen en meedelen overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen 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 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, en in het algemeen aan alle op de vastgoedbevak van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, alsook aan alle wettelijke bepalingen die de huidige wettelijke bepalingen, van toepassing op de vastgoedbevak, zouden aanvullen of vervangen.

De erelonen van de vastgoedexperts worden berekend op basis van een vaste kost per site in Frankrijk en een variabele kost in functie van de waarde van de portefeuille op de waarderingsdatum in België. De experts kunnen daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.

Overeenkomstig artikel 6, § 1, laatste lid van het KB van 7 december 2010. mag de vergoeding van de expert rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed.

Overeenkomstig artikel 74, § 2, eerste lid van het voormelde KB heeft de bevak 12 maanden de tijd om zich aan te passen waardoor de vergoeding van de expert rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed. Montea is momenteel bezig om zich te conformeren aan deze bepaling.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2010 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten EUR 142.996,54 (excl. BTW) in België en EUR 23.561,90 (excl. BTW) in Frankrijk.

4.13.5.3 Depothoudende bank

In overeenstemming met artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks werd ING België gekozen als depothoudende bank.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2010 bedraagt haar vergoeding EUR 16.578,98. 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, evenals 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.

4.13.6 Controle - Intern toezicht - Toezicht op het dagelijks bestuur

Het toezicht op het uitvoerend management komt, conform de Belgische Corporate Governance Code 2009, toe aan de voltallige raad van bestuur van de Zaakvoerder. In de vervulling van deze opdracht van toezicht wordt de raad van bestuur bijgestaan door twee natuurlijke personen bestuurders, namelijk de Voorzitter van de raad van bestuur van de Zaakvoerder en de heer Eddy Hartung die gezamenlijk de voor de voltallige raad van bestuur, vereiste informatie verzamelen en de beraadslaging en de raad van bestuur terzake voorbereiden.

Dit toezicht houdt geen controle in op de inhoud van alle handelingen gesteld door de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur.

4.13.7 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Montea heeft geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

4.13.8 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 te aanvaarden omwille van hun professionele relatie met de onderneming.

4.13.9 Preventie van marktmisbruik

Montea heeft in haar Corporate Governance Charter een bijzonder reglement ter preventie van marktmisbruik opgenomen.

De heer Peter Verlinde (CFO)[63] werd in het kader van het bijzonder reglement ter preventie van marktmisbruik, benoemd tot Compliance Officer van Montea.

[63] De raad van bestuur van Montea Management NV heeft op 15/03/2010 unaniem beslist dat de heer Peter Verlinde, met ingang van 15/02/2010, aangesteld wordt als Compliance Officer, ter vervanging van de heer Frédéric Sohet.

Zijn taak bestaat erin te waken over de naleving van dit reglement en, meer algemeen, van alle van kracht zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

4.13.10 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 2009 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 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 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. In toepassing van artikel 31, § 2 van het KB van 7 december 2010 zal de reële waarde, zoals vastgesteld door de expert, bij een transactie met de in artikel 18 opgesomde partijen de maximum prijs zijn wanneer de bevak vastgoed verwerft dan wel de minimum prijs zijn wanneer de bevak vastgoed vervreemd. Tevens moeten deze toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft Montea geen verrichtingen gevoerd in de zin van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, of in de zin van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

4.13.11 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[64] van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

[64] 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.

4.13.12 Bescherming tegen openbare overnamebiedingen - 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) [65]

4.13.12.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2010)

Op 2 juli 2010, na de openbare aanbieding tot inschrijving op de kapitaalverhoging en de succesvolle private plaatsing van de scrips, hebben de bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders zich verbonden om in te schrijven op 100% van de openbare aanbieding.

Ingevolge deze kapitaalverhoging en de uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen op 2 juli 2010 in het kader van de openbare kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Montea EUR 107.932.202.

Het kapitaal wordt voortaan vertegenwoordigd door 5.634.126 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

4.13.12.2 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[66].

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van Zaakvoerder in naam en voor rekening van de vennootschap, vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger, 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, binnen 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.

---

[65] 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.

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

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 Comm.VA 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.

4.13.12.3 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 (tot 14/10/2011). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

4.13.12.4 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.

4.13.12.5 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.

4.13.13 Statuten van Montea

De meest recente versie dateert van de Buitengewone Algemene Vergadering van 2 juli 2010 en kan worden geconsulteerd op de website www.montea.com.

5. GECONSOLIDEERDE EN ENKELVOUDIGE JAARREKENINGEN PER 31 DECEMBER 2010

5.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2010

			(EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2010 Conso	31/12/2009 Conso	31/12/2008 Conso
I.			**VASTE ACTIVA**		**236.466**	**207.364**	**211.128**
	A.		Goodwill				
	B.		Immateriële vaste activa	16	83	107	107
	C.		Vastgoedbeleggingen (incl. Projectontwikkelingen)	17	233.452	206.253	210.789
	E.		Andere materiële vaste activa	18	995	237	226
	F.		Financiële vaste activa	19	1.359	0	0
	G.		Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	H.		Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0	0
	I.		Handelsvorderingen en andere vaste activa	20	576	767	6
	J.		Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0
II.			**VLOTTENDE ACTIVA**		**22.333**	**8.900**	**13.153**
	A.		Activa bestemd voor verkoop	21	0	0	0
	B.		Financiële vlottende activa		0	0	0
	C.		Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	D.		Handelsvorderingen	22	6.215	3.112	5.524
	E.		Belastingvorderingen en andere vlottende activa	23	1.409	1.136	1.086
	F.		Kas en kasequivalenten	24	14.119	4.077	5.126
	G.		Overlopende rekeningen	25	590	575	1.418
			TOTAAL ACTIVA		**258.799**	**216.264**	**224.281**
			TOTAAL EIGEN VERMOGEN		**124.107**	**84.469**	**102.644**
I.			**Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap**		**124.006**	**84.381**	**102.549**
	A.		Kapitaal	26	107.329	68.964	84.352
	B.		Uitgiftepremies	26	543	0	0
	C.		Ingekochte eigen aandelen (-)		0	0	0
	D.		Reserves		16.460	25.603	33.533
		a.	Wettelijke reserves		30	30	30
		b.	Onbeschikbare reserves		1	1	1
		c.	Belastingvrije reserves		0	0	0
		d.	Beschikbare reserves	27	16.429	25.572	33.502
	E.		Resultaat	28	8.211	-3.043	-7.756
	F.		Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-8.537	-7.143	-7.580
	G.		Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0	0
	H.		Wisselkoersverschillen		0	0	0
II.			**Minderheidsbelangen**	29	**101**	**88**	**95**
			VERPLICHTINGEN		**134.692**	**131.795**	**121.637**
I.			**Langlopende verplichtingen**		**69.539**	**126.796**	**54.593**
	A.		Voorzieningen		0	0	0
	B.		Langlopende financiële schulden		61.424	118.413	47.733
		a.	a. Kredietinstellingen	30	53.275	113.942	42.681
		b.	b. Financiële leasing		0	0	0
		c.	c. Andere	30	8.150	4.471	5.052
	C.		Andere langlopende financiële verplichtingen	31	7.746	8.030	5.940
	D.		Handelsschulden en andere langlopende schulden	32	0	0	343
	E.		Andere langlopende verplichtingen	32	369	354	354
	F.		Uitgestelde belastingen - verplichtingen	32	0	0	224
		a.	a. Exit taks		0	0	0
		b.	b. Andere		0	0	224
II.			**Kortlopende verplichtingen**		**65.153**	**4.999**	**67.044**
	A.		Voorzieningen		0	0	0
	B.		Kortlopende financiële schulden		56.781	581	55.730
		a.	a. Kredietinstellingen	30	55.000	0	55.180
		b.	b. Financiële leasing		0	0	0
		c.	c. Andere	30	1.781	581	550
	C.		Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
	D.		Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	3.264	2.486	7.920
		a.	a. Exit taks	33	-35	-33	5.225
		b.	b. Andere	33	3.298	2.519	2.695
	E.		Andere kortlopende verplichtingen	33	785	198	106
	F.		Overlopende rekeningen	34	4.323	1.733	3.288
			TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**258.799**	**216.264**	**224.281**

5.1.1 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2010

	(EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden	31/12/2008 12 maanden
I.	Huurinkomsten	1	17.097	16.334	14.024
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten		0	0	0
	NETTO HUURRESULTAAT		**17.097**	**16.334**	**14.024**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		160	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2	3.215	2.456	2.003
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur		0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	2	-3.754	-2.829	-2.199
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			0	0
	VASTGOEDRESULTAAT		**16.718**	**15.962**	**13.828**
IX.	Technische kosten	3	-248	-199	-330
X.	Commerciële kosten	4	-93	-76	-76
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	5	0	0	-2
XII.	Beheerskosten vastgoed	6	-520	-411	-226
XIII.	Andere vastgoedkosten	7	-111	-116	-79
	TOTAAL VASTGOEDKOSTEN		**-972**	**-802**	**-712**
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**15.746**	**15.160**	**13.115**
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	8	-2.455	-2.052	-1.977
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	9	-73	317	345
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**13.218**	**13.425**	**11.483**
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10	548	0	636
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	-1.906	-16.033	-10.046
	OPERATIONEEL RESULTAAT		**11.860**	**-2.608**	**2.072**
XIX.	Financiële opbrengsten	12	2.624	293	500
XX.	Interestkosten	13	-5.369	-6.250	-3.487
XXI.	Andere financiële kosten	13	-891	-2.107	-6.813
	FINANCIEEL RESULTAAT		**-3.637**	**-8.064**	**-9.800**
XXII.	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**8.223**	**-10.672**	**-7.728**
XXIII.	Vennootschapsbelasting	15	0	-9	-28
XXIV.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		**0**	**-9**	**-28**
	NETTO RESULTAAT		**8.224**	**-10.682**	**-7.756**
	NETTO COURANT RESULTAAT (1)		**9.582**	**5.352**	**1.655**
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39) (2)		**7.938**	**7.441**	**8.446**
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode		4.610	3.585.354	3.585.354
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		**1,78**	**-2,98**	**-2,16**
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL		**2,08**	**1,49**	**0,46**
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)		**1,72**	**2,08**	**2,36**

(1) 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).
(2) Het Netto Courant Resultaat (exclusief IAS 39) is gelijk aan aan het Netto Courant Resultaat exclusief de impact van de variatie van de rentedekkingsinstrumenten.

GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden	31/12/2008 12 maanden
Netto resultaat	**8.224**	**-10.682**	**-7.756**
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.394	437	-2.912
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Globaal resultaat	**6.830**	**-10.245**	**-10.669**
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.817	-10.238	-10.672
Minderheidsbelangen	12	-7	4

5.1.2 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2010

(EUR x 1.000)	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden	31/12/2008 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**4.077**	**5.126**	**2.095**
Netto resultaat	8.224	-10.682	**-7.756**
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	**5.197**	**26.758**	**19.242**
Afschrijvingen en waardeverminderingen	**222**	**265**	**51**
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	166	111	44
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	73	153	7
Andere niet-kas elementen	**4.976**	**26.494**	**19.191**
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.906	16.033	10.046
IAS 39 impact	-1.643	2.089	6.792
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-548	0	-636
Betaalde interesten	5.369	6.250	3.487
Ontvangen interesten	-108	2.122	-499
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	**13.421**	**16.077**	**11.486**
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	**699**	**-4.606**	**2.153**
Bewegingen in activa posten	**-3.256**	**2.290**	**-4.629**
Handelsvorderingen	-3.159	2.259	-4.312
Terug te vorderen belastingen	-273	233	1.250
Andere kortlopende activa	0	-283	-255
Andere vaste activa op lange termijn	191	-761	0
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-15	842	-1.312
Bewegingen in passiva posten	**3.954**	**-6.896**	**6.782**
Handelsschulden	778	39	52
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	587	-5.473	4.232
Andere kortlopende passiva	0	92	-103
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.590	-1.554	2.601
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	**18.197**	**16.597**	**15.733**
Investeringsactiviteiten	**-29.457**	**-11.619**	**-78.754**
Acquisitie van immateriële vaste activa	-7	-26	-113
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-37.595	-11.497	-81.107
Andere materiële activa	-152	-96	-196
Verkoop vastgoedbeleggingen	8.297	0	2.663
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	**-29.457**	**-11.619**	**-78.754**
VRIJE CASHFLOW (A+B)	**-11.260**	**4.978**	**-63.020**
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	**-6.034**	**6.593**	**50.302**
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	-789	15.531	53.171
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	-224	-223
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	16	-343	343
Betaalde interesten	-5.369	-6.250	-3.487
Ontvangen interesten	108	-2.122	499
Veranderingen in andere verplichtingen	**0**	**0**	**577**
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0	577
Verandering in eigen vermogen	**31.414**	**-7.493**	**17.267**
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	38.907	0	21.973
Uitgekeerde dividenden	-7.493	-7.493	-4.703
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C)	**25.380**	**-901**	**68.147**
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	**14.119**	**4.077**	**5.126**

5.1.3 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 31 december 2010

(EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheids-belangen	Eigen Vermogen
OP 31/12/2008	**84.352**	**0**	**33.533**	**-7.756**	**0**	**-7.580**	**95**	**102.644**
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	**0**	**0**	**-437**	**0**	**0**	**437**	**0**	**0**
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-437			437		0
Subtotaal	**84.352**	**0**	**33.096**	**-7.756**	**0**	**-7.143**	**95**	**102.644**
Kapitaalvermindering	-15.388			15.388				0
Dividenden			-7.493					-7.493
Overgedragen resultaat								0
Resultaat van het boekjaar				-10.682				-10.682
Minderheidsbelang				7			-7	0
OP 31/12/2009	**68.964**	**0**	**25.603**	**-3.043**	**0**	**-7.143**	**88**	**84.469**
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	**38.365**	**543**	**1.393**	**-13**	**0**	**-1.394**	**13**	**38.907**
Kapitaalsverhoging	38.365	543						38.907
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			1.394			-1.394		0
Minderheidsbelang				-13			13	0
Subtotaal	**107.329**	**543**	**26.996**	**-3.056**	**0**	**-8.537**	**101**	**123.376**
Dividenden			-7.493					-7.493
Overgedragen resultaat			-3.043	3.043				0
Resultaat van het boekjaar				8.224				8.224
OP 31/12/2010	**107.329**	**543**	**16.460**	**8.211**	**0**	**-8.537**	**101**	**124.107**

Wij verwijzen naar de persmedeling van 2 april 2010 met betrekking tot de rechtzetting in de presentatie van de geconsolideerde financiële cijfers per 31 december 2009, zonder impact op het eigen vermogen van de onderneming. In de persmededeling van 25 februari 2010 heeft Montea haar jaarlijkse financiële resultaten voor het jaar 2009 voorgesteld. Er is gebleken dat een rechtzetting noodzakelijk was op balansniveau, die evenwel geen impact had op het eigen vermogen per 31 december 2009. Dit is rechtgezet in dit jaarverslag.

Hieronder vindt men het detail van de verschillen. De cijfers die hieronder worden gerapporteerd onder “Aangepaste cijfers (Jaarverslag)” worden dusdanig weerhouden in dit jaarverslag.

EUR (x1,000)	**Persmededeling 18/02/2010 Pag. 12 (1)**	**Aangepaste cijfers (Jaarverslag) (2)**	**Verschil (1)-(2)**
Kapitaal	68.964	68.964	0
Reserves	33.100	25.603	7.497
Resultaat	-10.541	-3.043	-7.498
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	-7.143	-7.143	0
Minderheidsbelangen	88	88	0
Totaal Eigen Vermogen	**84.469**	**84.469**	**0**

(1)-(2): Verschil tussen pag. 12 van de persmededeling van 25 februari 2010 en de cijfers gepubliceerd in dit jaarverslag. Het verschil is grotendeels te verklaren door het dividend dat werd afgeboekt van het resultaat en niet van de reserves.

5.1.4 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2010

5.1.4.1 Achtergrond

5.1.4.1.1 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 (inclusief de projecten) 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.

5.1.4.1.2 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 jaarrekeningen 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").

5.1.4.2 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 in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Per 31 december 2010 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum, die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

5.1.5 Waarderingsregels

5.1.5.1 Going concern

Niettegenstaande het negatieve resultaat gedurende twee opeenvolgende jaren dat uit de jaarrekening blijkt op het einde van het boekjaar, is de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van verderzetting van de activiteiten van de vennootschap. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder bevestigt, overeenkomstig de Belgische wettelijke verplichtingen, dat de toepassing van de waarderingsregels kan weerhouden worden, in de veronderstelling van de continuïteit van de bevak omdat de vennootschap over voldoende liquide middelen beschikt om haar lopende operationele kosten te kunnen dragen.

5.1.5.2 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 Drivers Jonas[67] in 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 huurinkomsten 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.

[67] Drivers Jonas leeft de waarderingsregels na zoals gedefinieerd door De Crombrugghe & Partners en de bevak.

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.).

5.1.5.3 Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, worden opgenomen onder de rubriek “vastgoedbeleggingen (incl. Projectontwikkelingen)” en aan reële waarde gewaardeerd (“Fair Value”).

Alle rechtstreekse aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23-financieringskosten.

5.1.5.4 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.

5.1.5.5 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.

5.1.5.6 Financiële vaste activa

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.

5.1.5.7 Kas en kasequivalenten

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

5.1.5.8 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 (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

5.1.5.9 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.

5.1.5.10 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.

5.1.5.11 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.

5.1.5.12 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, enz … 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.

5.1.5.13 Financieel resultaat

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

5.1.5.14 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, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een Vastgoedbevak met een onderneming die geen Vastgoedbevak is[68].

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit-tax is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap maar de bevak moet deze boeken omwille van het feit dat de tax pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze tax wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

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

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in resultaat genomen. Het bedrag van de exit tax kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

5.1.5.15 Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat kredieten aan bij financiële instellingen met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken, maakt de bevak gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps"). Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen 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. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market op balansdatum gehanteerd.

5.1.5.16 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.

5.1.5.17 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). Montea heeft de aangepaste versie van de IFRS standaarden opgenomen, die effectief zijn voor de periode, beginnend op 1 januari 2010.

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor Montea sinds 1 januari 2010, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- IFRS-norm 3 "Bedrijfscombinaties" en een gewijzigde versie van IAS 27 "Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudigejaarrekening";
- IFRIC-interpretatie 15 "Contracten voor de bouw van vastgoed";
- IFRIC-interpretatie 16 "Afdekking van een netto-investering in een buitenlandse activiteit";
- IFRIC-interpretatie 17 "Uitkeringen van activa in natura aan eigenaars";
- IFRIC-interpretatie 18 "Overdracht van activa van klanten";
- wijziging van de IAS-norm 23 "Financieringskosten";
- wijziging van de norm IFRS 2 "Op aandelen gebaseerde betalingen : Vesting Conditions and Cancellations";
- wijzigingen van de de normen IAS 32 en IAS 1 "Puttable financiële instrumenten en verplichtingen die ontstaan bij liquidatie ";
- verbetering van 19 IFRS normen die op 22 mei 2008 gepubliceerd zijn (op de 20 verbeterde normen was enkel de norm IAS 40 pertinent voor Montea);
- wijzigingen van de normen IFRS 1 en IAS 27 " Kostprijs van een investering in een dochteronderneming, een entiteit waarvoor gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend of een geassocieerde deelneming";

- wijziging van de IAS-norm 39 “Financiele instrumenten: opname en waardering : In aanmerking komende gehedgede items”;
- wijziging van de IAS-norm 39 “ Herclassificatie van financiele activa — Ingangsdatum en overgang ”;
- wijziging van de IFRIC-interpretatie 9 en de IAS-norm 39 “In contracten besloten derivaten”;
- verbetering van 2 IFRS-normen en 2 IFRIC-interpretaties die op 16 april 2009 gepubliceerd werd.

De nieuwe normen en nieuwe wijzigingen hieronder zijn verplicht van toepassing voor Montea sinds 1 januari 2010, en hebben een invloed gehad op de geconsolideerde jaarrekening:

- wijziging van de IAS-norm 1 “Voorstelling van de jaarrekeningen” (deze wijziging heeft gezorgd voor de toevoeging van het overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten in de huidige geconsolideerde jaarrekening, na de geconsolideerde resultatenrekening);
- wijziging van de IAS-norm 40 “Vastgoedbeleggingen” die op 22 mei 2008 gepubliceerd is (deze wijziging heeft geleid tot de fusie van de rubrieken “I.C. Vastgoedbeleggingen” en “I.D. Projectontwikkelingen” van de balans. Voortaan bestaat enkel de rubriek “I.C. Vastgoedbeleggingen”.
- IFRS-norm 8 “Operationele segmenten “ (deze nieuwe norm, die de IAS-norm 14 vervangt, heeft geen andere impact op de geconsolideerde jaarekening gehad dan de aanpasing van de vermeldingen in toelichting 3);
- wijziging van de IFRS-norm 7 “Financiele instrumenten: informatieverschaffing”

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 juli 2010 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende:

- verbetering van 10 IFRS-normen en van 2 IFRIC interpretaties die op 16 april 2009 gepubliceerd werd;
- wijziging van de IFRS-norm 2 “Op aandelen gebaseerde betalinge”;
- wijziging van de IFRS-norm 1 “Beperkte vrijstelling van eerste toepassers van de verplichting om door IFRS 7 vereiste vergelijkende informatie te verschaffen;
- wijziging van de IFRS-norm 1 “Additionele vrijstellingen voor eerste toepassers”;
- wijziging van de IAS-norm 32 “Classificatie van claimemissies”;
- nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2013, afhankelijk van de goedkeuring door de EU) ;
- wijziging van de IFRIC-interpretatie 14 “Prepayments of a Minimum Funding Requirement”;
- nieuwe IFRIC-interpretatie 19 “Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments”;
- wijziging van de IAS-norm 24 “Related Party Disclosures”;
- verbetering van 6 IFRS-normen en 1 interpretatie die in mei 2010 gepubliceerd zijn;

Montea bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn.

5.1.6 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2010

Toelichting 1: Huurinkomsten

(x 1.000 EUR)

HUURINKOMSTEN		31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
België		**11.111**	**11.826**	**11.487**
Aalst	Tragel 48-58	1.757	1.904	1.841
Aartselaar	Helstraat 47	259	210	210
Berchem	Vosstraat 200	207	214	207
Bornem	Industrieweg 4-24	363	396	471
Buggenhout	Kalkestraat 7	33	151	147
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	231	229	223
Moorsel	Waverstraat 3	330	301	317
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	122	328	391
Heverlee	Ambachtenlaan 34			
Hoboken	Smallandlaan 7	218	218	210
Meer	Europastraat 28	321	317	269
Puurs	Rijksweg 85 89	0	58	260
Schoten	Brechtsebaan 4	0	91	89
Schoten	Jagersdreef 1	0	196	221
Grobbendonk	Bouwelven 16	347	350	377
Herentals	Toekomstlaan 33	699	698	674
Puurs	Schoonmansveld 18	711	707	681
Nivelles	Rue de la Technique 11	699	698	614
Erembodegem	Industrielaan 27	802	689	731
Mechelen	Zandvoortstraat 16	483	687	783
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.371	1.361	1.024
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.032	1.012	733
Verbrekingsvergoedingen		116		
Frankrijk		**5.986**	**4.509**	**2.538**
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	360	443	825
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	331	330	322
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	218	217	63
St Priest	Chemin de la Fouilousse	655	285	
Cambrai	P.d. Activité Actipole	534	525	494
Roissy	Rue de la Belle Etoile 383	828	1.001	419
Decinnes	Rue a Rimbaud 1	342	341	83
Alfortville	Le Techniparc	250	245	58
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.123	1.121	272
Orléans	Rue des Genêts 660	1.345		
TOTAAL		**17.097**	**16.334**	**14.024**

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

De huurinkomsten stegen in het jaar 2010 met 4,67% naar EUR 17.097K. Deze verhoging is het netto-resultaat van de stijgende huurinkomsten in Frankrijk met EUR 1.477K (32,8%) die het verlies aan de huurinkomsten in België (EUR 715K of 6,05%) compenseerden.

De daling van de huurinkomsten in België is voornamelijk het resultaat van de daling van de huurinkomsten op de sites in Aalst (vertrek van de klant Culobel), Mechelen (vertrek van de klant DHL), bovenop het verlies van de huurinkomsten naar aanleiding van de desinvesteringen (Schoten Brechtsebaan, Schoten Jagersdreef, Buggenhout en Grobbendonk). De daling van de huurinkomsten in Mechelen en Aalst werd wel gecompenseerd door een éénmalige verbrekingsvergoeding van EUR 116K.

De stijging van de huurinkomsten in Frankrijk is voornamelijk het resultaat van de nieuwe aangekochte site te Orléans en de volledige jaarlijkse huur op de site van Saint-Priest (site aangekocht in het jaar 2009).

Toelichting 2: Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen

(x 1.000 EUR)

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**3.215**	**2.456**	**2.003**
Doorfacturatie van huurlasten	1.477	1.664	1.198
Doorfacturatie van belastingen	1.738	792	804
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**-3.754**	**-2.829**	**-2.199**
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-1.268	-996	-1.105
Belastingen	-2.487	-1.833	-1.095
TOTAAL	**-539**	**-373**	**-196**

De verhoging van de netto-impact tot EUR 539K is vooral te wijten aan de gedeeltelijke leegstand van het pand te Savigny-Le-Temple, de kantoorgebouwen op de site van Erembodegem en de gedeeltelijke leegstand op de site van Mechelen (door het vertrek van DHL), waardoor de betreffende onroerende voorheffing ten laste van de bevak is.

Toelichting 3: Technische kosten

(x 1.000 EUR)

TECHNISCHE KOSTEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Recurrente kosten	**-248**	**-199**	**-324**
Onderhoud en herstellingen		-7	-26
Verzekeringspremies	-248	-192	-298
Niet recurrente kosten	**0**	**0**	**-6**
Uitgaven met betrekking tot de verbetering van de installaties van de gebouwen			
Verliezen door schadegevallen die gedekt worden door verzekeringscontracten			-6
TOTAAL	**-248**	**-199**	**-330**

Gedurende het jaar 2010 is Montea gestart met het opzetten van een investeringsplan waardoor Montea is overgegaan tot kapitalisatie van kosten voor renovatie- en verbeteringswerken.

Tot de technische kosten bij Montea behoren de verzekeringspremies die niet aan de klanten kunnen doorgerekend worden, omwille van contractuele redenen ofwel door het leegkomen van deze sites. De verhoging van deze kosten past in het kader van de gedeeltelijke leegstand op de site van Mechelen (DHL) en de gedeeltelijke leegstand op de site van Savigny-Le-Temple.

Toelichting 4: Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)

COMMERCIËLE KOSTEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Makelaarscommissies	-39	-27	-5
Publiciteit	0	-6	-7
Expertisekosten	-53	-44	-64
TOTAAL	**-93**	**-76**	**-76**

De stijging van de makelaarscommissies en de expertisekosten zijn voornamelijk te wijten aan de verhoogde verhuuractiviteit tijdens het jaar 2010.

Toelichting 5: Kosten en taksen van niet verhuurde goederen

(x 1.000 EUR)

KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Nutsvoorzieningen			-6
Onderhoud			
Onroerende voorheffingen			4
TOTAAL	**0**	**0**	**-2**

Toelichting 6: Beheerskosten vastgoed

(x 1.000 EUR)

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Interne beheerskosten van het patrimonium	-520	-411	-220
Externe beheervergoedingen		0	-6
TOTAAL	**-520**	**-411**	**-226**

Deze kosten omvatten enerzijds de kosten met betrekking tot het personeel dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed en direct aan het beheer toe te wijzen kosten anderzijds.

De verhoging van dit bedrag heeft te maken met het grotere volume aan onderhoudsprojecten tijdens het jaar 2010 (waardoor er een hoger bedrag werd overgeboekt van de personeelskosten naar "beheerskosten vastgoed") en de versterking van het operationele team.

Toelichting 7: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 EUR)

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Concessierechten	-78	-78	-76
Andere	-33	-38	-3
TOTAAL	**-111**	**-116**	**-79**

De concessierechten omvatten de kosten voor de concessie op de grond op de site van Grimbergen waar DHL onze huurder is. Deze concessieovereenkomst eindigt op 30 juni 2017.

Toelichting 8: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 EUR)

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Kantoorkosten	-199	-98	-109
Erelonen betaald aan derde partijen	-627	-576	-628
Vastgoedexpertise	*-167*	*-142*	*-88*
Juridische adviseurs	*-90*	*-163*	*-189*
Boekhouding en financiële adviseurs	-175	*-192*	*-207*
Revisoren	-41	*-52*	*-46*
Vergoedingen aan derden	-30	*-52*	*-75*
Andere	-124	*26*	*-23*
Noteringskosten	-111	-115	-165
Public relations, communicatie en advertenties	-169	-151	-234
Personeelskosten	-762	-522	-475
Vergoedingen zaakvoerders	-366	-326	-316
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-222	-265	-51
TOTAAL	**-2.455**	**-2.052**	**-1.977**

De algemene kosten omvatten 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, E&Y Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, met betrekking tot de vergoedingen in het kader van zijn wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen van Montea, bedragen EUR 37.000 (excl. BTW) (zie revisoren).

De verhoging van de algemene kosten van de vennootschap met 19,6% is vooral het gevolg van de verhoging van de personeelskosten en algemene kantoorkosten.

Montea is tijdens het jaar 2010 overgegaan tot de versterking van het business development team met de aanstelling van Peter Demuynck, verantwoordelijk voor de business development in België en commercieel verantwoordelijke. Daarenboven werd Jean De Beaufort aangesteld als directeur Frankrijk en werd meteen ook een competentiecentrum in Parijs opgericht.

Naast de vergoedingen voor de commisaris-revisor, de vastgoedschatters, de vergoedingen voor de Raad van Bestuur, de statutaire Zaakvoerder en vergoedingen voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2010.

Toelichting 9: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 EUR)

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Andere operationele opbrengsten	58	395	383
Andere operationele kosten	-131	-78	-38
TOTAAL	**-73**	**317**	**345**

De daling van de andere operationele opbrengsten en kosten ten opzichte van 2009 is voornamelijk het gevolg van het feit dat in dat jaar een éénmalige opbrengst heeft plaatsgevonden die bestond uit het ontvangen van een bankgarantie naar aanleiding van het faillissement van de klant IIG op de site van Erembodgem.

Deze huurovereenkomst liep tot 31/12/2017 en genereerde een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 400K. In het kader van het faillissement heeft de bevak EUR 200K ontvangen onder de vorm van een bankgarantie. Deze werd aangewend voor de betaling van openstaande facturen (EUR 96K). Het resterende bedrag (EUR 104K) werd geboekt onder “Andere operationele opbrengsten”.

Toelichting 10: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Netto waarde verkochte gebouwen	548	0	636
TOTAAL	**548**	**0**	**636**

De netto waarde van de verkochte goederen bestaat uit de gerealiseerde meerwaarde t.o.v. de fair value voor 4 sites: Schoten Brechtsebaan, Schoten Jagersdreef, Buggenhout en Grobbendonk.

Toelichting 11: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)

VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.046	1.294	1.131
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.952	-17.328	-11.177
TOTAAL	**-1.906**	**-16.033**	**-10.046**

Omwille van de algemene economische context werd het jaar 2009 gekenmerkt door zware negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Tijdens het jaar 2010 is de netto daling van de variatie van de reële waarde voornamelijk het effect van:

- de daling van de variatie van de reële waarde door:
  - de gedeeltelijke leegstand op de site van Milmort en Bornem;
  - de investeringen op de sites in Mechelen, Erembodegem en Milmort die nog niet volledig uitgedrukt werden in de positieve variatie van de reële waarde. Montea is er evenwel van overtuigd dat deze investeringen een positieve invloed zullen hebben in de toekomst;
  - de komende leegstand op de site van Nijvel (einde contract 31/12/2010);

- de stijging van de variatie van de reële waarde door:
  - de positieve evolutie van de waarderingen van de meest recente aankopen (Orléans en Saint-Priest);
  - de algemene daling van het investeringsrendement in Frankrijk. Het bruto-investeringsrendement (gedefinieerd als het aanvangsrendement op de geschatte huurwaarden) op de Franse portefeuille daalde van 8,66% naar 8,23%.

Toelichting 12: Financiële opbrengsten

(x 1.000 EUR)

FINANCIELE OPBRENGSTEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	10	20	93
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden		155	406
Variaties reële waarde van financiële activa	2.515		
Andere financiële opbrengsten	98	118	2
TOTAAL	**2.624**	**293**	**500**

De stijging van de financiële opbrengsten heeft voornamelijk te maken met de positieve variatie op de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, voornamelijk in het laatste kwartaal van 2010. Deze variatie heeft geen impact op het netto courante resultaat. Wij verwijzen naar toelichting 14 voor meer informatie over de waardering van de indekkingsinstrumenten.

De andere financiële opbrengsten hebben voornamelijk te maken met de geïnde interesten op de doorgefactureerde meerwerken op de site van Cambrai in Frankrijk. Deze werken worden doorgefactureerd, volgens een overeengekomen aflossingstabel, door Montea Comm. VA aan de bestaande huurder. Voor meer informatie aangaande deze transactie verwijzen wij naar toelichting 20.

Toelichting 13: Financiële kosten

(x 1.000 EUR)

FINANCIELE KOSTEN	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Interestkosten	-1.638	-3.248	-3.474
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-3.731	-3.002	-13
Variaties in de reële waarde van financiële activa	-872	-2.089	-6.792
Andere financiële kosten	-19	-17	-22
TOTAAL	**-6.260**	**-8.357**	**-10.300**

De interestkosten en de kosten van de financiële instrumenten staan in de resultatenrekening onder de rubriek XX. De variaties in de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten staan in de resultatenrekening onder de rubriek XXI ("andere financiële kosten") en onder de rubriek XIX (“Financiële opbrengsten”). Hiervoor verwijzen wij ook naar toelichting 12 “Financiële opbrengsten”.

De gemiddelde financiële kost tijdens het boekjaar bedroeg 4,44% (dit is het percentage van de bankfinancieringen, inclusief bankmarges, rekening houdend met de financiële indekkingsinstrumenten en de financieringskosten op de leasingschulden). De daling van de gemiddelde financieringskost is enerzijds het effect van de marges die Montea niet moest betalen als gevolg van minder opgenomen kredietlijnen en vloeit anderzijds voort uit het relatief grotere aandeel van leasingschulden met een lagere gemiddelde financiële kost. Op het einde van het boekjaar zijn de schulden met betrekking tot de kredietlijnen voor 99,7% ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS (“Interest Rate Swaps”)

De daling van de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het gevolg van de stijging van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar 2010. Montea kende in het jaar 2010 een netto positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsintrumenten van EUR 1.643K (rekening houdend met toelichting 12).

Toelichting 14: Reële waarde van de indekkingsinstrumenten

(x 1.000 EUR)

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN	Looptijd	Nominaal Bedrag	Rentevoet	Reële waarde 2010	Reële waarde 2009	Reële waarde variatie
IRS	15/05/2012	27.249	4,31%	-1.271	-1.823	552
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	3,82%	-1.381	-1.225	-156
IRS	01/09/2018	25.000	4,49%	-3.229	-2.693	-536
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	4,11%	-1.228	-1.047	-181
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	393		393
Forward IRS	30/05/2019	10.000	3,07%	139		139
IRS	01/10/2011	32.000	3,71%	-636	-1.240	604
Forward IRS	01/10/2019	10.000	2,66%	360		360
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	385		385
Forward IRS	30/05/2017	10.000	2,82%	82		82
TOTAAL		157.674		-6.386	-8.028	1.642

1) De som van de positieve variaties in de reële waarde bedraagt EUR 2.515K. De som van de negatieve variaties in de reële waarde bedraagt EUR 873K.

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31/12/2010 vindt u enerzijds terug op de andere langlopende financiële verplichtingen op het passief en op de financiële vaste activa van de balans. Deze 2 rubrieken samen vertegenwoordigen een netto schuldpositie van EUR 6.386K.

Montea heeft in haar portefeuille momenteel 2 multi-callable swaps voor een totaal bedrag van EUR 23.425K. Deze instrumenten kunnen, na een periode van 3 jaar voor het IRS instrument van EUR 13.425K en na een periode van 5 jaar voor het IRS instrument van EUR 10.000K, te allen tijde zonder enige voorwaarde worden opgezegd door de bank.

Montea is tijdens het boekjaar overgegaan tot het afsluiten van 5 forward contracten (3 contracten die ingaan op 1/10/2011 en 2 contracten die ingaan op 30/05/2012). Door het aangaan van deze 5 forward contracten zal de gemiddelde “hedging cost” van 4,09% naar 3,82% dalen op 1/10/2011 en dalen naar 3.53% op 30/05/2012 (rekening houdend met een constante perimeter).

Toelichting 15: Belastingen

(x 1.000 EUR)

VENNOOTSCHAPSBELASTING	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)	31/12/2008 (12 maanden)
Actuele belastingslasten (-baten)	0	-9	-28
TOTAAL	**0**	**-9**	**-28**

Toelichting 16: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2008	**107**
Aankopen	27
Afschrijvingen	-27
OP 31/12/2009	**107**
Aankopen	7
Afschrijvingen	-31
OP 31/12/2010	**83**

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de immateriële vaste activa voor eigen gebruik. Deze immateriële vaste activa omvatten voornamelijk de licentie- en ontwikkelingskosten voor property management en accounting software.

Toelichting 17: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN & PROJECTONTWIKKELINGEN	Vastgoedbeleggingen	Projecten	Totaal
OP 31/12/2008	**210.789**	**0**	**210.789**
Investeringen	**11.497**	**0**	**11.497**
- nieuwe verwervingen	9.155	0	9.155
- verwervingen via aandelentransacties	0		0
- overboeking van projectontwikkelingen	0		0
- investeringsuitgaven	2.161		2.161
- eigen personeel	181		181
- intercalaire interesten	0		0
- overboeking activa aangehouden voor verkoop	0		0
Desinvesteringen	**0**		**0**
Stijging/(daling) van de reële waarde	**-16.033**		**-16.033**
OP 31/12/2009	**206.253**	**0**	**206.253**
Investeringen	**35.122**	**1.202**	**36.324**
- nieuwe verwervingen	34.041		**34.041**
- verwervingen via aandelentransacties	0		0
- overboeking van projectontwikkelingen	0	1.202	1.202
- investeringsuitgaven	1.780		1.780
- eigen personeel	41		41
- intercalaire interesten	0		0
- overboeking activa aangehouden voor verkoop	0		0
- overboeking eigen gebruik	-740		-740
Desinvesteringen	**-7.765**		**-7.765**
Stijging/(daling) van de reële waarde	**-1.360**		**-1.360**
OP 31/12/2010	**232.250**	**1.202**	**233.452**

De verhoging van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van de investering van Saint-Cyr-en-Val in Frankrijk.

De desinvesteringen omvatten de fair value van de 4 sites die werden verkocht tijdens het jaar 2010 waarop een meerwaarde van EUR 548K werd geboekt. Wij verwijzen naar toelichting 10 voor meer informatie omtrent deze meerwaarden.

De projectontwikkeling omvat de reeds gemaakte kosten voor het Coca-Cola project. De oplevering van dit “built to suit” project wordt verwacht tegen september 2011.

Toelichting 18: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2008	**226**
Aanschaffingswaarde 1/01/2009	**581**
Aanschaffingen van het boekjaar	95
Desinvesteringen van het boekjaar	-315
Aanschaffingswaarde 31/12/2009	**361**
Afschrijvingen 1/01/2009	**355**
Afschrijvingen van het boekjaar	84
Desinvesteringen van het boekjaar	-315
Afschrijvingen 31/12/2009	**124**
OP 31/12/2009	**237**
Aanschaffingswaarde 1/01/2010	**361**
Aanschaffingen van het boekjaar	910
Desinvesteringen van het boekjaar	-17
Aanschaffingswaarde 31/12/2010	**1.253**
Afschrijvingen 1/01/2010	**124**
Afschrijvingen van het boekjaar	152
Desinvesteringen van het boekjaar	-17
Afschrijvingen 31/12/2010	**259**
OP 31/12/2010	**995**

De stijging van de andere materiële vaste activa omvat grotendeels de overboeking van de investering voor eigen gebruik voor een bedrag van EUR 740K. Tijdens het boekjaar 2010 zijn de kantoren van Montea verhuisd waardoor Montea is overgegaan tot de overboeking van de fair value van deze kantoren van de rubriek “Vastgoedbeleggingen” naar deze rubriek. Wij verwijzen hier ook naar toelichting 17.

Toelichting 19: Financiële vaste activa

FINANCIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2008	**0**
Activa aangehouden tot einde looptijd	**0**
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	**0**
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2009	**0**
Activa aangehouden tot einde looptijd	**0**
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	**1.359**
Indekkingsinstrumenten	1.359
OP 31/12/2010	**1.359**

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten. De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten vindt men terug in toelichting 31.

Toelichting 20: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2008	**6**
Borgtochten betaald in contanten	0
Voorfinanciering site Cambrai	761
OP 31/12/2009	**767**
Voorfinanciering site Cambrai	15
Voorfinanciering site Cambrai	-206
OP 31/12/2010	**576**

Dit bedrag betreft een lange termijn vordering t.o.v. de huurder op de site van Cambrai als afbetaling van de doorgefactureerde meerwerken. Bij de verwerving van de site van Cambrai in het jaar 2008 werden er door Montea investeringen uitgevoerd voor een bedrag van EUR 1.150K. Deze werken werden doorgefactureerd en worden op kwartaalbasis afbetaald volgens een overeengekomen aflossingstabel.

De lange termijnvordering wordt onder deze rubriek vermeld. De korte termijnvordering vindt men onder de rubriek "belastingsvorderingen en andere vlottende activa" (zie ook toelichting 23). De financiële opbrengsten aangaande deze transactie worden vermeld in de rubriek financiële opbrengsten. De totale vordering, inclusief de interesten, zal afbetaald zijn op 28 februari 2014.

Toelichting 21: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2008	**0**
	0
OP 31/12/2009	**0**
	0
OP 31/12/2010	**0**

Toelichting 22: Kortlopende handelsvorderingen

(x EUR 1.000)

KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Bruto handelsvorderingen	6.685	3.614	5.872
Voorzieningen voor dubieuze debiteuren	-470	-502	-348
OP 31/12/2010	**6.215**	**3.112**	**5.524**

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**
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	147
OP 31/12/2009	**502**
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	-32
OP 31/12/2010	**470**

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**
Toevoeging geboekte waardeverminderingen	154
OP 31/12/2009	**502**
Toevoeging geboekte waardeverminderingen	-32
OP 31/12/2010	**470**

Per 31 december 2010 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 6.685K waarvan EUR 1.443K nog op te stellen facturen, EUR 75K aan ontvangen vooruitbetalingen, EUR 470K aan dubieuze debiteuren (die volledig voorzien werden) en EUR 4.696K aan handelsvorderingen.

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat 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.

De daling in de provisie voor dubieuze vorderingen, ter waarde van EUR 32K is hoofdzakelijk te verklaren door:

- de afboeking van de dubieuze vordering (geboekt in 2009) als gevolg van een gerechterlijk vonnis;
- de boeking van de dubieuze vordering geprovisionneerd als gevolg van een lopende rechtzaak..

.

Toelichting 23: Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

(x EUR 1.000)

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDRE VLOTTENDE ACTIVA	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
BELASTINGEN	**410**	**307**	**540**
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	282	178	374
Exit taks			
Inkomstenbelastingen	129	129	166
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	**998**	**829**	**546**
TOTAAL	**1.409**	**1.136**	**1.086**

Het bedrag van de belastingen bestaat grotendeels uit nog terug te vorderen BTW.

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 (EUR 361K), de korte termijn vordering naar aanleiding van de voorfinanciering op de site van Cambrai (EUR 206K - zie ook toelichting 20) en de vordering (provisie voor betaling van facturen) t.o.v. de zaakvoerder van Montea Comm. VA, zijnde Montea Management NV (EUR 250K).

Toelichting 24: Kas en kasequivalenten

(x EUR 1.000)

KAS EN KASEQIOVALENTEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	5.681	4.075	4.752
Termijnbeleggingen	8.406	0	350
Te innen cheques	31	3	24
TOTAAL	**14.119**	**4.077**	**5.126**

Toelichting 25: Overlopende rekeningen van het actief

(x EUR 1.000)

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Geactiveerde kosten qua projecten		385	1.272
Voorafbetaalde vastgoedkosten			
Andere	590	190	146
TOTAAL	**590**	**575**	**1.418**

De daling van de post “geactiveerde kosten qua projecten “ is volledig te verklaren door de overboeking van de reeds gemaakte opstartkosten voor het Coca-Cola project naar de vastgoedbeleggingen.

De post "Andere", ten bedrage van EUR 590K, bestaat voornamelijk uit reeds betaalde makelaarscommissies die worden gespreid over de looptijd van de huurcontracten en de reeds voorafbetaalde kapitaal-en interestaflossingen van de leasingschulden op het project van Orléans.

Toelichting 26: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN AANDELEN	(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**
Kapitaalvermindering	-15.388	0
OP 31/12/2009	**68.964**	**3.585.354**
Kapitaalverhoging op 2 juli 2010	38.907	2.048.772
OP 31/12/2010	**107.871**	**5.634.126**

Wij verwijzen naar het beheersverslag voor meer details omtrent de kapitaalverhoging.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging bedroeg de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen EUR 19,50, terwijl de fractiewaarde op dat moment EUR 19,24 bedroeg. Het verschil tussen beide (EUR 0,26 x 2.048.772 aandelen) is geboekt in de rubriek uitgiftepremie (EUR 543K).

Toelichting 27: Beschikbare reserves

BESCHIKBARE RESERVES	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2008	**33.502**
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-437
Kapitaalvermindering	
Dividenden	-7.493
Overgedragen resultaat 31/12/2008	
Minderheidsbelangen	
OP 31/12/2009	**25.572**
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	1.394
Kapitaalvermindering	
Dividenden	-7.493
Overgedragen resultaat 31/12/2009	-3.043
Minderheidsbelangen	
OP 31/12/2010	**16.429**

Toelichting 28: Resultaat

(x EUR 1.000)

RESULTAAT	OVERGEDRAGEN RESULTAAT	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	RESULTAAT
OP 31/12/2008	**0**	**-7.756**	**-7.756**
Kapitaalvermindering		15.388	15.388
Resultaat 12 maanden		-10.682	-10.682
Minderheidsbelangen		7	7
OP 31/12/2009	**0**	**-3.043**	**-3.043**
Resultaat 12 maanden	3.043	8.224	11.267
Minderheidsbelangen	0	-13	-13
OP 31/12/2010	**3.043**	**5.168**	**8.211**

Toelichting 29: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2008	**95**
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2009	-7
OP 31/12/2009	**88**
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2010	13
OP 31/12/2010	**101**

Toelichting 30: Financiële schulden

(x EUR 1.000)

FINANCIËLE SCHULDEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
LANGLOPENDE SCHULDEN	**61.424**	**118.413**	**47.733**
Kredietinstellingen	**53.275**	**113.942**	**42.681**
Billaterale kredietlijnen	53.000	113.750	42.500
Bankgarantie d.m.v. gestorte gelden	275	192	181
Financiële leasing			
Andere	**8.150**	**4.471**	**5.052**
KORTLOPENDE SCHULDEN	**56.781**	**581**	**55.730**
Kredietinstellingen	**55.000**	**0**	**55.180**
Billaterale kredietlijnen	55.000		55.180
Financiële leasing			
Andere	**1.781**	**581**	**550**
TOTAAL	**118.205**	**118.994**	**103.463**

De financiële schulden bij Montea bestaan enerzijds uit bilaterale kredietlijnen voor een bedrag van EUR 108.000K bij 3 Belgische financiële instellingen. Op 31/12/2010 heeft Montea een totaal aan EUR 115.000K gecontracteerde kredietlijnen waarvan 93,9% (of EUR 108.000K) is opgenomen. Het verschil met vorig jaar is de overboeking van EUR 55.000K van deze kredietlijnen naar de korte termijn daar deze op 30/09/2010 en 31/12/2010 vervallen zijn.

Het bedrag van de bankgaranties is gestegen door de gestorte bankgarantie van Overseas in Frankrijk.

De rubriek “andere” onder de langlopende en kortlopende schulden betreft de nog uitstaande schulden voor het gebouw van Orléans en Roissy in Frankrijk en Milmort in België. Deze schulden zijn overgenomen schulden bij hun respectievelijke aankoop in 2010,2008 en 2008.

Toelichting 31: Andere langlopende financiële verplichtingen

(x EUR 1.000)

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Financiële instrumenten	7.746	8.030	5.940
Andere			
TOTAAL	**7.746**	**8.030**	**5.940**

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2010. In toelichting 19, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. Per saldo hebben de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2010 een negatieve waarde van EUR 6.387K.

Toelichting 32: Handelsschulden, andere langlopende verplichtingen en uitgestelde belastingen

(x EUR 1.000)

HANDELSSCULDEN EN ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/08
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	343
TOTAAL	**0**	**0**	**343**

(x EUR 1.000)

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/08
Waarborgen	369	354	354
TOTAAL	**369**	**354**	**354**

(x EUR 1.000)

UITGESTELDE BELASTINGEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/08
Uitgestelde belastingen	0	0	224
TOTAAL	**0**	**0**	**224**

Toelichting 33: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

(x EUR 1.000)

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Exit taks	**-35**	**-33**	**5.225**
Andere	**3.298**	**2.519**	**2.695**
Leveranciers	**2.194**	**1.916**	**1.877**
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	**1.104**	**603**	**818**
Belastingen	991	504	769
Sociale lasten	26	43	49
Schulden m.b.t. bezoldigingen	6	0	0
Voorziening vakantiegeld	81	56	
TOTAAL	**3.264**	**2.486**	**7.920**

(x EUR 1.000)

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dividenden	21	24	22
Gerelateerde partijen			
Intercompany verplichtingen	209	172	75
Andere	555	3	9
TOTAAL	**785**	**198**	**106**

De stijging van de rubriek “andere” onder “andere kortlopende verplichtingen” is voornamelijk de geboekte schuld naar aanleiding van de meerprijs die, indien aan bepaalde voorwaarden was voldaan, contractueel betaald moest worden aan Sirius.

In 2009 heeft Montea een vastgoedportefeuille gekocht van een vastgoedmaatschappij in Frankrijk. In dit contract werd bedongen dat een meerprijs moest betaald worden wanneer geen enkel contract opgezegd werd t.e.m. het einde van 2010. Op het einde van 2010 was dit ook het geval en is Montea overgegaan tot de betaling van de meerprijs van EUR 472K in het eerste trimester van 2011.

Toelichting 34: Overlopende rekeningen van het passief

(x EUR 1.000)

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.631	1.047	2.741
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	692	686	547
TOTAAL	**4.323**	**1.733**	**3.288**

De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten die betrekking hebben op het eerste trimester van 2011. Deze verhoging moet samen gezien worden met de verhoging van de kortlopende handelsvorderingen.

5.1.7 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2010

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

VERKLARING ZONDER VOORBEHOUD OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Montea en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, 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 bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 31 december 2010, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het overzicht van het gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 258.799 (000) en de geconsolideerde winst van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt € 8.211K.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR HET OPSTELLEN EN DE GETROUWE WEERGAVE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

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 van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen.

De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken 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 te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld.

Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de Groep 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.

OORDEEL

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 31 december 2010, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de 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 geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

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

- Het geconsolideerd 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 gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun 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.

Brussel, 17 maart 2011

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot

5.1.8 Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past de vennootschap IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België en Frankrijk. De bevak stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. In de volgende tabellen vindt u de balans en de resultatenrekening volgens de geografische segmentatie.

(EUR x 1.000)	31/12/2010 BE	31/12/2010 FR	31/12/2010 Elim.	31/12/2010 Conso
VASTE ACTIVA	**144.058**	**92.408**	**0**	**236.466**
Goodwill	0	0	0	0
Immateriële vaste activa	83	0	0	83
Vastgoedbeleggingen (incl. Projectontwikkelingen)	141.605	91.847	0	233.452
Andere materiële vaste activa	995	0	0	995
Financiële vaste activa	1.359	0	0	1.359
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	561	0	576
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	**107.472**	**5.411**	**-90.550**	**22.333**
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Financiële vlottende activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Handelsvorderingen	2.873	3.342	0	6.215
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	83.976	857	-83.425	1.409
Kas en kasequivalenten	13.345	775	0	14.119
Overlopende rekeningen	7.278	438	-7.126	590
TOTAAL ACTIVA	**251.530**	**97.819**	**-90.550**	**258.799**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**128.371**	**-4.265**	**0**	**124.107**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de	**128.371**	**-4.365**	**0**	**124.006**
Kapitaal	107.329	0	0	107.329
Uitgiftepremies	543	0	0	543
Ingekochte eigen aandelen (-)	0	0	0	0
Reserves	29.832	4.662	0	34.494
Resultaat	-5.457	-4.365	0	-9.823
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.875	-4.662	0	-8.537
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0
Wisselkoersverschillen	0	0	0	0
Minderheidsbelangen	**0**	**101**	**0**	**101**
VERPLICHTINGEN	**123.159**	**102.083**	**-90.550**	**256.161**
Langlopende verplichtingen	**63.982**	**5.557**	**0**	**130.964**
Voorzieningen	0	0	0	0
Langlopende financiële schulden	56.237	5.188	0	61.424
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.746	0	0	7.746
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	0	369	0	369
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	**59.177**	**96.526**	**-90.550**	**125.197**
Voorzieningen	0	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	55.408	1.372	0	56.781
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.436	1.828	0	3.264
Andere kortlopende verplichtingen	21	91.315	-90.550	785
Overlopende rekeningen	2.312	2.011	0	4.323
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**251.530**	**97.819**	**-90.550**	**258.799**

(1) de kolom “elim” betreft de eliminatieboekingen naar aanleiding van de eliminatie van de rekening-couranten tussen de vennootschap in België en Frankrijk.

(EUR x 1.000)	31/12/2010 BE	31/12/2010 FR	31/12/2010 CONSO
NETTO HUURRESULTAAT	**11.111**	**5.986**	**17.097**
VASTGOEDRESULTAAT	**10.956**	**5.762**	**16.718**
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	**-904**	**-67**	**-972**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**10.052**	**5.694**	**15.746**
Algemene kosten van de vennootschap	-2.009	-446	-2.455
Andere operationele opbrengsten en kosten	-50	-23	-73
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**7.993**	**5.225**	**13.218**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	548	0	548
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.662	2.756	-1.906
OPERATIONEEL RESULTAAT	**3.879**	**7.981**	**11.860**
FINANCIEEL RESULTAAT	**-626**	**-3.010**	**-3.637**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**3.253**	**4.971**	**8.223**
BELASTINGEN	**0**	**0**	**0**
NETTO RESULTAAT	**3.253**	**4.971**	**8.224**
NETTO COURANT RESULTAAT	**5.724**	**2.215**	**7.938**
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode			4.609.740
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL			**1,78**
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL			**1,72**

Naast de geografische segmentatie maakt de bevak ook gebruik van de sectoriële segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden. Daar risicospreiding in deze tijden zeer belangrijk is, maakt de bevak ook het onderscheid tussen de markt van het logistiek en het semi-industrieel vastgoed op de huidige portefeuille. Dit onderscheid heeft volgens het management echter niet tot gevolg dat onderscheiden bedrijfssegmenten moeten worden gemaakt. De aard van de dienstverlening alsook de aard van de klanten in het logistiek en semi-logistiek vastgoed vertonen immers geen significante verschillen.

5.1.9 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 beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

5.1.10 Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de bevak bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De bevak maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Intrest Rate Swaps) om het renterisico in te dekken. In toelichting 14 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Een stijging of daling met 100 basispunten in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met respectievelijk EUR 7,61 miljoen en EUR 5,17 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het nettoresultaat.

Op 31/12/2010 werd het renterisico voor 99,7% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een minimale impact hebben op het resultaat van de bevak. Bij een stijging of daling van 100 basispunten zal de jaarlijkse interestlast voor de onderneming slechts stijgen of dalen met EUR 4K.

5.1.11 Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de bevak 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 de bevak een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurgarantie van 3 of 6 maanden

5.1.12 Wisselkoersrisico

De vastgoedportefeuille van de bevak bestaat uitsluitend uit gebouwen in België en Frankrijk en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

5.1.13 Liquiditeitsrisico

In toelichting 30 vindt u een overzicht van de financiële verplichtingen met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten[69] te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

5.1.14 Transacties tussen verbonden ondernemingen

(x EUR 1.000)

TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN PARTIJEN	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	481	470	509
Aankoop gebouw te Savigny-Le-Têmple jegens Affine (1)			73
R/C Montea management NV	250	114	64
R/C Familie De Pauw	110	43	43
Gewaarborgde huur door Familie De Pauw		67	139
Rechtstreekse vergoedingen aan D. De Pauw en P. Snoeck			58
Concerto Développement (2)			7.000
Banimmo doorverkoop kantoren Unilever deal			25.500
TOTAAL	**841**	**695**	**33.386**

(1) Voor meer informatie omtrent deze transactie, verwijzen wij naar onze prospectus d.d. 27 september 2006.
(2) Ontwikkelingsmaatschappij van wie Montea Comm. VA de site in Cambrai heeft gekocht. Deze transactie is 100% voltrokken via uitgifte van aandelen aan Affine SA. Affine SA heeft l in 2009 haar aandelenpakket verkocht aan Banimmo.

De rekening-courant met Montea Management NV omvat alleen de voorschotten van Montea Comm. VA t.o.v. haar zaakvoerder, die continue wordt aangezuiverd. Omwille van materiële redenen worden hierop geen interesten berekend. Vanaf het boekjaar 2011 zal dit wel het geval zijn.

5.1.15 Buitenbalans verplichtingen

Montea heeft het recht om tegen eind 2012 de resterende 5% van de aandelen van SCI 3R te kopen. Deze 5% is op heden nog steeds in handen van de actuele huurder, Debflex SA, die de vorige eigenaar was.

De SCI 3R was de begunstigde van een leasingcontract afgesloten op 25 juli 1995. Dit contract viel onder het “SICOMI-stelsel”.

Principieel zijn de ondernemingen die vallen onder het “SICOMI-stelsel” verplicht, om hun huur- of leasingverrichtingen te verwezenlijken in functie van de ondernemingen die de gehuurde gebouwen daadwerkelijk huren: zij kunnen dus geen clausule van onderverhuring toepassen (Inst. 28 mei 1970, 4H-11-70, n°12).

[69] Montea beschikt op 31/12/2010 over EUR 115 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 108 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 7 miljoen kan beschikken. Indien Montea op 31/12/2010 de volledige kredietlijnen zou hebben opgenomen, zou de schuldgraad 49,02% bedragen.

De administratieve rechtsleer maakt hierop echter wel een uitzondering in de toepassing van onderverhuring tussen twee ondernemingen, indien deze deel uitmaken van dezelfde groep of verband houden met elkaar in de zin van artikel 145 van de “Cgl”. Het is om die reden dat de vennootschap DEBFLEX in eerste instantie nog een participatie van 10% had in de vennootschap SCI 3R, tot op het moment van lichting van de aankoopoptie van het gebouw.

Voorts werd de handhaving van de subidies, die krachtens de financiering van het gebouw door “DRIRE” van PICARDIE werden toegekend, afhankelijk van het behoud van de participatie van DEBLEX in de SCI 3R voor 5% (bevestiging van “DRIRE” op datum van 13 augustus 2007).

Bijgevolg werd de participatie van DEBFLEX in de SCI 3R teruggebracht van 10% naar 5%.

5.1.16 Andere belangrijke verplichtingen

Er werden tot op heden geen belangrijke overeenkomsten gesloten die niet passen in de normale bedrijfsuitoefening van de bevak, waarvan de groep Montea deel uitmaakt.

5.2 Statutaire jaarrekening onder verkorte vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2010

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

5.2.1 Balans per 31 december 2010 (in duizenden EUR)

BALANS	IFRS - 31/12/2010 12 maanden	IFRS - 31/12/2009 12 maanden	IFRS - 31/12/2008 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	**204.043**	**172.842**	**183.716**
A. Goodwill			
B. Immateriële vaste activa	83	107	107
C. Vastgoed beleggingen	184.165	159.255	164.539
D. Project ontwikkelingen			
E. Andere materiële vaste activa	995	237	226
F. Financiële vaste activa	18.784	13.242	18.843
G. Vorderingen financiële leasing			
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	1	1
I. Uitgestelde belastingen - activa			
VLOTTENDE ACTIVA	**51.982**	**41.119**	**38.172**
A. Activa bestemd voor verkoop			
B. Financiële vlottende activa			
C. Vorderingen financiële leasing			
D. Handelsvorderingen	4.274	1.825	3.972
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	33.971	37.599	31.785
F. Kas en kas equivalenten	13.191	1.154	2.163
G. Overlopende rekeningen	519	540	252
TOTAAL ACTIVA	**256.025**	**213.960**	**221.888**

BALANS	IFRS - 31/12/10	IFRS - 31/12/09	IFRS - 31/12/08
PASSIVA			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**123.858**	**84.233**	**99.295**
A. Kapitaal	107.871	68.964	84.352
B. Uitgiftepremies			
C. Ingekochte eigen aandelen (-)			
D. Reserves	30.332	22.898	30.437
E. Resultaat	-10.471	-3.195	-7.915
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-3.875	-4.434	-7.580
G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
H. Wisselkoersverschillen			
VERPLICHTINGEN	**132.168**	**129.727**	**119.494**
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	**124.087**	**126.360**	**53.591**
A. Voorzieningen			
B. Langlopende financiële schulden	116.341	118.330	47.651
a. Kredietinstellingen	108.192	113.859	42.599
b. Financiële leasing	8.150	4.471	5.052
c. Andere			
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		8.030	5.940
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden			
E. Andere langlopende verplichtingen			
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			
a. Exit taks			
b. Andere			
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	**8.081**	**3.368**	**65.903**
A. Voorzieningen			
B. Kortlopende financiële schulden	1.781	581	55.730
a. Kredietinstellingen			55.180
b. Financiële leasing	1.781	581	550
c. Andere			
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen			
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.123	1.520	6.936
a. Exit taks			5.233
b. Andere		1.520	1.703
E. Andere kortlopende verplichtingen	922	365	442
F. Overlopende rekeningen	3.256	901	2.795
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**256.025**	**213.960**	**218.788**

5.2.2 Resultatenrekening per 31 december 2010 (in duizenden EUR)

RESULTATENREKENING	IFRS - 31/12/2010 12 maanden	IFRS - 31/12/2009 12 maanden	IFRS - 31/12/2008 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	12.996	12.523	11.826
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)			
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		-153	
NETTO HUURRESULTAAT	**12.996**	**12.370**	**11.826**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	160		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.310	1.678	1.166
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)			
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.569	-1.847	-1.279
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)			
VASTGOEDRESULTAAT	**12.898**	**12.201**	**11.713**
IX. Technische kosten (-)	-248	-199	-330
X. Commerciële kosten (-)	-93	-76	-76
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)			-2
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-485	-376	-213
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-111	-116	-77
VASTGOEDKOSTEN	**-937**	**-768**	**-697**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**11.961**	**11.433**	**11.016**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.274	-1.806	-1.876
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-51	441	349
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**9.635**	**10.068**	**9.490**
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	548		636
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)			
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	519	-14.115	-9.189
OPERATIONEEL RESULTAAT	**10.702**	**-4.047**	**936**
XIX. Financiële opbrengsten (+)	3.764	1.741	1.814
XX. Interestkosten (-)	-5.369	-6.250	-3.826
XXI. Andere financiële kosten (-)	-886	-2.102	-6.811
FINANCIELE RESULTAAT	**-2.491**	**-6.611**	**-8.823**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**8.211**	**-10.658**	**-7.888**
XXII. Vennootschapsbelasting (-)	0	-9	-28
XXIII. Exit taks (-)			
BELASTINGEN	**0**	**-9**	**-28**
NETTO RESULTAAT	**8.211**	**-10.668**	**-7.915**
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	4.610	3.585	3.585
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	**1,78**	**-2,98**	**-2,21**

5.2.3 Resultaatverwerking per 31 december 2009 (in duizenden EUR)

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS - 31/12/2010 12 maanden	IFRS - 31/12/2009 12 maanden	IFRS - 31/12/2008 12 maanden
NETTO RESULTAAT	**8.211**	**-10.668**	**-7.915**
Uitgekeerd interimdividend			
NOG TE BESTEMMEN RESULTAAT	**8.211**	**-10.668**	**-7.915**

RESULTAATVERWERKING	IFRS - 31/12/2010	IFRS - 31/12/2009	IFRS - 31/12/2008
A. TE BESTEMMEN RESULTAAT	**5.016**	**-18.583**	**-7.915**
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	8.211	-10.668	-7.915
Overgedragen resultaat	-3.195	-7.915	
B. ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN		**22.881**	**7.493**
aan de reserves / resultaat		7.493	7.493
aan het kapitaal		15.388	
C. TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN			
aan de reserves			
D. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	**-3.363**	**-3.195**	**-7.915**
Over te dragen resultaat	-3.363	-3.195	-7.915
E. UIT TE KEREN RESULTAAT	**8.379**	**7.493**	**7.493**
Uit te keren dividenden	8.379	7.493	7.493

Het uit te keren dividend onder rubriek E. komt overeen met een bruto dividend van EUR 0,97 per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2010 en EUR 0,87 per aandeel voor de 2de jaarhelft van 2010.

5.2.4 Uitkeringsplicht per 31 december 2010 (in duizenden euro)

UITKERINGSPLICHT	IFRS - 31/12/2010 12 maanden	IFRS - 31/12/2009 12 maanden	IFRS - 31/12/2008 12 maanden
NETTO RESULTAAT	**8.211**	**-10.682**	**-7.756**
+ afschrijvingen	166	111	44
+ waardeverminderingen	56	153	7
+/- andere niet monetaire bestanddelen	-1.643	2.089	6.792
+/- resultaat verkoop vastgoed	-548		-636
+/- variatie reële waarde vastgoed	1.906	16.033	10.046
GECORRIGEERD RESULTAAT	**8.148**	**7.706**	**8.497**
Uitkeerbare verplichtingen	335	0	636
RESULTAAT VATBAAR VOOR UITKERING	**8.483**	**7.706**	**9.133**
UITKERING: RESULTAAT x 80%	**6.786**	**6.165**	**7.306**
waarvan reeds werd uitgekeerd onder de vorm van een interimdividend			
MINIMAAL UIT TE KEREN DIVIDEND	**6.786**	**6.165**	**7.306**

Montea is als bevak verplicht tot het uitkeren van een dividend van EUR 6.786K. Zoals reeds eerder aangehaald zal Montea overgaan tot het uitkeren van een dividend van EUR 8.379K wat 98,8% van het totale resultaat dat vatbaar voor uitkering is.

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan art. 617 van de Wetboek van Vennootschappen waarbij Montea geen dividend mag uitkeren als de netto activawaarde, als gevolg van uitkering, niet onder het bedrag van het kapitaal met de volgens de wet onbeschikbare reserves mag zijn.

Op 31/12/2010 bedraagt het verschil tussen de netto activawaarde en de volgens de wet onbeschikbare reserves EUR 15,473K. Dit bedrag is dus genoeg om het vooropgestelde dividend van EUR 8.379K te vrijwaren.

6. ALGEMENE INLICHTINGEN

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel en sinds december 2006 op Euronext Parijs. De activiteiten van Montea, als vastgoedbevak, zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samenbrengen van verschillende vastgoedportefeuilles. Het bedrijf wil een referentiespeler worden op deze 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), van Logistics in Wallonia en van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek).

6.1 Identificatie

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).

6.1.1 Maatschappelijke en administratieve zetel

De maatschappelijke en administratieve zetel in België is gevestigd te B-9320 Erembodegem (Aalst) Industrielaan 27. De zetel van de vaste inrichting in Frankrijk is sinds 1 oktober 2010 gevestigd te F-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine.

6.1.2 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.

6.1.3 Oprichting, Rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea[70] 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. Sinds 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 2 juli 2010 conform een akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene.

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

6.1.4 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

6.1.5 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.

6.1.6 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.

[70] 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.

De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee 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.

6.2 Maatschappelijk kapitaal

Op 2 juli 2010, na de openbare aanbieding tot inschrijving op de kapitaalverhoging en de succesvolle private plaatsing van de scrips, hebben de bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders zich verbonden om in te schrijven op 100% van de openbare aanbieding.

Ingevolge deze kapitaalverhoging en de uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen op 2 juli 2010 in het kader van de openbare kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bedrag van EUR 39.951.054 (meer bepaald EUR 39.418.373,28 maatschappelijk kapitaal en EUR 532.680,72 uitgiftepremie), bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Montea per 2 juli 2010 EUR 108.382.735,61.

Het kapitaal wordt voortaan vertegenwoordigd door 5.634.126 volledig gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

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 (24/10/2006) van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van één oktober tweeduizend en zes. Deze machtiging is hernieuwbaar.

Tot op heden werd geen gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal, zodat het bedrag van EUR 62.000.000 nog volledig kan worden aangewend door de zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal.

6.3 Verklaringen

6.3.1 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, evenals 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.

6.3.2 Informatie van derden

Montea verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover 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[71].

6.3.3 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 uitgedrukt 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.

6.3.4 Scheidsrechterlijke procedures

Behalve het rechtsgeding met Bolckmans (waarvan sprake in "Informatie met betrekking tot het lopend rechtsgeding – formeel bezwaar en indiening van een tegenvordering met schadevergoeding en interesten door Montea" in het beheersverslag) 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 en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

6.3.5 Verklaringen betreffende de bestuurders

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat, bij haar 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, surseance 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.

[71] Montea bevestigt hierbij dat het de toestemming ontvangen heeft om de informatie van derden te publiceren in dit jaarverslag.

- 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 Management NV en de bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding[72].
- 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 2010 heeft er zich geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

6.4 Groepsstructuur

De groep Montea omvat in 2009 de volgende ondernemingen:

Montea Management NV
Industrielaan 27, bus 6, B- 9320 Erembodegem (Aalst)
RCB Dendermonde 882.872.026 | BTW BE0882.872.026

Per 1 oktober 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[73].

Montea Comm. VA
Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | BTW BE0417.186.211

Montea SCA[74] (Bijkantoor)
Maatschappelijke zetel: 4 Square Eduard VII, FR-75009 Paris
Vanaf 01 oktober 2010 is de maatschappelijke en administratieve zetel gevestigd te FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine.
RCS PARIS 497 673 145 00023 | BTW FR06497673145

Voor haar vastgoedactiviteiten in Frankrijk heeft Montea een bijkantoor opgericht onder de benaming Montea SCA, dewelke sinds 24 april 2007 tevens het SIIC statuut heeft verworven. Montea houdt, via deze vaste inrichting, aandelen aan in zeven Franse vennootschappen.

SCI[75] Montea France
Maatschappelijke zetel: 77 Esplanade du Général De Gaulle, 92914 Paris La Défense Cedex
RCS PARIS 493 288 948 00018 | BTW FR33493288948

SCI 3R
Maatschappelijke zetel: 77 Esplanade du Général De Gaulle, 92914 Paris La Défense Cedex
RCS NANTERRE 400 790 366 | BTW FR44400790366

---

72 Zie hoofdstuk “Executive management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder”.
73 Zie hoofdstuk “Vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder en van de raad van bestuur”.
74 Société d’Investissement Immobiliers Cotée.
75 Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

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[76].

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

SCI Sagittaire
Maatschappelijke zetel: 77 Esplanade du Général De Gaulle, 92914 Paris La Défense Cedex
RCSP ARIS 433 787 967 | BTW FR79433787967

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

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

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

Groepsstructuur:

Montea Management NV:	0% (1 aandeel)
Montea SCA:	100%
SCI Actipole Cambrai:	100%
SCI Sagittaire:	100%
SCI Montea France:	100%
SCI 3R:	95%
SCI Saxo:	100%
SCI Sévigné:	100%
SCI Socrate:	100%

[76] De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

6.5 Referentie-aandeelhouders

Alle aandeelhouders hebben dezelfde stemrechten. Elk aandeel geeft recht op één stem.

Belangrijke participaties waarvan Montea werd ingelicht worden in toepassing van de transparantiewetgeving bekend gemaakt op www.montea.com. Op basis van de transparantiekennisgevingen die Montea heeft ontvangen, ziet de aandeelhoudersstructuur van Montea er op 31 december 2010 als volgt uit[77]:

Aandeelhouders	Aandelen	Percentage
Familie Pierre De Pauw	1.674.287	29,72%
NV Banimmo	1.304.182	23,15%
Gemeentelijke Holding	644.041	11,43%
Familie De Smet	248.959	4,42%
Publiek	1.762.657	31,28%
TOTAAL	**5.634.126**	**100,00%**

Als statutaire zaakvoerder heeft Montea Management NV conform artikel 659 van het Wetboek van vennootschappen een veto tegen beslissingen van de algemene vergadering die de belangen van de vennootschap ten opzichte van derden betreffen of die de statuten wijzigen.

De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van Montea slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

Typisch aan de commanditaire vennootschap op aandelen is dat de statutaire zaakvoerder een veto heeft tegen alle belangrijke besluiten van de algemene vergadering.

6.6 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

A. Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw (broer en vier zussen);
- de onverdeeldheid De Pauw;
- de NV Montea Management, die wordt gecontroleerd door de vijf voornoemde broer en zussen De Pauw.

Zij bezitten 29,72% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

De familie De Pauw handelt in onderling overleg. Dit blijkt tevens uit de kennisgevingen die werden gedaan aan de CBFA, uit persberichten en deze informatie is eveneens terug te vinden op de website van Montea.

[77] Banimmo heeft aan de hand van een kennisgeving op 7 maart 2011 gemeld dat zij over 995.527 aandelen beschikt wat 17,67% van het totaal aantal aandelen vertegenwoordigt.
De Federale Verzekeringen heeft aan de hand van een kennisgeving op 7 maart 2011 gemeld dat zij over 250.000 aandelen beschikt wat 4,44% van het totaal aantal aandelen vertegenwoordigt.

Dirk De Pauw is vaste vertegenwoordiger van de BVBA DDP Management, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. De BVBA DDP Management is bestuurder van de NV Montea Management.

Peter Snoeck is vaste vertegenwoordiger van de BVBA PSN MANAGEMENT, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

B. Familie De Smet

De familie De Smet bestaat uit:

- de neven Erik De Smet en Guy De Smet
- De Smet Investments NV (Erik en Guy De Smet controleren de NV De Smet Investments).

Zij bezitten 4,42% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

De familie De Smet handelt in onderling overleg zoals blijkt uit de kennisgeving die werd gedaan aan de CBFA en uit de informatie terug te vinden op de website van Montea.

6.7 Statuten

De meest recente versie dateert van de Buitengewone Algemene Vergadering van 7 juli 2010 en kan worden geconsulteerd op de website www.montea.com.

6.8 De vastgoedbevak in België en de "Société d'Investissement Immobiliers Cotée (SIIC) in Frankrijk

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 sinds 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, vervangen door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. De Wet van 21 december 1994 houdende sociale en diverse bepalingen 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: niet meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de vennootschap mag in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt;

- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldgraad is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa; de toekenning van zekerheden en hypotheken is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en tot 75% van de waarde van een bepaald vastgoed;;
- 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); wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde resultaat[78] en de nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- de eventuele daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht 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%).

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%.

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

7. WOORDENLIJST

Classification 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 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, *B.S.* 28 december 2010.

Koninklijk Besluit Boekhouding
Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare vastgoedbevaks

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 Industrielaan 27, 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 Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.