

MONTEA
Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Commanditaire Vennootschap op Aandelen
Industrielaan 27
9320 Erembodegem (Aalst)
www.montea.eu
RPR Dendermonde
BTW-nr. BE 0417.186.211

Jaarverslag van de zaakvoerder van de Commanditaire Vennootschap op aandelen 'Montea' gericht aan de
Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 20 mei 2014 om 10.00 uur op de site van
Erembodegem, Industrielaan 27

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2013 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met
aanvang 1 januari 2013 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2013.

1. Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2013 bestaat het totaal van de activa (EUR 335.528.602) voornamelijk uit vaste activa (waarvan de vastgoedbeleggingen 82,83% uitmaken) en vlottende activa (EUR 59.940.576) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

Het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde bedraagt EUR 20,33.

De reële waarde of “fair value” van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van “C. Vastgoedbeleggingen”, is gestegen van EUR 197.648.000 naar EUR 227.661.000, ofwel een stijging met EUR 30,01 miljoen (15,19%).

De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille (exclusief huurgaranties) bedraagt op 31/12/2013 95,28% in percentage van de huurwaarde en 94,85% in percentage van de beschikbare oppervlakte.

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van EUR 138.456.956 en een totale schuld van EUR 197.071.646. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (EUR 158.147.780) met daarin onder meer de negatieve waarde van de financiële instrumenten voor een bedrag van EUR 13.830.162 en de financiële schulden op korte termijn (EUR 28.528.864).

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 52,86% tegenover 50,52% op 31/12/2012.

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2013 bedragen EUR 18.102.162, een stijging van 24,64% ten opzichte van dezelfde periode in 2012 (EUR 14.523.338).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2013 bedraagt EUR 18.547.024 en vertoont hiermee een stijging van 17,83% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 15.740.547).

Het operationeel vastgoedresultaat verbetert van EUR 14.718.797 op 31/12/2012 naar EUR 17.936.068 op 31/12/2013. Deze positieve ontwikkeling is vooral het gevolg van de strikte beheersing van de exploitatiekosten en de algemene kosten van Montea.

Het operationeel resultaat op 31/12/2013 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt EUR 11.775.905.

Het financieel resultaat per 31/12/2013 (EUR 4.386.139) werd sterk beïnvloed door de positieve variatie van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) ter waarde van EUR 4.107.974.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar, de belastingsschuld van het vorige boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2013 EUR -191.622.

Het netto resultaat bedraagt 15.970.422 (EUR 2,35 per aandeel).

2. Bestemming van het resultaat

In overeenstemming met de International Financial Reporting Standards is de balans opgesteld vòòr bestemming van het resultaat van het boekjaar.

Wij stellen U voor deze jaarrekening goed te keuren en het verlies als volgt te bestemmen:

Overgedragen resultaat:	0 EUR
Winst van het boekjaar:	<u>15.970.422 EUR</u>
Te verwerken resultaat:	15.970.422 EUR
Nog uit te keren dividend:	<u>12.978.337 EUR</u>
Vergoeding van het kapitaal:	12.978.337 EUR
Toevoeging aan de reserves:	<u>2.992.085 EUR</u>
Toevoeging aan het eigen vermogen:	2.992.085 EUR
Over te dragen resultaat:	0 EUR

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van 1,97 EUR per aandeel. Op dit bruto dividend zal 25% onroerende voorheffing worden ingehouden.

3. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden na het einde van het boekjaar.

4. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Risico verbonden aan de economische context

Montea's core business wordt beïnvloed door de economische cycli vermits deze een indirecte impact hebben op de investeringen en verhuringen van de privésector in logistieke en semi-industriële panden.

De impact van deze cycli op de resultaten en de waardering van Montea wordt echter afgezwakt door de looptijd van de huurovereenkomsten.

Huurrisico

De Vastgoedbevak beheert haar klantenbestand actief om zo de leegstand en het huurdersverloop in haar vastgoedportefeuille te minimaliseren. Het beheersteam van Montea, dat exclusief bij en voor Montea werkt, is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van huurders en onderhoudt regelmatige contacten met huurders om hun noden te kennen en waar nodig deze in te passen in de verhuurpolitiek van de Vastgoedbevak. Hoewel dit fundamenteel is voor de bescherming van het huurinkomen, heeft het slechts een beperkte invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan verhuurd worden, gezien deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden.

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten bevat een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt aangepast op basis van de gezondheidsindex).

Vóór een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn financiële slagvaardigheid nagegaan. Meestal is voor huurders vooraf een voorschot of bankwaarborg vereist, waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden. In de regel is de huur vooraf betaalbaar, op kwartaal- of jaarbasis.

Risico verbonden aan investeringsactiviteiten en projectontwikkeling

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

- de verwerving van gebouwen die genieten van een optimale ligging en dit op basis van objectieve elementen zoals bijvoorbeeld de bereikbaarheid die dan ook gemakkelijk te commercialiseren zijn;
- de verwerving van gebouwen die verhuurd zijn aan eerste-rangshuurders met een stabiel en solvabel karakter.

In het kader van deze strategie heeft Montea een beperkte activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening, wat toelaat haar nagestreefde rendementen op haar investeringen te optimaliseren. Deze activiteit wordt beperkt tot 10% van de investeringswaarde van de portefeuille, om het risicoprofiel van de onderneming niet aan te tasten.

Binnen de warehousing sector mikt Montea ook op twee deelsectoren, zijnde enerzijds logistiek vastgoed (voornamelijk opslag en overslag van goederen) en anderzijds semi-industrieel vastgoed (kleinere panden veelal verhuurd aan KMO's) en poogt zij op die manier haar risico in de warehousing sector te spreiden.

Bij de acquisitie van een gebouw voert de Vastgoedbevak steeds een juridische, milieu, boekhoudkundige en fiscale due diligence uit, op basis van analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs.

Risico van de operationele kosten

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door 2 factoren:

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

Bouwwerken en zware opknapwerken worden eveneens intern voorbereid en opgevolgd door het departement 'project management' van Montea.

Risico op vernieling van de gebouwen

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, wordt verzekerd aan nieuwbouwwaarde.

Per 31 december 2013 bedraagt de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 228,9 miljoen wat de reële waarde van de volledige vastgoedportefeuille op afsluitdatum dekt.

Financieringsrisico – Renterisico

De Vastgoedbevak onderhoudt een duurzame en gezonde relatie met haar bankpartners, die een gediversifieerde groep vormen van toonaangevende Europese financiële instellingen.

Deze diversificatie verzekert aantrekkelijke financiële voorwaarden waarbij de Vastgoedbevak ook beschermd wordt tegen het liquiditeitsrisico. De Vastgoedbevak sluit bij voorkeur haar financiële schulden af tegen een variabele interestvoet. Het risico op de variabele interestvoet wordt beperkt via het indekken van een deel van de schuld met indekkingsinstrumenten van het type IRS.

Op 31 december 2013 bedraagt de schuldratio 52,86% wat de gelegenheid geeft aan de Vastgoedbevak nieuwe projecten te bestuderen zonder moeilijkheden om deze te financieren.

Wisselkoersrisico

De Vastgoedbevak heeft enkel panden in België en Frankrijk, en alle huurcontracten zijn in euro. Bij gevolg is er geen direct wisselkoersrisico.

5. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Er werden geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling gemaakt in het afgelopen boekjaar

6. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Teneinde haar vastgoedactiviteit in Frankrijk uit te bouwen heeft Montea Comm VA een vaste inrichting ontwikkeld in Frankrijk dewelke sinds het tweede kwartaal van 2007 tevens het SIIC statuut heeft verworven.

Montea Comm VA Vaste Inrichting – SIIC (F-75008 Paris, Place de la Madeleine 18-20.)

7. Afgeleide financiële instrumenten:

82,2% van de lopende bankschuld bij financiële instellingen werden ingedekt door middel van volgende interest rate swaps:

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2013	Rentevoet	Reële waarde 2013	Reële waarde 2012	Reële waarde variatie
Forward IRS						-495	-495
Forward IRS	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-749	-1.044	-295
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-1.622	-2.158	-536
Forward IRS	01/07/2018	25.000		2,62%	-1.559		1.559
Forward IRS	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.042	-1.441	-399
Forward IRS				2,66%		-1.197	-1.197
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-930	-1.353	-423
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-939	-1.348	-409
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	60.000	4,50%	-7.538	-10.291	-2.753
TOTAAL		138.425	113.425		-14.379	-19.327	-4.948

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31 december 2013 bedraagt EUR 14.379K vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Montea boekte, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, tevens een bijkomende positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van EUR 549K (dit betreft de zogenaamde “Debit Value Adjustment”). Bijgevolg wordt de totale negatieve marktwaarde EUR 13.830K.

8. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

8.1. Toepasselijke wetgeving en referentiecode

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur herneemt de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze deze heeft toegepast gedurende het boekjaar 2013.

Montea past de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (www.corporategovernancecommittee.be) toe. Indien zij daarvan afwijkt, licht zij dat in toepassing van artikel 96, §2 van het Wetboek van vennootschappen toe in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur. 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, wat een impact heeft op de organisatie van het bestuur.

De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het Wetboek van Vennootschappen, maar ook de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (ICB-Wet) en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (KB Vastgoedbevaks).

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, § 2 en § 3 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 NV, heeft de vorm van een naamloze vennootschap (de Zaakvoerder). Als beherend vennoot is zij hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk voor alle verbintenissen van Montea.

De Vennootschap en haar Zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door deze *mutatis mutandis* toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Zaakvoerder van de Vennootschap 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. De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is aldus transparant met betrekking tot corporate governance.

In het corporate governance charter en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term “raad van bestuur” de raad van bestuur van de 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 Zaakvoerder.

De Vennootschap 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. Van dit maximum kan worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken. Deze uitzondering geldt voor de gedelegeerd bestuurder die op 30/09/2010 voor zes jaar werd benoemd.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de tabel onder punt 4.10.3.6, (iii) (Raad van bestuur – Samenstelling).

- gelet op de beperkte omvang van de Vennootschap, heeft de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap beslist om geen afzonderlijk benoemingscomité op te richten, in afwijking van bepaling 5.3 van de Belgische Corporate Governance Code 2009. De taken van het benoemingscomité worden waargenomen door het remuneratiecomité, in het remuneratie- en benoemingscomité;
- 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. Wel werd met een advocatenkantoor afgesproken, indien nodig, advies te verstrekken inzake bestuursaangelegenheden.

8.2. Verslag over de interne controle- en risicobeheersystemen

8.2.1. Algemeen

De raad van bestuur van de Zaakvoerder 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's¹ 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 informatieverstrekking.

8.2.2. 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. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap:
Montea is een toonaangevende beursgenoteerde vastgoedbevak in logistiek en semi-industrieel vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in de Benelux en Frankrijk.

1 Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

- 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 boekhouding van de Franse en de Nederlandse vennootschappen laat de Vennootschap zich bijstaan door een derde partij, Primexis en Vistra, die louter materiële bijstand leveren aan Montea (het betreft voor alle duidelijkheid geen delegatie van beheerstaken).
- 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 en verantwoordelijkheden hem of haar worden toebedeeld.
- Maatregelen tot voldoende competentie:
De Vennootschap verzekert zich 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, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke vastgoedmarkt en van de logistieke markt;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ↳ een rekruteringsproces 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.

8.2.3. Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

Op prioriteitsbasis 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 de oorsprong betreft, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, aan de hand van notariële aktes.

- controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
 - o de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens één bestuurder van de Zaakvoerder;
 - o goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement);
 - o goedkeuring van uitgaande betalingen door minstens twee personen (CFO en één effectieve leider). Alle betalingen worden bijgaand ook goedgekeurd door de CEO.
- controle op de financiële werkzaamheden:
 - o indien nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake consolidatie en boekhoudkundige praktijken;
 - o stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers t.o.v. het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
 - o er worden *ad hoc* steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.
- controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
 - o het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
 - o het proactief opvolgen van de renterisico's waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

8.2.4. De financiële informatie en de communicatie

De algemene communicatie binnen de Vennootschap is aangepast aan haar omvang. Deze is voornamelijk gebaseerd op algemene personeelscommunicatie, interne werkvergaderingen en algemeen e-mailverkeer.

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

8.2.5. 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.

8.3. Raad van bestuur en comités

8.3.1. Algemeen

Montea heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en werd op 26 september 2006 door de FSMA erkend als openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht. 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 aansprakelijk is voor alle verbintenissen van Montea en die zelf wordt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf.

Montea Management wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd, en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, conform de bepalingen van de ICB-Wet en het KB Vastgoedbevaks.

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is transparant. Dit betekent dat alle regels van het KB Vastgoedbevaks van toepassing zijn op haar bestuursorgaan, de Zaakvoerder en op de bestuurders van de Zaakvoerder.

In deze optiek heeft Montea de principes op het vlak van corporate governance uitgebreid tot de bestuurders van de Zaakvoerder.

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

- o de beheersorganen, op twee niveaus:
 - de 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;
- o de toezichthoudende instanties:
 - intern: toezicht op het dagelijks beheer door de effectieve leiders;
 - extern: de commissaris en de FSMA.

De Zaakvoerder vertegenwoordigt de Vennootschap in en buiten rechte. Overeenkomstig artikel 9, § 2 van het KB Vastgoedbevaks wordt de Vennootschap voor iedere handeling betreffende beschikking over vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het KB Vastgoedbevaks vertegenwoordigd door de Zaakvoerder, die daarvoor wordt vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder, de heer Jo De Wolf, en ten minste één bestuurder van de Zaakvoerder.

De personen die deel uitmaken van de bedrijfsleiding, alsook de statutaire zaakvoerder, hebben hun kantooradres op de maatschappelijke zetel van Montea (dit uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea).

8.3.2. 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 remuneratie- en benoemingscomité. Met uitzondering van één aandeel aangehouden door Jo De Wolf, is de algemene vergadering van de Zaakvoerder 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.

Montea brengt de FSMA 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 39, § 3 van de ICB-Wet.

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 remuneratie- en benoemingscomité.

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 de Benelux 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 remuneratie- en benoemingscomité gemeld.

Conform artikel 9, §1 van het KB Vastgoedbevaks moeten minstens drie bestuurders onafhankelijk zijn in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Op heden voldoen de volgende bestuurders aan de onafhankelijkheidscriteria van voormeld artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen:

- Gerard Van Acker BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Gerard Van Acker²,
- EMOR BVBA, met als vaste vertegenwoordiger door Francis Rome;
- Ciska Servais BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Ciska Servais;
- Insumat NV, met als vaste vertegenwoordiger Sophie Maes.

² Vanaf zijn voorgestelde herbenoeming door de algemene vergadering van Montea Management NV op 20 mei 2014, zal hij niet langer kwalificeren als onafhankelijk in de technische zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Hij blijft in voorkomend geval niet-uitvoerend bestuurder.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit tien leden³:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Gerard Van Acker BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk bestuurder, Voor-zitter van de raad van bestuur	01/10/2006	20/05/2014
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd Bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2016
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Uitvoerend bestuurder, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk	01/10/2006	19/05/2015
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder, Chief Operating Officer (COO)	01/10/2006	19/05/2015
André Bosmans Mgt BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	19/05/2015
Federale Verzekering, vertegenwoordigd door Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	19/05/2015
Belfius Insurance Belgium NV (voorheen Dexia Insurance Belgium NV), ver-tegenwoordigd door Dirk Vanderschrick	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	19/05/2015
EMOR BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Onafhankelijk bestuurder	21/05/2013	17/05/2016
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhankelijk bestuurder	21/05/2013	17/05/2016
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk bestuurder	03/10/2013	17/05/2016

De raad van bestuur heeft op advies van het remuneratie- en benoemingscomité geverifieerd dat de onafhankelijke bestuurders voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

³ De vlotte en efficiënte werking van de raad van bestuur wordt niet gehinderd door zijn relatief omvangrijke samenstelling.

Met ingang van 21 mei 2013, namen de bestuursmandaten van volgende bestuurders een einde:

- Eddy Hartung;
- Philip Van gestel BVBA, met als vaste vertegenwoordiger door Philip Van gestel;
- First Stage Management NV, met als vaste vertegenwoordiger door Hugo Van Hoof;

Op de algemene vergadering van 21 mei 2013 werd het ontslag aanvaard van Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Christian Terlinden, als bestuurder van Montea Management NV.

Met ingang van 21 mei 2013, startte het bestuursmandaat van volgende bestuurders:

- EMOR BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Francis Rome;
- Ciska Servais BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Ciska Servais.

Met ingang van 3 oktober 2013, startte het bestuursmandaat van Insumat NV, met als vaste vertegenwoordiger Sophie Maes.

De raad van bestuur telt momenteel twee vrouwelijke leden. De raad van bestuur houdt er rekening mee dat tegen 1 maart 2017, minstens 1/3 van de bestuursmandaten door personen van het andere geslacht dienen te worden opgenomen en zal op basis hiervan telkens de kandidatuur van vrouwelijke leden overwegen ter vervanging van bestaande mandaten of voor de aanstelling van nieuwe mandaten. In dit kader werden de twee mandaten die kwamen te vervallen in 2013, vervangen door vrouwelijke leden.

Op de algemene vergadering van 20/05/2014 komt het mandaat van BVBA Gerard Van Acker ten einde. De raad van bestuur zal voorstellen aan de algemene vergadering van Montea Management NV om diens mandaat voor één jaar te verlengen. Dit wordt het vierde mandaat van (de vaste vertegenwoordiger van) de BVBA Gerard Van Acker, waardoor hij vanaf 20/05/2014 niet langer zal kwalificeren als onafhankelijk bestuurder in de technische zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Hij zal zijn mandaat voortzetten als niet-uitvoerend bestuurder.

(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 - Herbenoemd op 17/05/2011 tot mei 2014

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:

L&C NV, Ceres inc, Accent Jobs for People nv, Trust Capital nv en Elsyca nv

b. De lopende mandaten:

Hij is bestuurder van de vennootschappen ABO Holding NV, Capricon Venture Partners, Qbic nv, ICAB nv en voorzitter van de raad van bestuur van Capital E en van Capital E II, alsmede van BI3 Fund. Tevens is hij bestuurder bij Imec vzw. Bij bepaalde van deze vennootschappen en vzw's is hij bovendien voorzitter of lid van het auditcomité en/of het remuneratie- en benoemingscomité. 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 artikel 39 van de ICB-Wet.

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf

Gedelegeerd Bestuurder en CEO

Begin mandaat: 30/09/2010 - Einde mandaat: mei 2016⁴

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:

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 30 september 2010 werd 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 (thans artikel 39 van de ICB-Wet). Sinds mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 39 van de ICB-Wet.

4 In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

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 – Herbenoemd tot mei 2015

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: nihil

a. De lopende mandaten:

Sinds 2006 is Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Zaakvoerder van Montea. 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

Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012 – Herbenoemd tot mei 2015

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 Montea en Voorzitter van het Investeringscomité van de Vennootschap. 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 – Herbenoemd tot mei 2015

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:

- Gérardchamps Invest NV: bestuurder tot 2008
- Gordinco BV: directeur tot 2008
- Picardie Invest NV: bestuurder tot 2009
- H4 Invest NV: bestuurder tot 2009
- PPF Brittany GP Sàrl: gérant tot 2010

b. De lopende mandaten:

Sinds 1996 is hij secretaris-generaal van Banimmo. In 2007 werd hij en lid van het directiecomité van Banimmo en in 2011 werd hij bestuurder van Banimmo. Hij is sinds augustus 2006, via zijn managementvennootschap, bestuurder van diverse vennootschappen (Banimmo, NV Conferinvest, Comulex, Immo Property Services – IPS, Lex 84, Luso Invest). Hij is ook in persoonlijke naam bestuurder van de naamloze vennootschap Grondbank The Loop, van Cardev NV en van Schoonmeers-Bugten NV en zaakvoerder van de CVBA P.D.S.M. Hij is ten slotte onafhankelijk bestuurder van de NV VEDIS in persoonlijke naam en van de NV International Commerce and Trading via zijn managementvennootschap. Hij is lid van het directiecomité van Belgian Land NV.

Federale Verzekering NV, haar vaste vertegenwoordiger de heer Jean-Marc Mayeur

Bestuurder

Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: mei 2015

Jean-Marc Mayeur, geboren in 1970, behaalde een diploma Handelsingenieur (Solvay Business School – ULB).

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Retail Estates

b. De lopende mandaten:

Federale Management sinds 2012, Federale Invest sinds 2013, K building (Filiaal van de Federale Verzekering die in studentenkamers investeert) sinds 2012, Senior Housing Invest (Filiaal van de Federale Verzekering die in rusthuizen investeert) sinds 2012; Milsenhof NV sinds 201 , De Muze NV sinds 2013.

Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij als Chief Investment Officer de Federale Verzekering als bestuurder van Montea.

Belfius Insurance Belgium NV (voorheen Dexia Insurance Belgium NV), haar vaste vertegenwoordiger de heer Dirk Vanderschrick

Bestuurder

Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: mei 2015

Dirk Vanderschrick, geboren in 1965, behaalde het diploma van Licentiaat Handels- en Financiële Wetenschappen en een Master of Business Administration aan de K.U. Leuven.

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:

AAMC, Livingstone Building, Realex, Corona, DIB Invest, DELP Invest, DIS Finance SA, Dexia Re, Eurco RE, Eurco Ltd, IWI (International Wealth Insurer), Belfius Ierland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.

b. De lopende mandaten:

Belfius Bank, Belfius Insurance, ABB/BVB, Febelfin.

Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij Belfius Insurance Belgium NV als bestuurder van Montea.

EMOR BVBA, haar vaste vertegenwoordiger de heer Francis Rome

Onafhankelijk Bestuurder

Begin mandaat: 21/05/2013 - Einde mandaat: mei 2016

Francis Rome, geboren in 1948, behaalde het diploma van Licentiaat Toegepaste en Economische Wetenschappen en een M.A. en Doctoraat in International Relations.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b. De lopende mandaten:
Eurobrokers N.V. (transport en distributie), Inno.com CVBA (I.T. consultancy), Logit Systems AS (I.T. Norway mandaat tot februari 2013) en Logit Systems BVBA (I.T. solutions).

Francis Rome is professor aan de Universiteit Antwerpen, Directeur van het Vlaams Instituut voor de Logistiek en voorzitter van de Vlaamse Havencommissie.

Ciska Servais BVBA, haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Ciska Servais

Onafhankelijk Bestuurder

Begin mandaat: 21/05/2013 - Einde mandaat: mei 2016

Ciska Servais, geboren in 1965, behaalde het diploma van Licentiaat in de Rechten, een Master in International Legal Cooperation en een bijzondere licentie in de Milieukunde.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Nautinvest Vlaanderen (PMV NV)
- b. De lopende mandaten:
CFE NV (bouwbedrijf) en Astrea BV CVBA (Advocatenkantoor).

Insumat NV, haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk Bestuurder

Begin mandaat: 03/10/2013 - Einde mandaat: mei 2016

Sophie Maes, geboren in 1957, behaalde het diploma van Licentiaat in de Handels- en Financiële Wetenschappen.

- a. De mandaten in eigen naam (+ als vaste vertegenwoordiger van Bevalex NV) die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Bestuurder van Saturno NV en Romano NV als vast vertegenwoordiger voor Bevalex NV en Bevalex NV, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV, Investate NV als vaste vertegenwoordiger voor Bevalex NV, Aedifica als vaste vertegenwoordiger voor Bevalex NV

- b. De mandaten van de vennootschap Insumat die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- c. De lopende mandaten in eigen naam:
Bestuurder Ghent Industrial Investment NV, Aalterpaint NV, ACS Technics NV, Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Insumat NV, Buidling Hotel Maes NV, BVS- UPSI (voorzitter Vlaanderen), BNP Paribas Fortis Bank (Comité van beheer), Vlaams Overleg voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting VZW
- d. De lopende mandaten van de vennootschap Insumat:
Bestuurder bij Aedifica, Alides Projects NV, Orelia NV, Building Hotel Maes NV, Investera NV, Investpool NV, ACS Technics NV, Alides NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Paestum NV.

De Vennootschap bevestigt dat de bovenvermelde niet-uitvoerende bestuurders (zie 4.10.3.2) voldoen aan bepaling 4.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (zie (iii) Samenstelling), die voorschrijft dat niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf 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 Montea. De raad van bestuur van Montea Management NV heeft in dit kader in het bijzonder volgende taken:

- definitie van de strategie van Montea, 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 aan de Zaakvoerder toegewezen (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/splittingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2013 is de raad van bestuur zes maal samengekomen. Emor BVBA en Ciska Servais BVBA waren pas vertegenwoordigd in de raad van bestuur na hun aanstelling op de algemene vergadering van mei 2013. Insumat NV was pas vertegenwoordigd in de raad van bestuur na haar aanstelling op 3 oktober 2013. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid in 2013
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2014	6/6
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hooft	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	3/3
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder	Mei 2016	6/6
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo	Mei 2015	6/6
Stratelin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo	Mei 2013	2/2
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw	Mei 2015	6/6
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	COO Montea Comm.VA	Familie De Pauw	Mei 2015	5/6
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	3/3
Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	3/3
Jean-Marc Mayeur	Bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2015	6/6
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2015	4/6
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2016	3/3
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2016	3/3
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2016	3/3

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

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité;
- 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;
- aanwending van het toegestaan kapitaal op 20 juni 2013 en op 19 december 2013.

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 Vennootschap.

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van haar comités.

Na elke vergadering 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 Belgische Corporate Governance Code 2009). Deze externe deskundigen kunnen worden aangesteld in het licht van nieuwe aankopen, desinvesteringen 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.

Daarnaast laat de raad van bestuur 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 haar 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 zijn of haar 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.

Dit jaar zijn er informele opleidingssessies geweest omtrent good governance en e-commerce.

G. Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

- de raad van bestuur evalueert jaarlijks zijn omvang, samenstelling, werking en prestaties, 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.

De raad van bestuur wordt hierin bijgestaan door het remuneratie- en benoemingscomite en eventueel ook door externe deskundigen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd, zodat, in geval van wijzigende omstandigheden, de samenstelling van de raad van bestuur zou kunnen worden aangepast. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de bestuurder op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure.

De raad van bestuur zorgt ervoor dat kan worden voorzien in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

8.3.3. Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 526*bis* 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 ruime zin van het woord.

(ii) Samenstelling

Het auditcomité bestaat uit de volgende bestuurders:

- Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais, voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder;
- Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker, onafhankelijk bestuurder;
- de heer Dirk Vanderschrick, niet-uitvoerend bestuurder.

Het mandaat van First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof, voormalig voorzitter, en van de heer Eddy Hartung werd beëindigd in mei 2013.

Overeenkomstig artikel 526*bis* van het Wetboek van vennootschappen moet ten minste één lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Terzake kan onder meer worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van het voltallige comité.

De heer Gerard Van Acker heeft onder meer de volgende 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.

De heer Dirk Vanderschrick heeft onder meer de volgende relevante ervaring:

- verantwoordelijk voor retail and commercial banking bij Belfius Bank.

Mevrouw Ciska Servais heeft onder meer de volgende relevante ervaring:

- lid van het auditcomité van CFE NV.

Wanneer het auditcomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit kan 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 526*bis* van het Wetboek van vennootschappen. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- het bijstaan 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 verslaggevingsproces, 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 Vennootschap;
- 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 na iedere bijeenkomst verslag uit bij de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken, en in het bijzonder wanneer de raad van bestuur de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, en, in voorkomend geval, de voor publicatie bestemde verkorte-termijn financiële overzichten opstelt.

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2013 kwam het auditcomité vijf maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2013
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Bestuurder en Voorzitter	3/3
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	5/5
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafh. Bestuurder en Voorzitter	2/2
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	4/5
Eddy Hartung	Bestuurder	3/3

Daarbij werden onder meer 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 twee van de vergaderingen zijn voorgaande punten tevens besproken met de commissaris. Op alle vergaderingen werden voorgaande punten tevens besproken met de CEO en de CFO.

D. Evaluatie auditcomité

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

- ervaring op het vlak van boekhouding en audit;
- ervaring op het vlak van zetelen in andere auditcomités;
- ervaring op het vlak van analyse, beheersing en opvolging van financiële, juridische 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.

8.3.4. Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 526^{quater} van het Wetboek van vennootschappen. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap.

(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;
- André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans, niet-uitvoerend bestuurder;
- Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais, onafhankelijk bestuurder.

Het mandaat van Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden en van de heer Eddy Hartung, werd beëindigd in mei 2013.

Deze samenstelling zorgt ervoor dat het comité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid omwille van hun ruime beroepservaring. Terzake kan worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker en van Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais.

De heer Gerard Van Acker heeft ondermeer de volgende relevante ervaring:

- voormalig voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité van de BESIX groep (2003-2005);
- huidig lid van het remuneratie- en benoemingscomité van IMEC vzw en Capricon Venture Partners.

Mevrouw Ciska Servais heeft ondermeer de volgende relevante ervaring:

- lid van het remuneratiecomité van CFE NV.

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 2013 vier maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2013
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	4/4
Stratelin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	1/1
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	1/1
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	3/3
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhankelijk Bestuurder	3/3

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2013 en bespreking van de objectieven voor 2014;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelenoptieplan (zie 4.10.7.D);
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2013.

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.

8.3.5. Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft het bestaande investeringscomité opgesplitst per geografische regio met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers. In 2013 werd een specifiek investeringscomité opgericht voor Frankrijk.

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België – Nederland bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, gedelegeerd bestuurder en Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck, bestuurder en Chief Operating Officer (COO);
- Peter Verlinde (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, Chief Development Officer (CDO).

- EMOR BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome;
- Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes.

Doordat het mandaat van First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof, als onafhankelijk bestuurder van Montea Management NV, eindigde in mei 2013 maakt hij geen deel meer uit van het investeringscomité Benelux. Door het vertrek van Amaury de Crombrugghe BVBA, vertegenwoordigd door Amaury de Crombrugghe bij de firma Banimmo, is hij geen lid meer van het investeringscomité Belgë – Nederland. Naar aanleiding van de aanstelling als bestuurder van Montea Management NV, werden Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome en Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes, opgenomen als lid van het investeringscomité Benelux.

Het investeringscomité Frankrijk, dat dit jaar is opgericht, bestaat uit de volgende personen:

- 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);
- Peter Verlinde (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bijkantoor) ;
- Laurent Horbette

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 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 2013 is het investeringscomité Benelux acht maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2013
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	8/8
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Lid	3/3
Amaury de Crombrughe BVBA, vertegenwoordigd door Amaury de Crombrughe	Lid	2/2
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	8/8
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	8/8
Peter Verlinde	Lid	8/8
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	8/8
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	8/8
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	4/4
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	2/2

In 2013 is het investeringscomité Frankrijk zeven maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2013
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	7/7
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	7/7
Peter Verlinde	Lid	7/7
Jean de Beaufort	Lid	7/7
Laurent Horbette	Lid	3/3

8.3.6. Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

(i) Situering

De raad van bestuur delegeert het uitvoerend management van Montea aan het uitvoerend management.

Op 31 december 2013 bestaat het uitvoerend management uit⁵:

- (i) Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, in de functie van CEO;
- (ii) PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, in de functie van COO;
- (iii) Peter Verlinde, in de functie van CFO;
- (iv) PDM cv, vertegenwoordigd door de heer Peter Demuynck, in de functie van CCO;
- (v) Jean de Beaufort, in de functie van directeur Frankrijk;
- (vi) GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle, in de functie van CDO.

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 39, § 1 van de ICB-Wet.

⁵ De heer Peter Verlinde, PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, de heer Jean de Beaufort en GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle hebben geen beslissingsbevoegdheid.

B. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

- 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 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.

C. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur

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. Op deze vergaderingen worden ondermeer de operationele zaken besproken 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 en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

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 Zaakvoerder

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

8.3.8. Remuneratieverslag

8.3.8.1. Zaakvoerder

A. Remuneratiebeleid

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 resultaat⁶ 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.

⁶ Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardeverminderingen - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed. De variabele remuneratie bedraagt EUR 21.989 en werd berekend op basis van het gecorrigeerd resultaat.

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2013, bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 650.000 excl. BTW (vast en variabel gedeelte). Dit bedrag omvat de totale remuneratiekost in hoofde van de raad van bestuur van de Zaakvoerder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

De stijging van de vergoeding van de Zaakvoerder (van EUR 470.640,54 in 2012 naar EUR 650.000) werd doorgevoerd doordat, op basis van een jaarlijkse evaluatie en benchmarking, het remuneratie- en benoemingscomité beslist heeft om enerzijds het bedrag van de zitpenningen voor alle comités en anderzijds de vergoeding van de CEO aan te passen aan marktconforme voorwaarden.

8.3.8.2. De raad van bestuur en haar comités

A. Remuneratiebeleid

Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt het continuïteitsprincipe 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 voorzitter van de raad van bestuur ontvangt naast de zitpenningen een vaste vergoeding.

Deze uitbetaling van “zitpenningen” geldt niet voor de gedelegeerd bestuurder, de operationeel directeur en de Voorzitter van het investeringscomité (uitvoerende bestuurders). 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 remuneratie- en benoemingscomité. Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van EUR 21.989 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.

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

De zitpenning voor de niet-uitvoerende bestuurders werd voor het boekjaar 2013 vastgelegd op EUR 1.500 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 vaste vergoeding van EUR 50.000.

Leden van het auditcomité, remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning per effectief bijgewoonde vergadering van het comité. Deze zitpenningen voor het boekjaar 2013 werden vastgelegd op EUR 2.000 per zitting voor de Voorzitter van het auditcomité en EUR 1.000 per zitting voor de voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité en alle leden van het auditcomité en van het remuneratie- en benoemingscomité.

Op basis van een jaarlijkse evaluatie en benchmarking, heeft het remuneratie- en benoemingscomité beslist om het bedrag van de zitpenningen voor alle comités aan te passen aan marktconforme voorwaarden en om het aantal zittingen te beperken ten opzichte van voorgaande jaren.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2013 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 Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	50.000,00 €	7.500,00 €	3.900,00 €	2.000,00 €	63.400,00 €
First Stage Management NV vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder		3.000,00 €	1.500,00 €	0,00 €	4.500,00 €
Jo De Wolf BVBA vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder en CEO	Gedelegeerd Bestuurder				0,00 €	0,00 €
André Bosmans Management BVBA vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo		7.500,00 €		1.000,00 €	8.500,00 €
Stratelin Management BVBA vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo		2.000,00 €		600,00 €	2.600,00 €
DDP Management BVBA vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw		0,00 €		0,00 €	0,00 €
PSN Management BVBA vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw		0,00 €		0,00 €	0,00 €
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		3.000,00 €	900,00 €	600,00 €	4.500,00 €
Philip Van gestel BVBA vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		3.000,00 €		0,00 €	3.000,00 €
Ciska Servais BVBA vertegenwoordigd door Ciska Servais				4.500,00 €	1.500,00 €	1.000,00 €	7.000,00 €
Jean-Marc Mayeur				7.500,00 €			7.500,00 €
Dirk Vanderschick				4.000,00 €	1.500,00 €		5.500,00 €
Emor BVBA vertegenwoordigd door Francis Rome				4.500,00 €			4.500,00 €
Insumat BVBA vertegenwoordigd door Sophie Maes				3.000,00 €			3.000,00 €
			50.000,00 €	49.500,00 €	9.300,00 €	5.200,00 €	114.000,00 €

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

De raad van bestuur zal te allen tijde de remuneratie van de leden van de raad van bestuur en haar comités benchmarken met de markt. Deze zullen op jaarlijkse basis besproken worden in het remuneratie- en benoemingscomité en voorgelegd worden aan de raad van bestuur.

Voor de boekjaren 2014 en 2015 worden er geen wijzigingen voorzien aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités.

8.3.8.3. Het investeringscomité Benelux en Frankrijk

A. Remuneratiebeleid

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2013

Met uitzondering van het uitvoerend management, ontvangen de leden een zitpenning van EUR 2.000 per deelgenomen vergadering.

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

Voor de leden betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2013 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	IC
First Stage Management NV vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder	4.000,00 €
de Crombrugghe BVBA vertegenwoordigd door Amaury de Crombrugghe			2.000,00 €
DDP Management BVBA vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw	27.881,00 €
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome			6.000,00 €
Insumat BVBA, vertegenwoordigd door Sophie Maes			6.000,00 €
			45.881,00 €

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

De raad van bestuur van de zaakvoerder zal te allen tijde de remuneratie van de leden het investeringscomité evalueren en analyseren. Deze zullen op jaarlijkse basis besproken worden in het remuneratie- en benoemingscomité en voorgelegd worden aan de raad van bestuur.

Voor de boekjaren 2014 en 2015 worden er geen wijzigingen aangebracht aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités.

8.3.8.4. Het uitvoerend management

A. Remuneratiebeleid

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. Voor de CEO bedraagt het variabel gedeelte 25% van de totale vergoeding. Voor de leden van het uitvoerend management bedraagt het variabel gedeelte tussen de 10% en de 25% van de totale vergoeding.

Noch de vaste vergoeding, noch de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management mogen worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

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

Jaarlijks beslist de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité 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 520*bis*, 520*ter* en 525 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

De variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2013 werd in het begin van het boekjaar 2013 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen, die evenredig een mogelijke variabele vergoeding vertegenwoordigen:

- 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 de 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.
- verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in de Benelux en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen, ontwikkeling van relaties met Franse banken en uitbreiding aandeelhouderschap;
- opzetten van investeringscomité Benelux en Frankrijk;
- herdefiniëring van corporate image van Montea.

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de Voorzitter van de raad van bestuur, bepaald of de vooropgestelde doelstellingen niet, geheel of gedeeltelijk behaald werden. Deze evaluatie (en de eventuele variabele vergoeding) wordt besproken op het remuneratie-en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur.

De variabele vergoeding voor het boekjaar 2013 van de overige leden van het uitvoerend management werd in het begin van het boekjaar 2013 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen:

- investeren van EUR 30 miljoen via interne en externe groei in de Benelux en Frankrijk;
- de uitbouw van de duurzame ontwikkelingsplannen voor de bestaande portefeuille;
- ontwikkeling van samenwerkingsverbanden met derden;
- de uitvoering van het vooropgestelde desinvesteringsplan;
- herontwikkeling van site in Vorst en Puurs;
- behoud van minimum 95% bezettingsgraad in de Benelux en Frankrijk;
- verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in de Benelux en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen;
- uitbreiding aandeelhouderschap;
- ontwikkeling van relaties met Franse banken;
- opzetten van investeringscomité Benelux en Frankrijk;
- herdefiniëring van corporate image van Montea.

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de CEO, bepaald of de vooropgestelde doelstellingen niet, geheel of gedeeltelijk behaald werden. Deze evaluatie (en de eventuele variabele vergoeding) wordt voorgelegd door de CEO aan het remuneratie-en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2013 heeft het uitvoerend management⁷ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
BVBA Jo De Wolf	361.420,00 €	116.930,00 €	0,00 €	0,00 €	478.350,00 €
Andere leden van het uitvoerend management	798.703,40 €	174.857,60 €	7.693,44 €	16.595,00 €	997.849,44 €
	1.160.123,40 €	291.787,60 €	7.693,44 €	16.595,00 €	1.476.199,44 €

(*) Andere bestanddelen omvatten het voordeel van de hospitalisatieverzekering, de bedrijfswagen en de mobiele telefoon.

De vergoedingen van de andere leden van het uitvoerend management, bevatten enerzijds de gefactureerde bedragen van de management vennootschappen (PDM cv, PSN Management BVBA en GCA Consult BVBA) en anderzijds de volledige loonkost voor Peter Verlinde en Jean de Beaufort.

De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enig terugvorderingsrecht inzake variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

De CEO zal op jaarlijkse basis een analyse en evaluatie maken van de remuneratie voor het uitvoerend management op basis van marktanalyse. De samenvatting van deze analyse en evaluatie wordt door de CEO samen met de voorzitter van de raad van bestuur besproken voorafgaand het remuneratiecomité.

Op het remuneratiecomité wordt de analyse en evaluatie besproken en wordt een voorstel geformuleerd voor de remuneratie van het ganse team van Montea, inclusief die van het uitvoerend management. Deze wordt dan voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur ter goedkeuring.

Op het remuneratiecomité van 27 januari 2014 werden de volgende objectieven voor 2014 voor het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

⁷ Het uitvoerend management bestaat uit zes leden (zie punt 5.10.4).

Voor de CEO:

1. Commercieel/Asset management:
 - verbetering van de toegankelijkheid en het serviceniveau van Montea naar bestaande klanten.
 - bezettingsgraad > 95% houden
2. Business development:
 - groei van de portefeuille met EUR 80 miljoen in België, Nederland en Frankrijk;
 - begeleiden van het structureren van de Nederlandse investeringen
3. Financieel
 - versteviging van de financiële structuur in functie van de groei over 2014.

Voor de andere leden van het uitvoerend management:

1. Commercieel/Asset management:
 - investeringsprogramma opmaken
 - opmaken van een algemeen "Intern Reglement" voor de huurders/gebruikers (o.a. Lean and Green, duurzaamheid, rechten en plichten van eigenaar en huurder);
 - opstellen van een algemeen model voor het beheer van parkmanagement en gemene sites;
 - behouden van >95% bezettingsgraad
2. Business development:
 - groei van de portefeuille met EUR 60 miljoen in België en Nederland
 - groei van de portefeuille met EUR 20 miljoen in Frankrijk;
 - verdere uitvoering van het desinvesteringsprogramma;
 - herontwikkeling van de site te Vorst en Grimbergen;
 - uitwerken van het Bluelabel-programma.
3. Financieel
 - versteviging van de financiële structuur in functie van de groei over 2014;
 - verdere diversificatie van de schuldenlast.

D. Aandelenopties en programma ter inkoop van eigen aandelen

Op de raad van bestuur van 14 november 2011 werd een optieplan goedgekeurd voor alle leden van het uitvoerend management, inclusief de uitvoerende bestuurders. De belangrijkste kenmerken van het optieplan zijn de volgende:

- optieplan gedurende 10 jaar (vervaldatum 31/12/2021);
- toekenning van het aantal opties op basis van een derde per jaar gedurende de eerste drie jaar;

- retentieperiode van 3 jaar tijdens dewelke de opties niet kunnen uitgeoefend worden;
- uitoefenprijs van de optie aan EUR 24,06.

In het kader van het goedgekeurde optieplan, heeft de raad van bestuur op 5 november 2012 beslist om 1.046 additionele opties toe te kennen aan Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Dit optieplan is op geen enkele wijze verbonden met enige objectieven die elk lid van het uitvoerend management heeft in de uitoefening van zijn of haar taken.

In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van de begunstigten van het optieplan met het aantal toegekende, niet-uitgeoefende en niet-vervallen opties.

Naam	Aantal opties
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6.446
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	3.900
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

E. Vertrekvergoedingen

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 1 tot 12 maanden bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst. In de arbeidsovereenkomsten is niet afgeweken van de wettelijke bepalingen inzake arbeidsovereenkomsten.

In het volgend overzicht vindt u een overzicht van de vertrekvergoedingen voor de leden van het uitvoerend management.

Naam	Vertrekvergoedingen
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6 maanden
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	12 maanden
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	3 maanden (*)
Peter Verlinde	(**)
Jean de Beaufort	(**)
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	3 maanden (*)

(*) dit wordt verhoogd met 1 maand per gepresteerd jaar met een Max. Van 6 maanden.

(**) de vertrekvergoedingen worden bepaald volgens de wettelijke bepalingen inzake arbeidsovereenkomsten.

8.3.9. Controle - Intern toezicht - Toezicht op het uitvoerend management

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 André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans, 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 uitvoerend management.

8.3.10.Preventie van marktmisbruik

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

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

8.3.11.Andere betrokken personen

8.3.11.1. Commissaris

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen. De commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegeen, De Keetman 2, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Wymers. De commissaris werd op de jaarlijkse algemene vergadering van 21 mei 2013 herbenoemd voor een termijn van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2016. Deze herbenoeming werd bekrachtigd door de bijzondere algemene vergadering van 13 augustus 2013.

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 zijn medewerking aan het toezicht door de FSMA 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 de ICB-Wet 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 88 van de ICB-Wet volledig juist zijn en volgens de geldende regels zijn opgesteld;
3. periodiek verslag uitbrengen bij de FSMA 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 FSMA 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 ICB-Wet 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.

De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris-revisor is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2013 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Wymers, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea EUR 42.804,88 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werd geen enkele andere vergoeding aan de commissaris uitgekeerd.

8.3.11.2. Vastgoedexpertise

Artikel 6 van het KB 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 Nederland 8, "Deloitte France"⁹, 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine voor de activa in Frankrijk.

In de raad van bestuur van 14 november 2011 werd de aanstelling van de Crombrugghe & Partners NV, vertegenwoordigd door de heer Pascal van Humbeeck goedgekeurd voor een looptijd van 3 jaar. Het contract is op jaarlijkse basis opzegbaar en is opgemaakt volgens het nieuwe KB.

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

De erelonen van de vastgoedexperts worden berekend op basis van een vaste kost per site in België, Nederland en Frankrijk. De experts kunnen daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.

⁸ Voor het pand te Almere heeft de Crombrugghe & Partners NV, vertegenwoordigd door P. Van Humbeeck, zich laten bijstaan door Troostwijk BV. De vastgoedbevak, samen met de Crombrugghe & Partners NV, finaliseren momenteel het contract met een Nederlandse vastgoedschatter.

⁹ Deloitte France is dezelfde vastgoedexpert als Drivers Jonas France, die in de loop van 2013 werd overgenomen door Deloitte France.

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 KB 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.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2013 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten EUR 119.100 (excl. BTW).

8.3.11.3. Depothoudende bank en persoon belast met de financiële dienst

Naar aanleiding van het nieuwe KB Vastgoedbevaks werd de verplichting om een bewaarder aan te stellen in de aangepaste statuten van 7 mei 2011 geschrapt. Het contract met de bewaarder werd stopgezet op 31 augustus 2011 en de stopzetting is in werking getreden 3 maanden na datum van het aangetekend schrijven, namelijk op 30 november 2011.

De personen die belast zijn met de financiële dienst van de vennootschap zijn:

- België: Euroclear Belgium NV
- Frankrijk: Société Générale.

Voor Nederland werd geen persoon aangesteld die de financiële dienst waarneemt.

De uitvoering van deze financiële dienst had een totale kost van EUR 6.478 in 2013 (EUR 6.339 vaste vergoeding en EUR 139 variabele vergoeding). Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

8.3.12. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

8.3.13. 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 2013 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 KB Vastgoedbevaks moet de FSMA geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door bepaalde in dit artikel opgesomde partijen. De Vennootschap moet daarbij het belang van de verrichting melden, alsook het feit dat de geplande verrichting zich situeert binnen zijn beleggingsgebied. Deze verrichtingen moeten ook tegen marktvoorwaarden gebeuren en dienen onmiddellijk openbaar gemaakt te worden. In toepassing van artikel 31, § 2 van het KB Vastgoedbevaks 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 Vennootschap vastgoed verworft dan wel de minimum prijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed vervreemdt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap de volgende verrichtingen uitgevoerd met toepassing van art. 18 van het KB Vastgoedbevaks:

- Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder aan de aandeelhouders voor het eerst de mogelijkheid aangeboden tot een keuzedividend. In totaal werd 50% van de dividendcoupons 2012 ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 19 juni 2013 139.622 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 in kapitaal en EUR 1.238.336,87 in uitgiftepremie). Ingevolge deze kapitaalverhoging wordt het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigd door 6.587.896 aandelen.

- In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea overgegaan tot de uitgifte van een obligatielening voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28/6/2020¹⁰.

Er zijn geen belangrijke regelingen en/of overeenkomsten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan personen werden geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding.

8.3.14. Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verwerft, moet zowel de FSMA, als de Vennootschap kennis geven van het aantal effecten die hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemgerechtigde 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 stemgerechtigde 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 drempels¹¹ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

8.3.15. 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) ¹²

8.3.15.1. Kapitaalstructuur (op 31 december 2013)

Het kapitaal, EUR 138.767.393,88 wordt vertegenwoordigd door 6.808.962 aandelen.

¹⁰ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24/06/2013 of www.montea.com.

¹¹ 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.

¹² 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.

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).

8.3.15.2. 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 bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen¹³ betreft.

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, § 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 de 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 KB Vastgoedbevaks en de ICB-Wet.

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.

¹³ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 28 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

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 FSMA 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.

8.3.15.3. 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 108.000.000, en overeenkomstig de modaliteiten die door de Zaakvoerder en conform de regels van het Wetboek van vennootschappen en het KB Vastgoedbevaks werden vastgelegd. De Zaakvoerder werd hiertoe gemachtigd door de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011. Conform artikel 7 van de statuten van Montea Comm. VA werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar (tot 22 juni 2016). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

Als gevolg van de beslissing van de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal tot kapitaalverhoging op 19 december 2013, bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal thans EUR 76.377.004,86. Het saldo van het toegestaan kapitaal houdt rekening met de uitgiftepremie.

8.3.15.4. 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.

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend¹⁴ om een programma op te zetten voor de inkoop van eigen aandelen voor maximum EUR 0,75 miljoen, op basis van de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 mei 2011.

¹⁴ Zie persmededeling van 17 september 2012.

Dit programma ging van start op 18 september 2012 tot en met 31 december 2012. Deze inkoop van eigen aandelen werd gedaan in het kader van het goedgekeurde optieplan bij Montea.

In het totaal werden er 23.346 eigen aandelen aangekocht voor een totale aanschaffingswaarde van EUR 636.329. Volgens de geldende regels inzake IFRS werd in de geconsolideerde rekeningen een aparte reserve opgenomen voor dit bedrag.

8.3.15.5. Contractuele voorwaarden

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Montea partij is en die van kracht worden, worden gewijzigd of die aflopen, wanneer de controle over de emittent ten gevolge van een openbaar overnamebod zou wijzigen, behoudens de bepaling in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties (Termen and Conditions).

9. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2013. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de zaakvoerder over het lopende boekjaar 2014.

10. Agenda

De algemene vergadering zal worden samengeroepen om te besluiten over de volgende agenda:

- A. Kennisname en bespreking van de verslagen van de Zaakvoerder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 31 december 2013.
- B. Kennisname en bespreking van de verslagen van de Commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.
- C. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 en bestemming van het resultaat.
- D. Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 goed. De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen boekjaar te bestemmen op de wijze zoals voorgesteld door de Zaakvoerder, waarbij een bruto dividend van EUR 1,97 per aandeel wordt uitgekeerd.

- E. Kwijting aan de Zaakvoerder, aan de Vaste Vertegenwoordiger van de Zaakvoerder, en aan de Commissaris.
- F. Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de Zaakvoerder, aan de Vaste Vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en aan de Commissaris in functie gedurende het boekjaar 2013 voor de door hen in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.

Opgemaakt te Erembodegem op 18 april 2014.

Montea Management NV

Statutair zaakvoerder

Vertegenwoordigd door Jo De Wolf