



MONTEA
SPACE FOR GROWTH

JAARVERSLAG 2012

Inhoudsopgave

1 Risicofactoren

- 1.1 Marktrisico's
- 1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea
- 1.3 Financiële risico's
- 1.4 Reglementaire risico's

2 Brief aan de aandeelhouders

3 Kerncijfers

4 Beheersverslag

- 4.1 Strategie van Montea « Space for Growth »
- 4.2 Vastgoedverslag
- 4.3 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
- 4.4 Synthese van de financiële resultaten
- 4.5 Financiële structuur van de Vennootschap
- 4.6 Conclusie voor het boekjaar 2012
- 4.7 Bestemming van het resultaat
- 4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2013
- 4.10 Corporate governance verklaring

5 Montea op de beurs

- 5.1 Evolutie van het aandeel Montea
- 5.2 Aandeelhouderschap
- 5.3 Agenda van de aandeelhouder

6 Corporate social responsibility

7 Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2012

- 7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2012
- 7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2012
- 7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling
- 7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2012
- 7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen
- 7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2012
- 7.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2012
- 7.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2012

8 Permanente documenten

- 8.1 Algemene inlichtingen
- 8.2 Verklaringen
- 8.3 Maatschappelijk kapitaal
- 8.4 Statuten
- 8.5 Vastgoedbevak - Vastgoedbevak in België en de "Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) Frankrijk

9 Woordenlijst

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

Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders.

Per 31/12/2012 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 514.767 m², verspreid over 32 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele beleggers die op zoek zijn naar een indirecte belegging in logistiek en semi-industrieel vastgoed en die een relatief hoog dividendrendement met een matig risico nastreven.

Montea Comm.VA | Industrielaan 27 – Bus 6 | B-9320 Erembodegem (Aalst)
Tel: +32 (0) 53 82 62 62 | Fax: +32 (0) 82 62 62 61 | www.montea.com
RPR-RCB Dendermonde | BTW BE 0417 186 211

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN: investorsrelation@montea.com
ONTWERP EN REALISATIE : Montea

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

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

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

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

De gegevens in dit document zijn in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.

Een online versie is eveneens beschikbaar op www.montea.com.

Montea is een instelling voor collectieve belegging in vastgoed en staat onder toezicht van het FSMA (Autoriteit voor Financiële diensten en Markten) in België.

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Een online versie is eveneens beschikbaar op www.montea.com.
Het jaarlijks financieel verslag werd door de FSMA goedgekeurd op 02 april 2013.

1. Risicofactoren

Montea stelt zich als doel om een solide en gediversifieerde vastgoedportefeuille te ontwikkelen, teneinde stabiele huurinkomsten te genereren dewelke leiden tot een stabiel en in de mate van het mogelijke, een groeiend dividend voor haar aandeelhouders.

Als investeerder in logistiek vastgoed oefent Montea haar activiteit uit in een voortdurend evoluerende markt. Dit brengt natuurlijk een aantal risico's met zich mee. Wanneer deze risico's zich concretiseren, kan dat een nadelige impact hebben op de activiteit van Montea, haar financiële situatie en haar vooruitzichten. Montea houdt met deze risico's rekening in het kader van haar investeringsbeslissingen.

De raad van bestuur van Montea, tesamen met het management volgen de bovenvermelde risico's constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat, indien nodig, wordt aangepast¹. Dit verslag bevat een niet-exhaustieve lijst van risico's. Er kunnen dus andere op heden onbekende en/of onwaarschijnlijke risico's bestaan die eventueel een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie van Montea.

1.1 Marktrisico's

1.1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat en de vastgoedmarkt

De activiteit van Montea is onderhevig aan de invloed van economische cycli. Macro-economische indicatoren oefenen een zekere invloed uit op de investeringen en het aangaan van huurovereenkomsten met ondernemingen in de sector van logistieke en semi-industriële panden en kunnen desgevallend een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsactiviteiten van Montea. Zo ook zullen deze een impact hebben op de financieringsbronnen voor de investeringen.

1.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

Het niveau van de huurprijzen, de leegstand en de waardering van de gebouwen worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt inzake de verkoop en verhuur van vastgoed. De belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld, bestaan uit het op peil houden van de bezettingsgraad en de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij verlenging van de bestaande huurcontracten de huurprijzen en zodoende de waarde van het gebouwen te handhaven.

Montea wil de impact van die risico's op haar resultaten en op de waarde van haar portefeuille minimaliseren door het verder zetten van:

- de geografische diversificatie van haar vastgoedportefeuille;
- de diversificatie van het type gebouwen;
- de diversificatie van haar klantenbestand;
- haar investeringspolitiek in kwaliteitsvolle gebouwen;
- het ontwikkelen van flexibele vastgoedoplossingen voor haar klanten.

Door o.a. deze vijf bovenstaande elementen, is Montea er steeds in geslaagd om de leegstand te beperken. Sinds de beursintroductie heeft Montea nooit een bezettingsgraad gehad die minder dan 91% bedroeg. Het is de bedoeling om steeds een bezettingsgraad van >95% te behalen.

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

Daarenboven blijft de huurprijs/m² bij verlengingen van bestaande huurcontracten en/of het afsluiten van nieuwe huurcontracten steeds gehandhaafd. In de logistieke sector is het meestal zo dat bij heronderhandelingen en/of afsluiten van nieuwe huurcontracten, de basis huurprijs (zonder indexatie) wordt gehandhaafd of een huurvrije periode wordt toegekend van 3 tot 6 maanden naar gelang de duurtijd van het huurcontract.

De bedongen huurprijs is bovendien in de meeste gevallen hoger dan de geschatte huurwaarde. Op basis van de vastgoedschatting ligt de gemiddelde huurprijs, t.o.v. de geschatte huurwaarde, 6,2% hoger in België en 5,3% hoger in Frankrijk (zie ook 4.2.3)

Op basis van de vastgoedportefeuille op 31 december 2012 is er geen enkele klant-huurder bij Montea die meer dan 20% van de totale huurinkomsten uitmaakt, noch is er een vastgoedgeheel dat meer dan 20% van de portefeuille uitmaakt. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 12,8% van de totale reële waarde van de portefeuille (site Saint-Cyr-en-Val in Orléans - Frankrijk).

Geen enkele door Montea uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere vastgoedgehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt². Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden gerespecteerd, zal de Vennootschap meteen een vraag tot afwijking op de 20%³ grens moeten indienen⁴, dan wel de nodige maatregelen nemen⁵ om het belang van deze huurders terug te brengen tot onder de grens van 20%⁶.

Montea wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het relatieve belang van elk gebouw in haar portefeuille beperkt blijft.

De groeistrategie van Montea streeft naar een optimale risicospreiding⁷ op basis van de volgende twee pijlers:

- de verwerving van gebouwen in België en Frankrijk die op basis van objectieve elementen, zoals toegankelijkheid of nabijheid van belangrijke consumentenpolen, een optimale ligging genieten en daardoor een goed potentieel bieden op het vlak van commercialisering (geografische risicospreiding);
- de verwerving van gebouwen die verhuurd zijn aan stabiele en solvabele, kwalitatief hoogstaande huurders uit verschillende economische sectoren zoals de logistieke sector, de voedingsindustrie, de farmaceutische sector, de consumptiegoederen, alsook de industriële sector (sectorale risicospreiding).

1.1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt Montea beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden (afhankelijk van de gezondheidsindex). De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op EUR 0,2 miljoen.

In geval van een stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie daarentegen tot een stijging van de reële rentevoeten. Dit vormt een belangrijk risico door de verhoging van de financiële lasten, die sneller gebeurt dan de indexatie van de inkomsten. Montea heeft de nodige maatregelen getroffen om zich in te dekken tegen dergelijke risico's.

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

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

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

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

⁶ Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 39 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks; B.S. 28 december 2010, hierna het KB Vastgoedbevaks.

⁷ Montea zorgt, in het belang van de aandeelhouders, voor de nodige diversificatie op het vlak van haar huurders.

1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

De raad van bestuur van Montea en het management zijn zich ten volle bewust van het belang van het uitbouwen van een degelijk beheer en het behoud van een kwalitatieve portefeuille. Daarom legt Montea strikte en duidelijke criteria op voor het optimaliseren en verbeteren van de gebouwen, het commerciële en technische beheer en de investeringen en desinvesteringen. Deze criteria hebben als doel de leegstand te beperken alsook de waarde van het vastgoedpatrimonium maximaal en duurzaam te doen stijgen.

1.2.1 Huurrisico's

Het gehele zakencijfer van Montea bestaat uit huurgelden die gegeneerd worden uit de verhuring aan derden. Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad kunnen mogelijks een negatieve invloed hebben op de resultaten. Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract. Als we rekening houden met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Dit kan de omzet en de kasstromen van de Venootschap treffen. Dit was het geval bij de hernegotiatie van het contract met Norbert Dentressangle op de site in Marennes (Lyon) op het einde van 2012.

In 2012 werd één huurovereenkomst (Parts Express, site Mechelen, geldig tot 24/11/2017 met een eerste break datum op 31/12/2014) in onderling overleg vroegtijdig opgezegd. Montea heeft hiervoor een vergoeding van EUR 0,3 miljoen ontvangen. Hoewel dergelijke vergoedingen conform de toepasselijke IAS-regels in principe onmiddellijk volledig in resultaat moeten worden genomen, heeft Montea alsnog deze vergoeding gespreid in resultaat genomen over een periode die eindigt op de eerste breakdatum. Montea heeft aldus in 2012 een totaal bedrag van EUR 300K gekregen waarvan EUR 142K in het resultaat werd genomen (waarvan EUR 45K huur (2,5 maand huur) en EUR 23K lasten). Van de EUR 300K werd EUR 158K overgedragen naar volgende jaren.

De impact van het spreiden van deze vergoeding is niet materieel voor de resultaten van de bevak zodat, zelfs indien dergelijke spreiding niet toegelaten zou zijn en de resultaten van de bevak over 2012 in principe zouden moeten worden aangepast om rekening te houden met het totale bedrag van de ontvangen vergoeding, op grond van het niet-materieel karakter van de spreiding de reeds gepubliceerde resultaten ongewijzigd kunnen worden behouden.

Het was bovendien de intentie van Montea om het huurcontract met Parts Express te laten overnemen door TNT Innight. Op vraag van TNT Innight werden verbouwingswerken uitgevoerd vooraleer TNT Innight deze gebouwen kon betrekken. Montea en Parts Express zijn daarom overeengekomen dat Parts Express de kosten voor deze verbouwing en de huur voor de maanden waarin het gebouw nog niet door TNT Innight kon betrokken worden, betaalde (EUR 300K). Het huurcontract met TNT Innight was daarenboven reeds afgesloten alvorens de vergoeding werd overeengekomen met Parts Express. In die optiek heeft Montea geoordeeld dat de vergoeding niet beschouwd diende te worden als een verbreking van een contract, maar als een overname van het huurcontract met een tijdelijke leegstand voor verbouwing.

Bij de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst en/of verlenging van een bestaande huurovereenkomst, biedt Montea in bepaalde gevallen een vrije terbeschikkingstelling afhankelijk van de vaste duurtijd van het contract en de gehuurde oppervlakte. Deze vrije terbeschikkingstelling wordt toegekend in geval van:

- uit te voeren aanpassingswerken bij de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst;
- uit te voeren herinrichtingswerken.

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

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten bevat een clause waardoor de huurprijs in België jaarlijks wordt aangepast aan de index van de consumptieprijs en in Frankrijk aan de index van de constructiekosten⁸. 100% van de lopende huurovereenkomsten in Frankrijk en 96%⁹ van de lopende huurovereenkomsten in België zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. Geen enkele van de huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.

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

Montea profileert zich eveneens, en dit in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, grondeigenaars, enz.), als vastgoedontwikkelaar. Tijdens het laatste kwartaal van 2011 heeft Montea één project op maat gerealiseerd voor Coca-Cola Belgium NV in Heppignies (voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij naar het jaarverslag 2011). In 2012 heeft Montea een samenwerkingsakkoord ondertekend met Group De Paepe voor de ontwikkeling van een distributiecentrum voor DHL Global Forwarding op Brucargo (voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar punt 4.3.2). Echter Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde “blanco” projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

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

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

1.2.2 Beheer van de vastgoedportefeuille

Het Montea team staat in voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

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

Voor het jaar 2012 werd een totaal van EUR 0,1 miljoen gespendeerd aan onderhoudskosten. Daarenboven werd een bedrag van EUR 3,6 miljoen geïnvesteerd aan verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille.

Rekening houdend met haar relatief kleine team is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een organisatierisico blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap. Mocht deze situatie zich voordoen, dan zal Montea deze sleutelfuncties tijdelijk opvangen via “outsourcing”.

⁸ ICC – indice de coût de construction.

⁹ De huurovereenkomst van DHL op de site Grimbergen voorziet geen clause met betrekking tot de jaarlijkse indexering. Het % werd berekend op basis van het aantal contracten.

1.2.3 Risico's verbonden aan de schommeling van de operationele kosten

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen: deze bepalen de onderhouds- en herstellingskosten. Deze worden nauwgezet opgevolgd en gecoördineerd, waarbij de uitvoering van de eventuele werken wordt uitbesteed;
- het niveau van de leegstand en het verloop van huurders: deze zijn bepalend voor o.a. de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de kosten voor wederverhuring, de kosten voor opknopbeurten en kortingen verleend aan nieuwe klanten. Door actief en commercieel portefeuillebeheer tracht de Vennootschap deze kosten te minimaliseren.

Montea voert een beleid van constant onderhoud en renovatie van haar vastgoedportefeuille om de bestaande huurprijzen te behouden of zelfs te verhogen, maar ook om de wederverhuring te vergemakkelijken. Ondanks deze maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan.

De voorbereiding en opvolging van onderhouds- en renovatiewerken maken deel uit van het takenpakket van het "Project Management" team onder de verantwoordelijkheid van de CDO.

Montea focust zich eveneens op nieuwe ontwikkelingen, zowel in België als in Frankrijk. Montea heeft midden 2012 Griet Cappelle (Burgerlijk Ingenieur-Architect) aangesteld als Chief Development Officer (CDO) voor de begeleiding van deze nieuwbouwprojecten.

1.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt volledig verzekerd aan nieuwbouwwaarde. De verzekeringspolissen, onderschreven door Montea, omvatten eveneens bijkomende waarborgen (zoals huurder¹⁰) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2012 bedroeg de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 392,1¹¹ miljoen (EUR 217,9 miljoen in België en EUR 174,2 miljoen in Frankrijk). Deze dekt volledig de reële waarde van de portefeuille op diezelfde datum.

Tijdens het jaar 2012 werd een totale premie van EUR 413.164,38 betaald voor de verzekering van deze gebouwen. Deze premies werden doorgefactureerd aan de huurders, met uitzondering van de premies betaald voor leegstaande panden en met uitzondering van premies waarvan de terugvordering contractueel niet mogelijk of beperkt is. Het percentage van de totale verzekeringspremies, die contractueel niet mogen doorgerekend worden aan onze klanten, bedraagt 58,03% van het totaal.

1.3 Financiële risico's

1.3.1 Financieel risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan. De onderneming analyseert en herziet elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de Vennootschap te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur.

¹⁰ De gemiddelde waarborg voor huurdering bedraagt 2 jaar.

¹¹ Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde inclusief niet terugvorderbare BTW, afbraak- en afvoerkosten. De ganse portefeuille in België wordt door Montea zelf verzekerd. 9 sites in Frankrijk met een totale reële waarde van EUR 57,1 miljoen wordt direct door Montea verzekerd. De overige 5 sites worden door de huurder verzekerd waarvan de grootste site Saint-Cyr-en-Val te Orléans is voor een reële waarde van EUR 35,7 miljoen.

1.3.2 Schuldstructuur

Op 31 december 2012 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 51,33%¹² op geconsolideerd niveau en 50,52% op enkelvoudige basis. Gezien de maximaal toegelaten schuldgraad 65% mag bedragen, beschikt Montea nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer EUR 42,0 miljoen bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters constant blijven, een vermindering van de waarde van de vastgoedportefeuille met 22% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 65% te bereiken.

Een logistieke vastgoedbevak zoals Montea heeft geen probleem met een schuldgraad van 55%. Dit betekent dat de Vennootschap de portefeuille kan laten groeien met EUR 25 miljoen, volledig gefinancierd door schuld.

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan opgemaakt worden met een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt weergegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen¹³. Per 31 december 2012 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 51,33% waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema moet opmaken. Voor meer informatie aangaande het financieel plan verwijzen wij naar punt 4.5 van dit jaarverslag.

1.3.3 Liquiditeitsrisico

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

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

- de diversificatie van de financiële schuld van Montea bij vier toonaangevende Europese financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis en KBC) die elk ongeveer één vierde van de financiële schuld van Montea financieren;
- de looptijd van de financiële schuld: tijdens het jaar 2012 werd de totale te vervallen bestaande schuld (EUR 25,0 miljoen) geherfinancierd met een gemiddelde looptijd van 3,6 jaar. Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie om, voorafgaand aan de vervaldata van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen marktconforme voorwaarden.

Op 31 december 2012 heeft Montea in totaal EUR 165,0 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 146,5 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2013 zal EUR 30,0 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, verwijzen wij naar punt 4.5 van dit jaarverslag.

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële verplichtingen met hun respectievelijke looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten¹⁴ te beschikken en door de inkomsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

¹² De schuldgraad wordt berekend volgens artikel 53 § 2 van het KB Vastgoedbevaks.

¹³ Art. 54 van het KB Vastgoedbevaks.

¹⁴ Montea beschikt op 31/12/2012 over EUR 165,0 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 146,5 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 18,5 miljoen kan beschikken. Indien Montea op 31/12/2012 de volledige kredietlijnen zou hebben opgenomen voor verdere investeringen, zou de schuldgraad 54,09% bedragen.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de vastgoedbevals en gelet op de aard van de goederen waarin Montea investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen (behalve onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in de context van een verscherping van de kredietvoorwaarden. Aan de andere kant is het wel zo dat, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van deze in voorgaande jaren, een risico van stijging van de kredietmarges, op het ogenblik dat de kredietlijnen vervallen en hernieuwd moeten worden mogelijk is.

Daarenboven bestaat het risico tot opzegging van de bilaterale kredietlijnen door de annulatie, opzegging of herziening van de financieringscontracten als gevolg van het niet-nakomen van de verbintenissen ("convenants") die bij ondertekening van deze financieringscontracten werden bedongen.

De verbintenissen die Montea met haar financiële instellingen heeft bedongen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de schuldgraad (volgens het KB Vastgoedbevals) het plafond van 60% niet overschrijdt.

Aldus is de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen, in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen terugbetaling. Hoewel op basis van de actuele omstandigheden en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs kunnen gemaakt worden, de Vennootschap geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat één of meerdere verbintenissen niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten.

Om een toekomstig liquiditeitsprobleem te voorkomen, onderneemt de Vennootschap steeds acties om tijdig de nodige financieringen aan te gaan voor de verdere groei van de portefeuille. De Vennootschap voorziet momenteel geen probleem om verdere financieringsbronnen te vinden. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversificatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

Momenteel bedraagt de leningscapaciteit nog EUR 42,0 miljoen bij een schuldgraad van 65% (wettelijk plafond) en EUR 26,7 miljoen bij een schuldgraad van 60% (convenanten bij de 4 banken).¹⁵

1.3.4 Risico's verbonden aan de evolutie van de rentevoeten

Met uitsluiting van de leasingovereenkomsten sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (EURIBOR 3 maanden). Hierdoor kan zij profiteren van eventuele lage rentevoeten. 95,6% van de totale financiële schuld bestaat uit kredietlijnen met variabele rentevoet.

Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Montea een beleid waarbij een deel van haar financiële schuld is ingedekt met rentedekkingsinstrumenten. Dit voorzichtig beleid voorkomt een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie, wat een verhoging van de reële rentevoeten als gevolg heeft. De verhoging van de reële rentevoeten kan dan niet worden gecompenseerd door een stijging van de huurinkomsten door indexatie. Bovendien stelt men vast dat er altijd een verschil in tijd is tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Zodus wordt het risico op een stijgende rentevoet ingedekt door middel van IRS'en ("Interest Rate Swap"). 100% van de opgenomen bankfinancieringen heeft Montea afgesloten tegen een variabele rentevoet. Montea voert een beleid waarbij minstens 75% van de opgenomen bankfinancieringen worden ingedekt door het gebruik van indekkingsinstrumenten van het type IRS (waarbij de variabele rentevoet wordt gewapt met een vaste rentevoet). Op 31/12/2012 wordt de totale schuldpositie met variabele rentevoeten van EUR 146,5 miljoen voor 87,7% ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS, met een vervaldatum tussen 2012 en 2021. 12,3% (of EUR 18,1 miljoen) van de totale EUR 146,5 miljoen is zodus blootgesteld aan de variabele interestvoeten.

¹⁵ Bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de portefeuille).

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2012 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een geringe stijging van de totale financiële kost met zich meebrengen (+EUR 0,3 miljoen).

Tijdens het jaar 2012 werden 2 IRS contracten (met een notioneel bedrag van EUR 35 miljoen) vervangen door 1 contract (met een nominaal bedrag van EUR 60 miljoen).

Deze transactie kadert in het onder controle houden van de financieringskost, waarbij de negatieve waarde van de duurste indekkingsinstrumenten verder wordt gespreid over een langere duurtijd, rekening houdend met een hoger notioneel bedrag en een lagere indekkingskost. Door deze transactie zal op basis van eenzelfde bedrag van financieringen en indekkingsinstrumenten, de indekkingskost niet hoger zijn dan 2,4% (t.e.m. 31/10/2016).

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2012	Rentevoet
Multicallable IRS	01/10/2018	-10.000	-10.000	4,11%
Forward IRS	01/10/2018	-25.000	-25.000	4,49%
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	30.000	4,50%
TOTAAL			-5.000	

Van de nieuwe stepped IRS met een nominaal bedrag van EUR 60 miljoen werd op 31/12/2013 EUR 30 miljoen opgenomen. Op 1 juli 2014 zal het volledige bedrag van de EUR 60 miljoen zijn opgenomen.

Zo ook betaalde Montea een kost van 4,5% t.e.m. 31/12/2012. Deze kost daalt tot 2,5% vanaf 1/01/2013 tot 31/10/2016 om dan geleidelijk terug te stijgen tot 4% t.e.m. 31/12/2022.

Daarnaast heeft Montea nog een financiële schuld aangaande de lopende leasingovereenkomsten van EUR 6,7 miljoen (4,4% van de totale financiële schuld). Deze 7 leasingovereenkomsten (voor 3 sites) lopen af tussen 2014 en 2017. Deze overeenkomsten werden destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

Rekening houdend met de kredietlijnen met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten en de vaste rentevoeten op de leasingovereenkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast in 2012 3,84%¹⁶ (inclusief bancaire marges).

Bovendien heeft elke variatie van de rentecurve een invloed op de reële waarde van de IRS. Montea boekt negatieve variaties op de reële waarde van de rentedekkingsinstrumenten indien de rentevoeten lager liggen dan de op grond van de IRS geldende rentevoeten. Deze negatieve variaties kunnen het netto resultaat beïnvloeden maar hebben geen invloed op het netto courant resultaat. Dit jaar werden opnieuw negatieve variaties op de reële waarde van de renteindekkingsinstrumenten opgetekend, als gevolg van de verdere daling van de rentevoeten.

In toelichting 7 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Een stijging of daling met 1 basispunt in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met EUR 0,13 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het netto resultaat.

Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek verwijzen we naar punt 4.5.

¹⁶ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de schuldenlast voor 2012.

1.3.5 Wisselkoersrisico's

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

1.3.6 Kredietrisico

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

1.3.7 Risico met betrekking tot de lopende gedingen

Montea heeft eerder al melding gemaakt van het feit dat een derde partij Montea in 2008 gedagvaard heeft, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Montea had deze inbreng geweigerd omdat zij meende, op grond van objectieve elementen, dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,4 miljoen. Montea is van oordeel dat deze claim ongegrond is. In de cijfers van 2011 werd hieromtrent een éénmalige provisie opgenomen van EUR 1,20 miljoen¹⁷ in de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". Voor meer informatie verwijzen wij naar punt 4.3.6.1 "Overeenkomst tot inbreng van bepaalde gebouwen naar aanleiding van de beursgang" in dit jaarverslag.

1.4 Reglementaire risico's

1.4.1 Milieuvergunningen

Montea of de huurders beschikken over de nodige milieuvergunningen voor de exploitatie van alle gecertificeerde installaties in haar gebouwen¹⁸. Zij worden aangepast indien (wijzigingen van) de wetgeving, het type van exploitatie of de technische kenmerken dit vereisen.

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

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

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

¹⁷ Na de aankondiging van de financiële resultaten op 16 februari 2012 heeft Montea, naar aanleiding van een arrest, een provisie opgenomen van EUR 1,2 miljoen. Voor meer informatie aangaande dit arrest verwijzen we naar het jaarverslag van 2011. (www.montea.com).

¹⁸ Montea is verantwoordelijk voor de vergunningen met betrekking tot de exploitatie van het gebouw. De huurder is verantwoordelijk voor de eventuele additionele exploitatievergunningen met betrekking tot de desbetreffende activiteit. Deze documenten maken deel uit van de procedure bij aankoop/verkoop en/of verhuringen.

1.4.3 Andere reglementaire risico's

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

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden. We vermelden in dit verband ook de drie volgende Europese initiatieven: Richtlijn UCITS IV ("Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities"), Richtlijn AIFM ("Alternative Investment Fund Managers"), Verordening EMIR ("European Market Infrastructure Regulation").

De AIFMD heeft voornamelijk een impact op de operationele organisatie van de vastgoedbevak en de daarenboven verplichte aanstelling van een bewaarder.

Indien een verordening van het Europees Parlement en de Raad betreffende derivaten en genegotieerde producten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (ook bekend als de European Market Infrastructure Regulation of "EMIR") van toepassing zou zijn op de bevak, loopt de Vennootschap het risico dat ze onderworpen wordt aan een hogere financieringskost omwille van de garantiestellingen voor haar indekkingsinstrumenten, die ze aanwendt voor het beheer van haar risico's en de impact op de beschikbaarheid van haar kredieten. Op heden is het nog niet zeker of de voormelde richtlijn en verordening van toepassing zijn op de bevak.

De Vennootschap is ook onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan het Vastgoedbevak-regime. Deze wijzigingen kunnen bijvoorbeeld een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld gewoon door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van de vastgoedbevak beïnvloeden. De omzetting naar Belgisch recht van de ICBE IV richtlijnen zou een invloed kunnen hebben op bepaalde aspecten van de organisatie van vastgoedbevaks. Als gevolg kan de Vennootschap misschien haar bestaande regels en procedures in dat verband moeten wijzigen, wat kan inhouden dat ze middelen daaraan zal moeten toekennen.

De Vennootschap is onderhevig aan vennootschapsbelasting (33,99%) maar haar belastbare basis is gelimiteerd tot enkel de verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. De huurinkomsten, alsook de meerwaarden worden aldus niet opgenomen in de belastbare basis, wat de belastbare basis aanzienlijk vermindert. De dividenduitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 25%¹⁹.

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

Daarenboven kunnen eveneens nieuwe nationale wetgevingen en regelgevingen in werking treden, of mogelijke veranderingen in de bestaande wetgeving en regelgevingen plaatsvinden, zoals o.a. de bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 oktober 2004 van het Belgisch Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks.

Montea berekent de waarde kosten-koper, zoals bedoeld in de circulaire, met aftrek van registratierechten of BTW, waardoor de waarde kosten-koper zoals bedoeld in de circulaire, verschilt van (en ook lager kan zijn dan) de waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de IFRS balans van de bevak.

¹⁹ De verhoging van de roerende voorheffing van 25% op dividenden van (niet-residentiële) vastgoedbevaks werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge art. 84 van de Programmawet van 27/12/2012 (B.S. 31/12/2012). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2013.

2. Brief aan de aandeelhouders

Beste aandeelhouders,

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

In 2007 kreeg ons jaarverslag de titel «A year of dedication and creativity», verwijzend naar onze waarden en onze verbintenissen. In de loop van het jaar 2008, dat we "A year of growth" noemden, zagen we onze vastgoedportefeuille met meer dan 50% groeien. Het jaar 2009 werd "A year of challenges" waarin Montea erin slaagde om ondanks de economische crisis de vooropgestelde doelstellingen te behalen en een dividend uit te keren in lijn met dat van 2008. 2010 was voor Montea een jaar van nieuwe opportuniteiten. Met de succesvolle kapitaalverhoging van midden 2010, nieuwe investeringsopportuniteiten in Frankrijk en de uitbreiding van het managementteam werd de basis gelegd voor een nieuwe fase in het groeiverhaal Montea, "A year of new perspectives" in 2011. De basis die in het jaar 2011 gelegd werd, heeft in het jaar 2012 haar eerste vruchten afgeworpen.

In 2012 slaagde Montea er in om de portefeuille verder te laten groeien met ongeveer 15% door de aankoop van twee logistieke platformen (Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau) en de ontwikkeling op maat van een nieuw distributiecentrum voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport. Bovendien werkte Montea verder aan de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille door de verkoop van de panden te Aartselaar en Berchem. Daarenboven focuste Montea zich in 2012 op de uitbouw van een ontwikkelingspijplijn die naar verwachting in 2013 haar eerste vruchten zal afwerpen. De ontwikkeling op maat voor St. Jude Medical op Brucargo en de aankoop van een logistiek pand in Puurs zijn daar de eerste twee voorbeelden van.

Naast de groei werd ook de focus gelegd op de performantie van de bestaande portefeuille en was Montea in staat de bezettingsgraad over het gehele jaar boven de 95% te houden.

Het onder controle houden van de financieringskost, door de herstructurering van de indekkingsinstrumenten en de herfinanciering van de vervallen financiële bankschuld, was een derde belangrijke realisatie in 2012.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg EUR 283,68 miljoen op 31 december 2012. Montea realiseerde een belangrijke stap voorwaarts in haar verankering in Frankrijk met de aankoop van twee "klasse A" logistieke platformen te Saint-Laurent-Blangy (Arras) en Saint-Martin de Crau (Marseille), elk voor 9 jaar verhuurd. Daarnaast bevestigde Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed door de oplevering van de ontwikkeling op maat van een nieuw distributiecentrum voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport in Zaventem.

De vastgoedportefeuille van 514.767 m², die over 32 verschillende sites is verdeeld, levert een gemiddeld bruto rendement op van 8,30%. Dit bruto rendement is op basis van huurcontracten met +/- 60 grote en kleinere klanten die actief zijn in heel uiteenlopende sectoren, gaande van logistiek (DHL, Fedex, Chronopost, Norbert Dentressangle), over de industrie (BF Goodrich, Brossette, Jan De Nul) tot consumentengoederen (Unilever, H&M, Barry Callebaut).

Montea is zich in 2012 blijven toeleggen op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium.

Het netto huurinkomen bedraagt EUR 19,93 miljoen, wat overeenstemt met een stijging van 3,4%²⁰ ten opzichte van 2011. Montea ondertekende nieuwe huurcontracten en verlengde bestaande huurcontracten voor meer dan 41.000 m². Dit toont aan dat Montea blijk heeft gegeven van een zekere commerciële doeltreffendheid in een lastige economische context. Dit zorgde eveneens voor het handhaven van de bezettingsgraad tot 96,27%.

²⁰ De reële waarde van de vastgoedportefeuille is met 15% gestegen. Daarentegen is het netto huurinkomen met slechts 3,4% toegenomen voornamelijk omwille van het feit dat het huurcontract van DHL op Brucargo geen en de sites Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau slechts gedeeltelijk huurinkomsten genereren voor 2012.

De operationele marge bedraagt 84,1% voor het volledige jaar 2012 t.o.v. 75,3% tijdens dezelfde periode vorig jaar. De operationele marge van vorig jaar had wel te leiden onder de éénmalige provisie²¹ van EUR 1,2 miljoen aangaande een rechtszaak. Zonder rekening te houden met deze rechtzetting, bedroeg de operationele marge in 2011 81,5%.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 51,33%. De financiële schuld wordt voor 87,7% van de financiële schuld t.o.v. de banken gedekt door contracten die samen een vaste financieringsgraad garanderen van 4,75%²².

Tot slot vestigen we uw aandacht op twee bijkomende elementen van het resultaat die eveneens een invloed hebben op het netto resultaat van EUR -3,11 miljoen maar niet op het netto courante resultaat van EUR 11,25 miljoen (en zodoende ook niet op het dividend). Het betreft de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40, gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoedgoeddeskundigen) met 1,8% (of EUR 6,33 miljoen). Daarnaast is er een belangrijke negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) ten gevolge van de evolutie van de interestvoeten gedurende het boekjaar (EUR 8,02 miljoen, volledig in het resultaat opgenomen).

Op basis van het bovenstaande bedraagt het netto resultaat EUR -3,11 miljoen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de "non-cash" elementen die voorvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen inzake indekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen, bedraagt het netto courante resultaat EUR 11,25 miljoen, wat een stijging vertegenwoordigt van 9,8% t.o.v. jaar.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van EUR 1,93 voor het volledige jaar 2012, wat een stijging vertegenwoordigt van 5% t.o.v. vorig jaar en waarbij de kans zal geboden worden tot een keuzedividend. Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4475 per aandeel²³.

De raad van bestuur wenst ten slotte het volledige team van Montea te danken voor haar dagelijkse inzet en geleverde prestaties in 2012.

Gerard Van Acker*
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf**
Chief Executive Officer

* Vaste vertegenwoordiger van Gerard Van Acker BVBA

** Vaste vertegenwoordiger van Jo De Wolf BVBA

²¹ In de cijfers van 2011 werd een éénmalige provisie opgenomen van EUR 1,20 miljoen in de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". Wanneer geen rekening wordt gehouden met deze éénmalige provisie bedraagt:

- de operationele marge in 2011 EUR 15,71 miljoen;
- het netto courant resultaat in 2011 EUR 10,25 miljoen (EUR 1,82 per aandeel).

In de tabellen zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers inclusief deze éénmalige provisie.

In de toelichting met betrekking tot de financiële cijfers zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers exclusief deze éénmalige provisie.

²² Deze financiële kost is de jaarlijkse runrate van de bankschuld, op basis van de gedane herfinanciering en de genomen indekkingen, rekening houdend met de korte termijn interestvoet op 31 december 2012.

²³ Een geringe daling van 0,4% als gevolg van de roerende voorheffing van 25% in 2012 (ten opzichte van 21% in 2011).

3. Kerncijfers


Voorafgaand:

In de cijfers van 2011 werd een éénmalige provisie opgenomen van EUR 1,20 miljoen²⁴ in de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". Wanneer geen rekening wordt gehouden met deze éénmalige provisie bedraagt:

- de operationele marge in 2011 EUR 15,71 miljoen;
- het netto courant resultaat in 2011 EUR 10,25 miljoen (EUR 1,82 per aandeel).

In de tabellen zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers inclusief deze éénmalige provisie.

In de toelichting met betrekking tot de financiële cijfers zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers exclusief deze éénmalige provisie.

		BE	FR	31/12/2012	31/12/2011
				12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille					
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites		17	15	32	31
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille					
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	262.667	203.375	466.042	416.283
Kantoren	M ²	33.434	15.291	48.725	44.630
Totale oppervlakte	M²	296.101	218.666	514.767	460.913
Ontwikkelingspotentieel	M ²	54.500	36.000	90.500	90.500
Waarde van het onroerend vermogen					
Reële waarde (1)	K€	165.318	118.360	283.678	246.987
Investeringswaarde (2)	K€	170.021	125.018	295.039	256.623
Bezettingsgraad					
Bezettingsgraad (3)	%	93,25%	100,00%	96,27%	96,45%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen					
Reële waarde (1)	K€	7.777	0	7.777	7.902
Geconsolideerde resultaten					
Netto courant resultaat					
Netto huurresultaat	K€			19.927	19.275
Operationeel resultaat (4)	K€			16.756	14.506
Operationele marge (5)	%			84,08%	75,26%
Financieel resultaat	K€			-5.469	-5.424
Netto courant resultaat (6)	K€			11.248	9.044
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)				5.634.126	5.634.126
Netto courant resultaat / aandeel	€			2,00	1,61
Niet courant resultaat					
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€			-6.330	-4.420
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€			-8.023	-4.918
Netto resultaat	K€			-3.106	-293
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)				5.634.126	5.634.126
Netto resultaat / aandeel	€			-0,55	-0,05
Geconsolideerde balans					
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€			123.663	116.896
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			157.836	134.462
Balans totaal	K€			307.498	269.482
Schuldratio (9)	%			51,33%	49,90%
Net Actief / aandeel (11)	€			19,18	20,75
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€			22,17	22,75
Beurskoers (10)	€			28,40	24,52
Premie / (discount) (13)	%			28,07%	7,76%

(1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels.

(2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

(3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

(4) Resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.

(5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

(6) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIX van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten (code XXII van de resultatenrekening).

(7) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

(8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rentedekkingsinstrumenten volgens IAS 39.

(9) Schuldratio volgens het KB van 7 december 2010.

(10) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

(11) Bij de berekening van het netto actief per aandeel werd rekening gehouden met 6.448.148 aandelen, het aantal aandelen na de kapitaalverhoging van 20 december 2012.

(12) Bij de berekening van het netto courant resultaat per aandeel en het netto courant resultaat per aandeel werd rekening gehouden met 5.634.126 aandelen, het aantal aandelen voorafgaand de kapitaalverhoging van 20 december 2012 omdat de nieuw uitgegeven aandelen niet deelgerechtigd zijn in het resultaat van 2012.

(13) Beurskoers – netto actief per aandeel / netto actief per aandeel

²⁴ Na de aankondiging van de financiële resultaten op 16 februari 2012 heeft Montea, naar aanleiding van een arrest, een provisie opgenomen van EUR 1,2 miljoen. Voor meer informatie aangaande dit arrest verwijzen we naar het jaarverslag van 2011 (www.montea.com).

4. Beheersverslag

De krachtlijnen van het strategisch plan van Montea werden in 2012 geherdefinieerd.

4.1 Strategie van Montea “Space for Growth”

- ➔ Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Daarom onderhoudt Montea een uitgebreid netwerk van makelaars, grondeigenaars, projectontwikkelaars en aannemers.
- ➔ Montea zet haar marktkennis om in kwalitatieve vastgoedinvesteringen die een duurzame meerwaarde bieden voor klanten en aandeelhouders.
- ➔ Montea bestaat uit een gedreven team van logistieke vastgoedexperten. Door een goed inzicht in de behoefte van de klant zoekt Montea naar kwalitatieve oplossingen op maat, aangepast aan de steeds veranderende economische situatie.
- ➔ Een aandeel in Montea biedt daarom een gespreid risico, rendabele groei en een stabiel dividend.

Montea handelt volgens de onderstaande 3 kernbegrippen:

- **Logistiek en semi-industrieel vastgoed**

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

- **Pure player**

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

- **Eindinvesteerder**

Montea treedt in de markt op als eindinvesteerder met een lange-termijnvisie op haar vastgoedportefeuille. Het gebruik van haar expertise en ervaring in de nichemarkt kan Montea gebruiken om in samenwerking met andere spelers - zoals ontwikkelaars en grondeigenaars - vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden. Het build-to-suit project met Coca-Cola en de samenwerking met Group De Paepe voor de oplevering van het distributieplatform voor DHL Global Forwarding zijn interessante voorbeelden van deze visie. Het is de ambitie van Montea om gelijkaardige projecten in de toekomst te blijven realiseren.

4.2 Vastgoedverslag²⁵

4.2.1 De semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België 2013

4.2.1.1 De huurmarkt

4.2.1.1.1 Aanbod

Voorraad

De voorraad aan industriële gebouwen kende in 2012 een verdere groei ondanks het zwakke economische klimaat. Er zijn twee drijvende krachten achter deze toename. Op de semi-industriële markt zijn er talrijke nieuwe ontwikkelingen gericht op de KMO's die een aankoop voor eigen gebruik verkiezen boven huren. Het aantal ontwikkelingen op de logistieke markt is eerder beperkt maar elke nieuwe unit vertegenwoordigt doorgaans een grote oppervlakte. De grootste vooruitgang is terug te vinden in de provincies die traditioneel reeds sterk vertegenwoordigd zijn in dit marktsegment.

Stock (m ²)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Antwerpen	5.640.000	5.662.000	5.875.000	5.905.000	6.090.000	6.255.000
Oost-Vlaanderen	1.567.000	1.756.000	1.785.000	1.845.000	1.895.000	1.930.000
West-Vlaanderen	1.137.500	1.165.000	1.175.000	1.200.000	1.230.000	1.240.000
Limburg	3.870.000	3.916.000	3.925.000	3.945.000	3.955.000	4.045.000
Vlaams-Brabant			2.915.000	3.055.000	3.060.000	3.090.000
Brussel	4.536.000	4.675.000	795.000	810.000	835.000	845.000
Waals-Brabant			1.185.000	1.185.000	1.190.000	1.190.000
Luik	2.387.000	2.435.000	2.445.000	2.485.000	2.495.000	2.525.000
Namen	600.000	600.000	600.000	610.000	610.000	610.000
Henegouwen	1.565.000	1.636.000	1.775.000	1.940.000	1.955.000	1.990.000
Luxembourg	637.500	665.000	670.000	680.000	680.000	680.000
TOTAAL	21.940.000	22.510.000	23.145.000	23.660.000	23.995.000	24.400.000

Projecten

De speculatieve ontwikkeling van nieuwe projecten in de logistieke sector is heden uitzonderlijk. De bouw van grote logistieke hallen verloopt dankzij de huidige bouwtechnieken intussen zo snel dat er ook geen economische noodzaak meer is om een speculatieve voorraad op te bouwen die dan vaak nog niet voldoet aan de specifieke eisen van de eindgebruikers. Gezien de relatief lage huurprijzen en de hoge grond- en bouwkosten is er hoe dan ook niet veel speelruimte voor een ontwikkelaar.

Op de semi-industriële markt zijn er in beperkte mate wel nog speculatieve ontwikkelingen mogelijk, gezien het beperkte volume aangaande units van minder dan 500m² met het hieraan verbonden lagere risico. Ook hier is voorzichtigheid geboden aangezien de financiële draagkracht van het doelpubliek, de KMO's, ook onder druk dreigt te komen. In Vlaanderen gaat het vooral om private ontwikkelingen, in Wallonië gaat het initiatief vaak uit van de regionale ontwikkelingsmaatschappijen.

²⁵ Bron: De Crombrugge & Partners NV voor de vastgoedmarkt in België en Deloitte France voor de vastgoedmarkt in Frankrijk.

Projecten (m ²)	semi-industrieel	logistiek (2013 - 2016)	logistiek (> 2016)	Totaal
Antwerpen	34.370	270.608	141.400	446.378
Oost-Vlaanderen	29.900	74.799	208.000	312.699
West-Vlaanderen	12.700	-	117.000	129.700
Limburg	4.000	40.000	-	44.000
Vlaams-Brabant	4.536	50.000	-	54.536
Brussel	-	63.000	55.000	118.000
Waals-Brabant	612	27.000	-	27.612
Luik	4.000	23.000	265.000	292.000
Namen	1.000	-	-	1.000
Henegouwen	1.852	12.500	244.000	258.352
Luxembourg	14.000	-	110.000	124.000
TOTAAL	106.970	560.907	1.140.400	1.808.277

Het betreft dus een niet onbelangrijk ontwikkelingspotentieel van $\pm 7\%$ van de bestaande voorraad. De ontwikkeling van bepaalde grote logistieke projecten zit vaak al jaren in de pijplijn maar de concretisering is afhankelijk van een actuele vraag van een eindgebruiker of huurder. Momenteel is deze echter heel beperkt.

De belangrijkste projecten waarvan een aantal reeds tot de take up gerekend zijn vermits het om een ontwikkeling voor eigen gebruik gaat zijn ondermeer:

Gemeente	Adres / Project	Type	Oppervlaken (m ²)	Beschikbaarheid
2830 Willebroek	De Hulst	logistiek	200.000	2013-2014
2830 Willebroek	Antwerp South Logistics (fase 3 & 4)	logistiek	70.000	(*)
9100 Sint-Niklaas	Lidl	logistiek	46.000	2013
2870 Puurs	Vandeputte Safety (Puurs Pullar)	logistiek	18.000	2013
4684 Haccourt	Trilogiport	logistiek	200.000	> 2013
1931 Brucargo	DHL	logistiek	23.000	dec 2012
1931 Brucargo	St Jude Medical	logistiek	7.700	2013
1120 Brussel(N-O-Heembeek)	Katoennatie (ex Marly)	logistiek	63.000	(*)
9052 Zwijnaarde	Eiland Zwijnaarde	ind./ logistiek	250.000	2014

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

Leegstand

De relatief goede opname in 2012 zorgde voor een achteruitgang van de totale leegstand. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen de grotere units (>5.000m²) en de kleinere units (<5.000m²). Bij gebrek aan speculatieve logistieke ontwikkeling is er een daling binnen het zuivere logistieke segment en dit ondanks een zwakkere opname in 2012. Dit is het logische gevolg van het steeds meer gehanteerde built to suite principe waarbij er geen gebouwen meer worden opgetrokken zonder de voorafgaandelijke aanwezigheid van een huurder/eindgebruiker. Het aantal direct beschikbare kwalitatieve panden is dan ook eerder beperkt.

In het semi-industriële segment daarentegen is er een toename van de leegstand ondanks de mooie vooruitgang in de opnamecijfers van 2012. Mogelijke verklaring hiervoor is de bouw van talrijke nieuwe semi-industriële panden gericht op KMO's waardoor kleinschalige vaak verouderde semi-industriële sites in de verdrinking raken met een hogere leegstand tot gevolg. Zij beantwoorden immers niet altijd meer aan de gestelde eisen waardoor de aankoop van een nieuwe compacte bedrijfsunit de voorkeur krijgt op de huur van een verouderd pand.

Beschikbaarheid (m ²) 2012			Beschikbaarheid (€/m ² /j) 2012			
	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Gewogen gemiddelde
Antwerpen	156.170	511.851	668.021	39	37	37
Oost-Vlaanderen	111.290	253.306	364.596	35	35	35
West-Vlaanderen	55.413	-	55.413	24	-	24
Limburg	68.717	56.000	124.717	38	36	37
Vlaams-Brabant	103.197	71.742	174.939	46	36	42
Brussel	56.098	9.319	65.417	47	42	46
Waals-Brabant	41.230	12.320	53.550	47	42	46
Luik	48.515	128.621	177.136	34	26	28
Namen	11.745	12.500	24.245	37	50	44
Henegouwen	64.113	71.286	135.399	36	33	34
Luxemburg	1.110	-	1.110	39	-	39
Totaal	717.598	1.126.945	1.844.543			

In absolute cijfers vertegenwoordigt de leegstand ± 7,50% van de bestaande voorraad.

4.2.1.1.2 Vraag

Take up

De opname van industrieel vastgoed kende in 2012 een vergelijkbaar volume ten opzichte van 2011. In het algemeen kan gesteld worden dat voornamelijk het semi-industriële segment ervoor heeft gezorgd dat de opname standhield en dat het verlies op de logistieke markt gecompenseerd werd door de sterke winst van het semi-industriële segment. Binnen dit segment was er immers een sterke vooruitgang (voornamelijk dankzij de aankopen voor eigen gebruik). De logistieke markt daarentegen kende een duidelijke terugval door de afwachtende houding van de grote logistieke spelers gezien de zwakke conjuncturele context. De verschuivingen, zoals de sterke prestaties van West-Vlaanderen en Luik in 2012, zijn vaak het gevolg van één of meerdere grotere transacties (aankoop voor eigen gebruik of verhuring) die een sterke invloed uitoefenen op het jaarcijfer.

Take-up (m ²)*	2010			2011			2012		
	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal
Antwerpen	164.137	132.557	296.694	231.708	346.723	578.430	308.696	137.465	446.161
Oost-Vlaanderen	100.141	38.608	138.749	115.485	32.291	147.776	163.947	26.237	190.184
West-Vlaanderen	8.106	9.184	17.290	26.233	31.610	57.843	56.811	83.107	139.918
Limburg	7.116	27.619	34.735	18.872	132.402	151.273	29.606	54.934	84.540
Vlaams-Brabant	55.720	96.048	151.768	85.299	54.915	140.214	118.385	29.003	147.388
Brussel	119.859	5.900	125.759	15.762	34.593	50.355	27.290	12.870	40.160
Waals-Brabant	18.505	8.115	26.620	18.738	12.650	31.388	25.053	-	25.053
Luik	42.280	17.322	59.602	28.180	62.120	90.299	79.205	124.952	204.157
Namen	4.100	-	4.100	5.877	10.120	15.997	5.950	28.012	33.961
Henegouwen	32.256	59.645	91.901	29.822	54.914	84.735	16.968	18.273	35.241
Luxemburg	-	-	-	-	-	-	1.055	-	1.055
TOTAAL	552.220	394.998	947.218	575.974	772.337	1.348.311	832.964	514.853	1.347.817

*inclusief aankoop eigen gebruik en huurhernieuwingen

Wanneer aan de huidige beschikbare oppervlakten de geplande projecten worden toegevoegd en deze worden gerelateerd aan de historische take-up, bekomt men een inzicht over het aantal benodigde jaren die er nodig zijn om dit volume op te nemen of te absorberen. De relatief goede opnamecijfers en de teruggekeerde realiteitszin in het toekomstig projectaanbod zorgen voor een terugval in de absorptieperiode. Luik en Henegouwen bieden, op basis van het actuele aanbod en de projecten, de ruimste keuze in de zoektocht naar nieuwe oppervlakten. Niet toevallig zijn er in beide provincies enkele grotere projecten zoals TrilogiPort of het Magna Park. De mogelijkheden in Vlaams-Brabant zijn eerder beperkt te noemen. De zoektocht naar grote logistieke oppervlakten van kwalitatief niveau is er niet vanzelfsprekend.

De algemene daling van het aantal jaren absorptie dient wel geplaast te worden ten opzichte van de actueel beperkte vraag naar grote nieuwe oppervlakten omwille van de zwakke conjuncturele situatie. Enige voorzichtigheid is dus geboden bij de projectie van historische gegevens naar de toekomst.

Logistiek & Semi-industrieel	Beschikbaarheid (m ²) *	Projecten (m ²)	Historische take-up (m ²)**	Absorptie (jaar)
Antwerpen	246.500	446.000	433.500	1,6
Oost-Vlaanderen	126.500	312.500	141.000	3,1
West-Vlaanderen	42.500	129.500	50.000	3,4
Limburg	100.500	44.000	78.000	1,9
Vlaams-Brabant	170.000	54.500	138.000	1,6
Brussel	10.000	118.000	64.000	2,0
Waals-Brabant	25.500	27.500	22.500	2,4
Luik	85.000	292.000	86.000	4,4
Namen	23.000	1.000	15.500	1,5
Henegouwen	49.500	258.000	67.500	4,6
Luxembourg	<i>niet representatief</i>			
TOTAAL	879.000	1.683.000	1.096.000	2,6

* : zonder de projecten ** : 5 laatste jaren

Huurprijzen

De huurprijzen kenden in 2012 een vlak verloop. Hoewel de ligging een cruciale rol blijft spelen in de huurprijs, dient ook rekening gehouden te worden met meer gebouw gebonden paramaters. De vrije hoogte, de aanwezigheid van sprinklers en het aantal laadkades per m² vormen hiervan een voorbeeld. De huurprijs hangt buiten de ligging dan ook samen met de intrinsieke kwaliteiten van het gebouw. Heel wat verouderde industriële sites raken enkel nog aan bodemprijzen verhuurd. Hoewel ze nog beantwoorden aan een bepaalde vraag in de markt, zijn ze vaak weinig functioneel en behalen ze een slechte energiescore. Tegelijkertijd wordt hierdoor de ontwikkeling van nieuwe projecten afgeremd. Gezien de hoge grondprijs en de al maar stijgende bouwkosten bieden de lage huurprijzen immers weinig marge voor de ontwikkelaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurprijzen voor logistiek vastgoed in de verschillende provincies.

Provincie/regio	Minimum logistiek 2012 € /m ² /j	Maximum logistiek 2010 € /m ² /j	Maximum logistiek 2011 € /m ² /j	Maximum logistiek 2012 € /m ² /j	Evolutie
Antwerpen	36	46	46	46	=
Oost-Vlaanderen	35	40	42	41	=
West-Vlaanderen	34	38	38	38	=
Limburg	33	39	39	40	=
Vlaams-Brabant					
Brussel	38	50	50	51	=
Waals - Brabant					
Luik	34	39	39	40	=
Namen	35	40	40	40	=
Henegouwen	34	37	38	38	=
Luxembourg	30	35	35	35	=

4.2.1.2 De investeringsmarkt

Investeringsvolume

De investeringsmarkt kende een lichte terugval ten opzichte van 2011. Logisch, gezien het beperkt aantal grote deals in het logistieke segment en de focus op aankopen voor eigen gebruik in de semi-industrie. De logistieke sector kan dus niet echt profiteren van de terugval van het investeringsvolume op de kantorenmarkt. De vrijgekomen middelen vonden het voorbije jaar voornamelijk hun weg naar het retailvastgoed. Bovendien is er een schaarste aan investeringsobjecten die geschikt zijn voor de professionele investeerders en zijn er ook bij grote logistieke ontwikkelingen eindgebruikers die liever een aankoop voor eigen gebruik doen.

Evolutie investeringsvolume	
2004	140.000.000 €
2005	99.000.000 €
2006	305.000.000 €
2007	600.000.000 €
2008	431.500.000 €
2009	135.000.000 €
2010	145.000.000 €
2011	165.000.000 €
2012	155.000.000 €

De meest in het oog springende investeringstransacties werden gerealiseerd door de Belgische vastgoedbevak Montea, WDP en Intervest Offices & Warehouses, maar ook de pensioenverzekeraar Intégrale blijft een actieve speler op de markt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van enkele transacties.

Plaats	Opp. (m ²)	Investeerder	Type	Rendement/VK Prijs
Brucargo DHL	28.236	Montea	Logistiek	7,50%
Forest (Gutenberg)	29.000	Intégrale	Semi-Industrie	6,97%
Oevel	11.496	Intervest O/W	Logistiek	7.900.000 €
Biplanstraat, Haren	5.539	Intégrale	Semi-Industrie	6.600.000 €
Zwijndrecht	20.000	WDP	Logistiek	8.500.000 €

Net als de vorige jaren zijn het dus de Belgische investeerders die het meest actief waren op de markt. Deze worden daarenboven gestuurd door de vraag van eindgebruikers die eveneens voor een deel van de opname en de prijszetting zorgen.

Rendementen

In de rendementen voor industrieel vastgoed zijn er nauwelijks verschuivingen te noteren zijn ten opzichte van 2011. De scherpste rendementen situeren zich rond de 7%. Al kunnen gebouwen met een lange-termijn huurzekerheid hier soms onder vallen. Voorbeeld hiervan zijn de investeringen van Intégrale. Niet toevallig betreft het hier om lange-termijn verhuringen aan de Belgische overheidsdiensten. De prime yields voor industriële gebouwen bevinden zich in een bandwijdte van 6,90% tot 8,25%. De Belgische langetermijnrente zocht intussen nieuwe bodemkoersen op. Hoewel dit de financieringskosten drukt, zorgt de beperkte risico-appetijt en het strengere kredietverleningsbeleid van de financiële instellingen ervoor dat er geen ontsporingen ontstaan.

4.2.1.3 Perspectieven

De economische verwachtingen voor 2013 kondigen zich zwak aan met een verwachte nulgroei na de achteruitgang in 2012 (-0,2%). In deze context zal er intussen dus nog geduld moeten geoefend worden alvorens een duidelijke heropleving van de economische activiteit zich aankondigt. Hoewel de centrale ligging van België een belangrijke troef is, neemt de concurrentie vanuit de omringende landen verder toe. De lage huurprijzen voor logistiek vastgoed kunnen een aantal zwakkere parameters, zoals ondermeer de hogere loonkost, niet volledig compenseren. In de LPI (Logistic Performance Index) van 2012, opgesteld door de Wereldbank, is België intussen verder opgeklimmen naar een zevende plaats wat zeker niet slecht is. De concurrentie met Nederland (vijfde plaats) en Duitsland (vierde plaats) voor het aantrekken van mogelijk nieuwe EDC (European Distribution Centre) inplantingen is echter groot en vormt dan ook een belangrijke uitdaging.

De voorspellingen voor de industriële vastgoedmarkt in 2013 zijn, gezien de verwachte economische nulgroei, uiterst moeilijk in te schatten. Er kan uitgegaan worden van een verder stabilisering van huurprijzen en rendementen. Een evenaring van de opname in het semi-industriële segment lijkt moeilijk haalbaar. In het logistieke segment is het wachten op een heropleving van de conjunctuur vooraleer er weer nieuwe projecten kunnen van start gaan.

4.2.1.4 SWOT

<p>S</p> <ul style="list-style-type: none"> - CENTRALE LIGGING IN W.EUROPA - STERKE KMO MARKT IN VLAANDEREN - HOGERE VRAAG DOOR RENOVATIENOOD VAN BESTAANDE VEROUDERDE GEBOUWEN - COMPETITIEVE HUURPRIJS tov OMLIGGENDE REGIO'S 	<p>W</p> <ul style="list-style-type: none"> - HOGE ARBEIDSKOST - VERANDEREND FISCAAL KLIMAAT - BTW RECUPERATIE DOOR EINDGEBRUIKERS (KMO) (koop versus lease) - PRIJSGEVOELIGHEID VAN L EN SI VASTGOED
<p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> - SANERING OUDE INDUSTRIELE SITES - OPBOUW VAN PORTFOLIO VAN EPB GEBOUWEN - VRAAG NAAR HUUR IPV KOOP DOOR EINGEBRUIKERS MET ZWAKKERE FINANCIËLE BASIS - MULTIMODALITEIT - PRIJSSTIJGINGEN TGV SCHAARSHEID 	<p>T</p> <ul style="list-style-type: none"> - UITSTEL INVESTERINGEN IN MISSING LINKS - VERKEERSCONGESTIE EN MODERNISERING WEGENNET - BRUUSKE STIJGING ENERGIEPRIJZEN - AFBOUW INDUSTRIËLE SECTOR TEN VOORDELE VAN DIENSTEN - VERSCHUIVING RICHTING OOST-EUROPA

4.2.2 De vastgoedmarkt in Frankrijk

4.2.2.1 Economische context

Na de crisis van 2009 toonden de jaren 2010 en 2011 een lichte heropleving van de Franse economie met een groei van 1,5% en 1,7%. In 2012 verzeilde de Franse economie zo goed als in recessie. De groei over het hele jaar bedroeg 0,2%. De schuldcrisis van de Europese economie woog op de economische en sociale stabiliteit en deed de capaciteit tot waardecreatie van ondernemingen en ontwikkelingsopportuniteiten wankelen. De economische context van 2012 werd gekenmerkt door onzekerheid. De huidige prognoses voor 2013 voorzien echter niet in verergering van de toestand. De OESO, het IMF en de Europese Commissie verwachten voor Frankrijk een groei van 0,3% tot 0,4%. Op Europees niveau kende het bbp in 2012 een terugval met 0,4%, terwijl het jaar 2013, onder druk van de zuidelijke economie, een nieuwe daling met 0,2% zal kennen.

In 2012 is het verbruik van de Franse gezinnen – de traditionele motor van de economie – met slechts 0,4% gestegen. In 2011 was dat met 0,6%; in 2010 met 1,5%. Deze lichte terugval is te verklaren door het afgenomen vertrouwen in de toekomst bij de gezinnen. Volgens een CSA-peiling van november 2012 meent 60% van de ondervraagden dat Frankrijk niet uit de crisis zal geraken vóór 2016. Zo is ook de perceptie van een "verlammende" Europese crisis gekristalliseerd tot vrees voor de toekomst. Dit leidt tot spaargedrag wat op haar beurt het verbruik treft.

Dit pessimisme wordt versterkt door een hoge en nog stijgende werkloosheidsgraad: 10,5% in november 2012, tegen 10% eind 2011. Tot slot vormen het perspectief van verhoogde verplichte voorheffing en de aankondiging van sociale plannen (Arcelor Mittal, PSA Peugeot Citroën, Renault, ...) evenmin een basis voor een toename van de consumptie.

De bedrijfsinvesteringen zijn in 2012 stabiel gebleven (+1%). De recentste prognoses van de Banque de France doen echter uitschijnen dat deze investeringen in 2013 met zowat 2% zullen afnemen. Dit negatieve vooruitzicht komt voor in een context van financiering van de economie die afhangt van de toepassing van nieuwe prudentiële reglementeringen voor financiële instellingen (Bazel III). Om deze na te volgen en om hun rating te handhaven, staan de banken almaar huiverachtiger tegenover kredietverlening aan ondernemingen (KMO's), terwijl de financiering op de financiële markten nagenoeg nihil is. In het lopende jaar is de Franse handelsbalans in 2012 lichtjes verbeterd, maar er blijft een tekort van 67 miljard euro, tegen -74 miljard in 2011. De Franse economie heeft geleden onder de recessie van haar Europese partners. De uitvoer ging erop achteruit terwijl de invoer stabiel bleef. Buiten de Europese zone lijdt de uitvoer onder een recurrent sterke euro: de verhouding euro/dollar bedroeg 1,35 in februari 2013 tegen 1,30 in februari 2012.

Anderzijds heerst er enorme onzekerheid over het Franse fiscale beleid. Om op de markten te kunnen blijven lenen tegen lage rentevoeten, moet de Franse Staat een delicaat evenwicht handhaven tussen een streng budgettair beleid (minder overheidssteun) en een beleid ten gunste van concurrentiekracht van bedrijven (meer overheidssteun, meer bepaald via het 'concurrentieplan'). Hoewel de Staat op dit moment zeer goede financieringsvoorwaarden kent, op hetzelfde niveau als Duitsland, zouden deze kunnen verslechteren als de perceptie van Frankrijk op de markten zou verslechteren, zoals in mei toen ratingbureau Moody's de AAA-rating verlaagde tot AA1. De markten reageerden toen echter nauwelijks op deze aankondiging en we merkten dat de beleggers vertrouwen bleven hebben in het potentieel van Frankrijk om aan hun verplichtingen te voldoen.

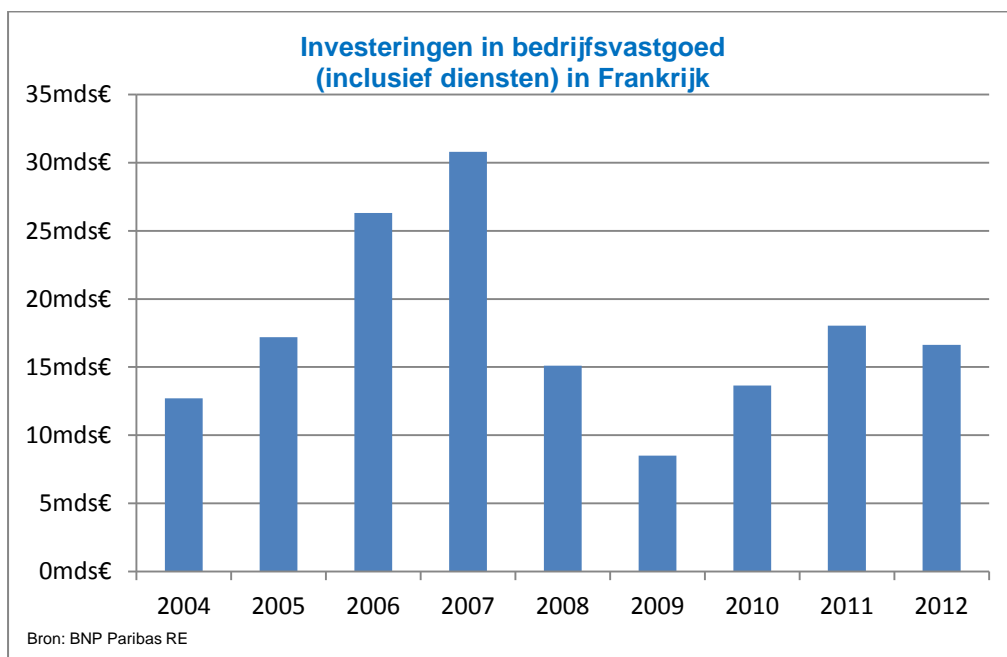
De toestand van 2013 is moeilijk te voorspellen. Frankrijk glijdt mee in een broze Europese context die wordt beheerst door specifieke aankondigingen. Wat het binnenlands beleid aangaat, toont het land een reële wil om haar tekort te verminderen en haar economie opnieuw te lanceren. Hoewel 2013 nog niet echt opnieuw zal gekenmerkt worden door groei, mogen we volgens de recentste schatting hopen dat het iets positiever zal worden.

4.2.2.2 Globaal overzicht van de bedrijfstgoedmarkt

Het Franse bedrijfstgoed heeft bijzonder goed standgehouden in een beklemmende economische context. Er is echter geen spoor van duidelijke heropleving van de activiteit en de resultaten zijn uiteenlopend volgens de typologie van de activa.

Op de Franse beleggingsmarkt bedroeg het totale volume in bedrijfstgoed (inclusief diensten) 16,6 miljard euro²⁶ in 2012. Deze bescheiden terugval met 8% tegenover 2011 is identiek voor Ile-de-France en voor de Regio's. De trends verschillen echter aanzienlijk volgens de typologie van de activa, met een meer uitgesproken terugval op de kantorenmarkt (-16%).

²⁶ Bron BNP R.E.



De markt kon – vooral in het 4e kwartaal – het hoofd boven water houden dankzij het grote aantal omvangrijke transacties (portefeuilles) en enkele megadeals. Een veertigtal operaties – namelijk de helft van de investeringen – ging om bedragen van meer dan 100 miljoen euro, vooral in Ile-de-France. Voorbeelden zijn:

- Qatar Investment Authority: Parijse gebouwen Neo, Retiro en 52-60 Champs Elysées, respectievelijk voor 322 m€, 300 m€ en 500 m€;
- een fonds, geadviseerd door JP Morgan AM: gebouwen Avant-Seine en 52 Hoche (Parijs) voor 508 m€;
- Union Investment (in VEFA): kantorencomplex CityZen in Bois-Colombes voor 240 m€;
- AXA: gemengde gebouw Carré Saint-Germain in Parijs voor 148 m€.

87% van de transacties >200 miljoen euro werden gerealiseerd door internationale beleggers. 2012 werd gekenmerkt door een her-internationalisering van de beleggingsmarkt op Ile-de-France, terwijl de buitenlanders slechts een kwart van de geïnvesteerde bedragen in de regio's inbrengen. De Franse markt kende een diversificatie van de herkomst van deze spelers. Bijna 30% van het geïnvesteerde volume²⁷ komt van investeerders die noch Frans, Angelsaksisch of Duits zijn (15% uit het Midden-Oosten en 4% Aziatisch). De financiële spanningen hebben bepaalde Franse investeerders ertoe aangezet zich te ontdoen van emblematische activa, waardoor een negatief investeringsaldo van bijna 1,3 miljard euro²⁸ ontstond.

Geografisch gezien werden door de Parijse kantoren en handelszaken in de stadscentra van de grote metropolen voor de helft van de verbintenissen afgesloten in 2012. De kantorentransacties blijven ruim de overhand hebben (69% van het globale volume), maar hun volume daalt tot een historisch laag niveau ten voordele van andere soorten activa (handelszaken). De retailinvesteringen in Frankrijk blijven al drie jaar nagenoeg stabiel (rond 3 miljard euro). In Ile-de-France haalden ze hun beste prestatie, nog beter dan het vorige recordjaar 2010 (1,7 miljard euro)²⁸. Ook de investeringsmarkten voor logistiek en semi-industriële ruimtes tonen voor 2012 goede resultaten, met een totale groei van 40%. In 2012 vormen deze markten – onder impuls van portefeuillev verkoop – 9% van de investeringen in bedrijfstvastgoed (1,4 miljard euro).

²⁷ Bron CBRE.

²⁸ Bron DTZ.

De rentevoet is in 2012 nog breder geworden, met enerzijds een nog verscherpte concurrentie op de "beste" activa, en anderzijds moeizame aanvaarding van een "repricing" van de secundaire activa die opportunistischere strategieën van bepaalde, vooral buitenlandse spelers mogelijk zou maken. De "prime" rentes zijn op het einde van het jaar gestabiliseerd op het bodemniveau van 4,25% voor de kantoren²⁹ en 4% voor de winkels²⁹. Voor het "prime" segment in logistieke activa zijn de rentes in de loop van het jaar licht gestegen. Ze liggen tussen 7,25% en 7,50% voor nieuwe, zeer goed gelegen activa van klasse A, met een vaste looptijd van meer dan 6 jaar.

Voor 2013 zijn de vooruitzichten voorzichtig. De meest optimistische rekenen erop dat de activiteiten in vastgoed een vergelijkbaar niveau halen als in 2012.

Op de huurmarkt voor kantoren werd een take-up van bijna 2,4 miljoen m² genoteerd in Ile-de-France³⁰. Dat is een lichte terugval met 3% over een jaar. Net als vorig jaar was er een bijzonder actief derde kwartaal, met een nieuw record (830.000 m²)²⁸ sinds twaalf jaar. Merk weliswaar het forse aandeel hierbij op van het Franse Ministerie van Defensie, met 135.000 m² voor een constructie in het 15e arrondissement, of meteen 16% van het take-upvolume in dat kwartaal.

Ook in 2012 werden grote transacties (>5.000m²) ondertekend: +8% over een jaar³¹:

- Ministerie van Ecologie – 54.000m² (Tour Esplanade) in La Défense
- Sanofi – 50.000m² in Gentilly
- Thalès – 49.000m² in Vélizy Villacoublay
- Allianz – 35.000m² (Tour Athéna) in La Défense
- PPR – 17.000m² (Laennec) in Parijs
- Samsung – 14.500m² (Ovalie) in Saint-Ouen

De geografische ongelijkheid was groot in 2012. De "Première Couronne" was bijzonder actief (+38%) en La Défense kende na meerdere futloze kwartalen de sterkste vooruitgang over het jaar (+40%) dankzij de ondertekening in het 3e kwartaal, van de twee grote eerder geciteerde transacties. Over de andere sectoren kent de activiteit daarentegen een terugval, vooral in Parijs (10%). Dankzij een structureel beperkt aanbod blijft de kapitaalmarkt echter strak, met een leegstandsgraad tussen 3,5% en 5,2%, afhankelijk van de subsectoren²⁹.

De Première Couronne profiteerde van een sterk aandeel van voorverkoop en instapklare verkoop. In 2012 was dit soort operaties goed voor tweederde van de transacties op grote oppervlaktes, tegen een gemiddelde van slechts 37% over de voorbije tien jaar³. De gebruikers positioneren zich steeds meer hogerop in de operaties, waardoor het bestaande aanbod niet kan worden geabsorbeerd. Het niveau van het onmiddellijke aanbod bleef stabiel in Ile-de-France, met 3,6 miljoen m²³ op 31 december 2012.

Het schaarste-effect dat bij het aanbod aan prestigieuze adressen hoort, heeft het behoud van "prime" waarden in Parijs bevorderd. Ze worden geraamd op 820 €/m² voor de QCA, met meer bepaald vier transacties van meer dan 800 euro/m²³². Daarentegen in de periferie zijn de nominale waarden beginnen te dalen, tot 440 €/m² in La Défense (-11%) en 430 €/m² in de "Croissant Ouest"³³. De tweedehandswaarden zijn in 2012 weinig geëvolueerd, tot gemiddeld 320 €/m² in Ile-de-France³³. De verschillende huurmarkten blijven in handen van de gebruikers en de reële huurprijzen kunnen voor 25% beïnvloed worden door begeleidingsmaatregelen, afhankelijk van de sectoren.

²⁹ Bron CBRE.

³⁰ Bron Immostat.

³¹ Bron BNPP RE.

³² Bron Cushman & Wakefield.

³³ Bron Immostat.

4.2.2.3 Huurmarkt van de logistiek (opslagplaatsen >5.000m²)

TAKE-UP

In 2012 zijn de transacties³⁴ in de huurmarkt voor opslagplaatsen >5.000m² met 35% gedaald, tot 1,9 miljoen m², of het laagste niveau sinds 2008. Deze daling is gedeeltelijk te verklaren door de slechte resultaten van Ile-de-France in vergelijking met het uitzonderlijke jaar 2011.

Ondanks zeer heterogene resultaten positioneert de regio Ile-de-France zich vóór de "Couloir rhodanien" (Rhône-Alpes), "Grand Nord" en "Grand Sud" met respectievelijk 24% (0,46 miljoen m²), 21% (0,4 miljoen m²), 16% (0,31 miljoen m²) en 9% (0,18 miljoen m²) van het take-upvolume⁹. Het verschil tussen Ile-de-France en de andere regio's wordt echter duidelijk kleiner. Sommige secundaire markten vielen op in 2012, zoals Normandië dat 10% van de verhandelde volumes inpakte, evenveel als Grand Sud, met meer bepaald de huurovereenkomst door Schneider Electric van 43.000m² in Evreux.

De goede start in **Ile-de-France** kreeg geen gevolg in het tweede halfjaar. In 2012 ging de take-up met 60% achteruit. 40% van de commercialiseringen werden in het eerste kwartaal gerealiseerd, met daarbij Intermarché op 95.000m² in Vert-Saint-Denis. Deze gebruikersverkoop van eind 2011 vormt al 15% van alle activiteit in Ile-de-France in 2012. Net als deze acquisitie valt de helft van de take-up in "Klasse B". 2012 werd gekenmerkt door terugval in grote transacties en instapklare projecten: resp.-45% en -62% tegenover 2011. De take-up is traditioneel geconcentreerd in het noorden en het zuiden van de regio Ile-de-France en vertegenwoordigt meer dan drie kwart van de transacties van Ile-de-France, gelijk verspreid over beide sectoren (excl. de transactie van Vert-Saint-Denis).

Ook de activiteit in het Grand Nord toont een terugval tegenover 2011 (-17%) ondanks de ondertekening van twee grootschalige instapklare huurprojecten: Amazon op 90.000m² in Lauwin-Planque en Décathlon op 57.000m² in Valenciennes. Deze terugval was sterker in Picardië (-70%, tot 31.000 m²)³⁴ dan in Nord – Pas-de-Calais (-4%, tot 285.000m²)³⁴.

In de **regio Lyon** is de huuractiviteit met 16% gestegen. Hierdoor heeft de regio haar tweede plaats opnieuw opgeëist achter Ile-de-France, vóór Grand Nord. In tegenstelling tot vorig jaar, toen 83% van de transacties over kleine en middelgrote ruimtes gingen, werd 2012 gekenmerkt door grootschalige transacties: 61% van de verhandelde oppervlakten waren groter dan 20.000m²:

- Darty – instapklare 59.500m² in Pusignan;
- Fiducial – 43.000m² in Satolas en Bonce;
- Ceva Freight Management – 31.500m² in Corbas;
- Geodis – 26.000m² in St Quentin Fallavier;
- Conforama – 25.000m² in St Georges d'Espérance.

De stijgende activiteit op de huurmarkt in **Grand Sud** kreeg in 2012 geen vervolg (-52%), met een terugkeer naar de gebruikelijke volumes van deze markt. De sector van Distriport was dit jaar niet actief, in tegenstelling tot die van Clésud (Intermarché, Transports Lurit en Gifi), maar voor kleine oppervlaktes.

Er was bijzonder veel dynamiek op de "Dorsale", met 61% en 70% van de take-up wat aantal, respectievelijk volume aangaat³⁵, vooral dankzij grootdistributiespelers (56% van de nemers).

³⁴ Bron CBRE.

³⁵ Bron JLL.

AANBOD

Volgens CB Richard Ellis is 3,7 miljoen m² beschikbaar in Frankrijk op 1 januari 2013: dat is 5% meer dan een jaar eerder. De stijging is beperkt door afwezigheid van "blanco" lanceringen sinds 3 jaar. Dit fenomeen leidt tot een vermindering van de kwaliteit van het aanbod. BNP Paribas RE stelt dat het niveau van het nieuwe aanbod (350.000m²) in 10 jaar nooit zo laag is geweest. In Lyon bijvoorbeeld, is het aandeel van opslagplaatsen van Klasse A in één jaar van de helft naar een derde van het beschikbare opgeschoven³⁶. In Ile-de-France daarentegen blijft het "A"-aanbod boven 800.000m², ondanks afwezigheid van nieuwe bouwprojecten. Het vormt er meer dan de helft van de beschikbare oppervlaktes in de regio.

De verschillen volgens sectoren zijn groot: de leegstandsgraad was op 31 december 2012 bijzonder laag in Grand Nord (3,5%)³⁷ en zorgwekkend in de regio van Lyon (10,4%)³⁵. Ile-de-France en Marseille laten veeleer gemiddelde niveaus optekenen: respectievelijk 7,5% en 6,3% leegstand.

Ondanks de slechte resultaten van de huuractiviteit in 2012 is het aanbod in Parijs eind 2012 licht gekrompen, met ongeveer 3%. In Lyon is het aanbod van klasse A fors verminderd tot 160.000 m² (-51%)³⁵. Het onmiddellijk beschikbare aanbod is globaal met 18% gedaald. De regio heeft echter een overaanbod in verhouding tot het gemiddelde niveau van take-up over tien jaar. Wat ligging, kwaliteit en grootte van de gebouwen aangaat, stemt het aanbod niet overeen met de vraag van de gebruikers. Beschikbare grote gebouwen zijn schaars in deze twee regio's. In Marseille is het onmiddellijke aanbod stabiel gebleven op 125.000m². De PACA-regio biedt belangrijke mogelijkheden voor ontwikkeling van grote projecten. In de Nord is het onmiddellijke aanbod met zowat 35% afgenomen tot onder het gemiddelde niveau van de jaarlijkse take-up over tien jaar³⁵.

De operaties met kant-en-klare projecten blijven doorwegen in 2012: 30% van de take-upoppervlaktes in de regio Dorsale. Maar in het algemeen – en vooral in de regio Lyon – er een tekort aan grond. Er moeten dringend programma's gelanceerd worden om de markt de komende jaren te kunnen blijven voeden met nieuwe ruimtes.

WAARDEN

De verschillen tussen de gevraagde huurprijzen (huurprijs bij voorstelling) en de prijzen die uiteindelijk worden overeengekomen, nemen toe. Ze weerspiegelen een markt die gunstig is voor de gebruikers. Dit geldt ook voor economische huurprijzen die resulteren uit begeleidingsmaatregelen: ze kunnen in beide gevallen tot 20% bedragen.

In 2012 zijn de nominale huurwaarden globaal stabiel gebleven over het hele grondgebied. De vork voor "prime" waarden is opnieuw verbreed en waaiert uit naar extremen:

Nominale "prime" huurwaarden" (€/m²/jaar HT HC)

Bron	Parijs	Lyon	Lille	Marseille
JLL	47-52	40-46	42-43	42-48
CBRE	46-54	42-44	38-45	40-48

³⁶ Bron CBRE.

³⁷ Bron JLL.

4.2.2.4 Huurmarkt van de semi-industrie en logistiek (opslagplaatsen <5.000m²)

TAKE-UP

Er zijn weinig statistische data beschikbaar over het vastgoedsegment van de semi-industriële ruimtes dat veel heterogener en ouder is dan dat van de logistiek.

De transacties met betrekking tot semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen (< 5.000 m²) in Frankrijk bedroegen 2,1 miljoen³⁸ m² in 2012:

- Ile-de-France is goed voor 40% van de take-up: een verlies met 12%³⁹ tot ongeveer 850.000m² in 2012. Die terugval is echter relatief: de take-up schommelt al 10 jaar tussen 0,8 en 1,1 miljoen m².
- In de regio's werd 1,25 miljoen m² in take-up genomen³⁸: een stijging met 10%. De regio Lyon kende in 2012 een take-up van 310.000m²⁴⁰, wat stabiel is over een jaar. Het segment "Est" van Lyon (van A42 tot Feyzin) concentreert nog altijd 75% van de markt van Lyon.

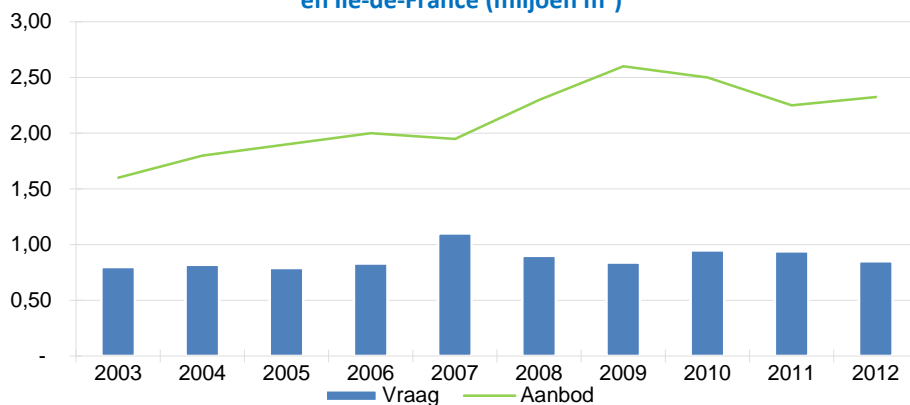
AANBOD

Het onmiddellijk beschikbare aanbod heeft in Frankrijk op 1 januari 2013 een volume van 6,2 miljoen m² bereikt. In Ile-de-France is dat licht gestegen tot 2,3 miljoen m² (+4% over 1 jaar)³⁹, terwijl het in de regio's over datzelfde jaar met 9% is gedaald tot 3,8 miljoen m²³⁸.

Eind 2012 was er in Lyon in totaal 670.000m² semi-industriële ruimte beschikbaar⁴⁰: een betekenisvolle groei met 17,5%. Slechts 10% van dit aanbod was nieuw: dit beklemtoont het recurrente probleem van de economische veroudering en de vernieuwing van dit aanbod.

In deze activaklasse blijft de discrepantie tussen vraag en aanbod dus aanhouden. Het gebrek aan opbrengsten, gecombineerd met de verslechterde voorwaarden voor toegang tot krediet, leidt tot dalende verkoop. In Ile-de-France was een derde van het aanbod³⁹ beschikbaar voor acquisitie. De verkoop vormde nauwelijks een kwart van de transacties in 2012 (-3 punten).

Evolutie van de gebruikersmarkt voor semi-industriële ruimtes en Ile-de-France (miljoen m²)



Bron: CBRE

³⁸ Bron Gemofis.

³⁹ Bron CBRE.

⁴⁰ Bron Fnaim Entreprises CecimObs.

WAARDEN

De huurwaarden zijn in 2012 over het algemeen stabiel gebleven, maar de zeer brede prijsvorken weerspiegelen diepe structurele ongelijkheden op deze markt met traditioneel heterogene activa. Een lichte "repricing" was enkel van toepassing op de activa die het verst van Parijs liggen, vooral in "Est". We hebben de waarden gebundeld volgens geografische zone:

Huurwaarden van de semi-industriële ruimtes in Ile-de-France (in euro ex.T. HC/m²/jaar) Op 31 december 2012

Geografische zone	Producten	Nieuw / Geherstructureerd	Staat van gebruik
Nord	Intra A86	90-115	60-107
	Tussen A86 en Francilienne	60-85	45-75
	Voorbij de Francilienne	N.S	N.S
Ouest	Intra A86	100-120	75-90
	Tussen A86 en Francilienne	75-85	40-80
	Voorbij Francilienne	75-85	40-80
Est	Intra A86	80-90	75-80
	Tussen A86 en Francilienne	80-85	65/75
	Voorbij Francilienne	75-90	35-60
Sud	Intra A86	80-95	65-90
	Tussen A86 en Francilienne	70-85	60-75
	Voorbij Francilienne	65-85	60-70

N.S: Niet significant

bron: CBRE

Huurwaarden van semi-industriële ruimtes in regio Lyon (euro, exc.T. HC/m²/jaar) Op 31 december 2012

	Min	Max
Nieuw	60	75
Oud	40	55

bron: Fnaim Entreprises

Verkoopprijzen van semi-industriële ruimtes in Ile-de-France (in euro ex.T. HD/m²) Op 31 december 2012

Geografische zone	Minimum	Gemidd	Maximum
Première Couronne	550	1030	1550
Rest van Ile-de-France	Nord	280	640
	Ouest	250	520
	Est	290	500
	Sud	350	580

bron: CBRE

Verkoopprijzen van semi-industriële ruimte in regio Lyon (in euro ex.T HD/m²) Op 31 december 2012

	Min	Max
Nieuw	750	1000
Oud	350	700

bron: Fnaim Entreprises

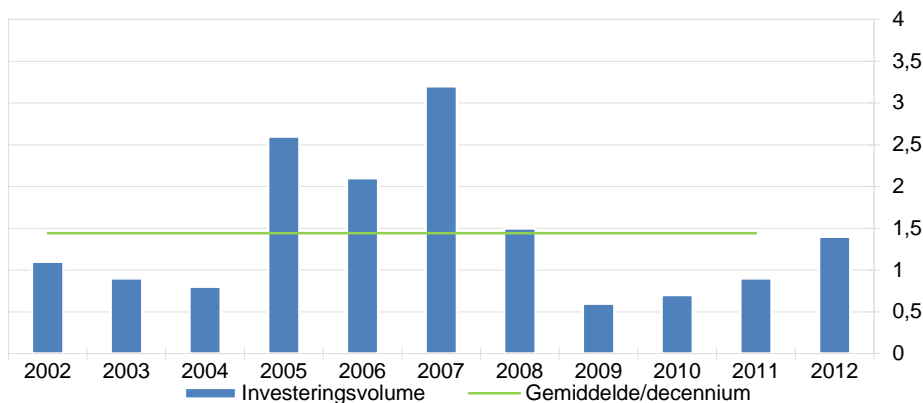
4.2.2.5 Investeringsmarkt

VOLUME

In Frankrijk werd in 2012 in totaal aan 16,6 miljard euro⁴¹ geïnvesteerd in bedrijfsvastgoed (inclusief diensten), 8% lager dan in 2011 als gevolg van een vertraging (-16%) op de kantoormarkt.

Het investeringsvolume in logistiek en semi-industriële vastgoed heeft de kaap van het miljard euro⁴¹ bereikt en komt uit op het tienjarig gemiddelde van 1,4 miljard. Dankzij een groei met 40% stijgt het aandeel van de logistieke en semi-industriële activiteit in de investeringsmarkt op jaarbasis tot bijna 9% van het totale volume. Alleen al op de logistieke markt werd 1,1 miljard euro geïnvesteerd: dit is een stijging met 47%/jaar, in contrast met de algemene trend op de markt van kantoren. Op de markt van de semi-industriële ruimtes is de groei iets bescheidener: 18%/jaar (290 miljoen euro). Dit is echter wél een bevestiging van het jaar ervoor.

Volume van investeringen in logistiek in Frankrijk (Md €)



Bron: CW; BNPP RE

Net zoals vorig jaar was de spreiding van de investeringen zeer ongelijk over het hele jaar: het eerste semester vertegenwoordigt amper iets meer dan 20% van het jaarvolume (315 miljoen euro), terwijl het vierde kwartaal alleen al goed is voor de helft van het jaarvolume, met 670 miljoen euro in logistiek.

Net als in 2011 dreef de markt op de verkoop van portefeuilles (57% van het globale volume, 635 miljoen euro). Blackstone maakt een opgemerkte comeback op de markt van de logistiek, met de acquisitie tijdens het 1e semester van 28 activa bij Gecina, voor een totaalbedrag van 203 m€. Daarna volgde in het tweede semester nog 480.000m² bij Prologisc (215 m€). Ook de Britse grondonderneming Segro kocht 255.000m² opslagruime bij Foncière Europe Logistique, voor een totaalbedrag van 160 m€. Er werden voorts twee koerierdienstportefeuilles verkocht, aan Etche voor 40 m€ en aan Roche Dubar voor 11 m€. Behalve portefeuilles hebben we geen echt grote unitaire investeringstransactie (>50.000m²) genoteerd.

⁴¹ Source BNPP RE.

Foncière Argan blijft in 2012 zeer nadrukkelijk aanwezig aan acquisitiezijde, vooral in Ile-de-France, met 6 transacties voor een totaal van 124.000m²:

- 1 logistiek platform in VEFA (2e tranche van het Actilogis-park), voor een vaste duur van 9 jaar verhuurd aan Auchan in Le Coudray-Montceaux (91),
- 1 logistiek platform, verhuurd aan L'Oréal in Mitry-Mory (77),
- 1 nieuw logistiek platform, met temperatuursturing, verhuurd aan Casino in Wissous (91),
- 1 logistiek platform, verhuurd aan Fnac voor een vaste duur van 9 jaar in Wissous (91),
- 1 logistiek platform, verhuurd aan Kuehne + Nagel voor een vaste duur van 6 jaar in Ferrières en Brie (77),
- 1 nieuw logistiek platform, verhuurd voor een vaste duur van 10 jaar aan Celio in l'Oise (Amblainville).

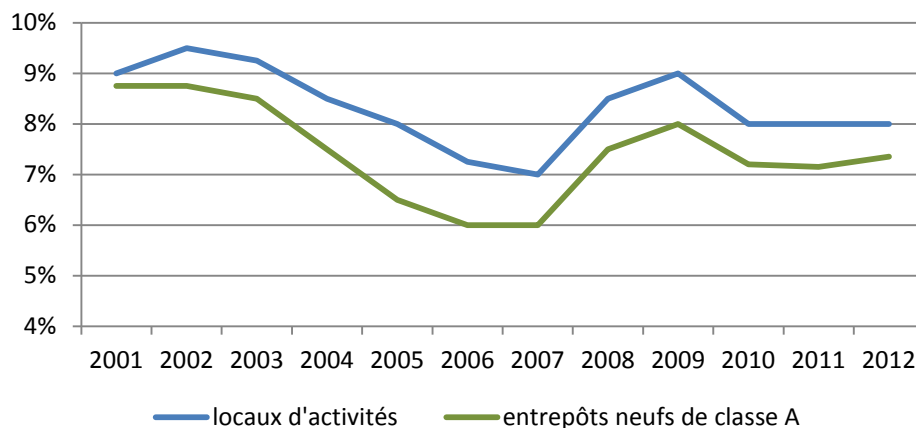
De "blanco" VEFA's zijn nog niet terug op de markt van de logistiek, en de schaarste in nieuwbouw leidt tot een tekort aan "prime" aanbod op de investeringsmarkt.

WAARDEN


In tegenstelling tot wat eind 2011 werd verwacht, zijn de rendementspercentages nog niet tot de drempel van 7% gedaald; ze zijn eind 2012 weer lichtjes gestegen tot 7,25% à 7,50% voor een "prime" logistiek platform. De vork is zeer breed en gespreid tussen 8% en 10% voor de secundaire activa of portefeuilles.

Op de markt van de semi-industriële ruimtes leidt de heterogeniteit van de producten tot een nog altijd zeer brede vork in de "prime" rendementspercentages: tussen 7,75% volgens BNP Paribas Real Estate en 8,75% volgens CB Richard Ellis. Wij van onze kant menen dat de "prime" tarieven stabiel zijn gebleven over de laatste twaalf maanden, namelijk rond 8%. Voor de secundaire activa bereiken de rendementen al snel tweecijferpercentages.

Evolutie van de "prime" rendementspercentages in Frankrijk



4.2.3 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2012

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Totaal 31/12/2012	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2011
Vastgoedportefeuille - Gebouwen				
Aantal sites	32	17	15	31
Oppervlakte opslag (m ²)	466.042	262.667	203.375	416.283
Oppervlakte kantoren (m ²)	48.725	33.434	15.291	44.630
Totale oppervlakte (m ²)	514.767	296.101	218.666	460.913
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	90.500	54.500	36.000	90.500
Reële waarde (EUR)	283.678.000	165.318.000	118.360.000	246.987.000
Investeringswaarde (EUR)	295.039.331	170.020.857	125.018.473	256.623.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	22.641.245	12.055.948	10.585.297	20.167.157
Bruto rendement (%)	7,98%	7,29%	8,94%	8,17%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,25%	7,76%	8,94%	8,50%
Niet verhuurde delen (m ²)	18.260	18.260	0	15.985
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	772.425	772.425	0	830.075
Bezettingsgraad (% van m ²)	96,27%	93,25%	100,00%	96,5%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,71%	93,98%	100,00%	96,05%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)				
Reële waarde (EUR)	7.777.132	7.777.132	0	7.902.183

De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans.

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 514.767m², verspreid over 17 sites in België en 15 sites in Frankrijk.

De totale initiële aanschaffingswaarde van de portefeuille in België bedraagt EUR 155,9 miljoen en EUR 113,2 miljoen in Frankrijk⁴².

Er is een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met EUR 36,69 miljoen tot EUR 283,68 miljoen. Deze stijging is voornamelijk door:

- de aankoop van een logistiek platform in Saint-Laurent-Blangy en in Saint-Martin-de-Crau (EUR +17,19 miljoen);
- de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport (EUR +26,50 miljoen);
- de verkoop van de sites te Aartselaar en Berchem (EUR -4,50 miljoen);
- de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR -2,50 miljoen (-1%).

4 van de 32 sites vertegenwoordigen elk meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen samen 36,5% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille:

⁴² De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in België wordt gedefinieerd als enerzijds de inbrengwaarde van de totale portefeuille bij de beursgang in oktober 2006 en anderzijds de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site. De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in Frankrijk wordt gedefinieerd als de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site.

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 35,7 miljoen	FM Logistics
<i>deze site vertegenwoordigt 12,8% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2012 vertegenwoordigen EUR 3,1 miljoen of 15,7% van het netto huurresultaat voor het jaar 2012).</i>		
• Brucargo - Zaventem	EUR 26,5 miljoen	DHL Global Forwarding
<i>deze site vertegenwoordigt 9,3% van de totale reële waarde van de portefeuille (het huurcontract met DHL Global Forwarding start per 1 januari 2013. Zodoende werden nog geen huurinkomsten geboekt in het jaar 2012)</i>		
• Aalst Tragel	EUR 22,7 miljoen	Jan de Nul, Barry Callebaut
<i>deze site vertegenwoordigt 8,0% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2012 vertegenwoordigen EUR 1,9 miljoen of 9,5% van het netto huurresultaat voor het jaar 2012).</i>		
• Vorst	EUR 18,5 miljoen	Unilever
<i>deze site vertegenwoordigt 6,5% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2012 vertegenwoordigen EUR 1,0 miljoen of 5,2% van het netto huurresultaat voor het jaar 2012).</i>		

Het totale ontwikkelingspotentieel bedraagt ongeveer 90.500m² waarvan ongeveer 60% in België. Dit potentieel betreft geenszins een groundbank voor nieuw te ontwikkelen sites maar eventuele uitbreidingen op de bestaande sites (4 sites in België en 2 sites in Frankrijk). Montea is constant in contact met haar bestaande klanten op deze sites voor eventuele verdere ontwikkeling.

In 2012 bedroeg de kost voor taksen en onderhoud van het herontwikkelingspotentieel EUR 256K (site Puurs, Rijksweg en Vorst, Salvesen) en voor leegstand EUR 371K.

Het bruto vastgoedrendement⁴³ op het totaal van de portefeuille bedraagt 7,76% in België en 8,94% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand (het bruto vastgoedrendement voor België en Frankrijk bedraagt respectievelijk 7,29% en 8,94%, waarbij geen rekening wordt gehouden met de geschatte huur op de leegstand).

De door Montea behaalde bezettingsgraad op het totaal van de portefeuille, uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde bedraagt 96,71% en op grond van het aantal bezette m² 96,27%⁴⁴.

De jaarlijkse contractuele huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 22,6 miljoen, een stijging van 12,3% (EUR 2,5 miljoen) ten opzichte van de situatie op 31 december 2011. Deze stijging komt grotendeels door de aankoop van het platform in Saint-Laurent-Blangy (Arras – Frankrijk) en Saint-Martin-de-Crau (Marseille – Frankrijk) en de verwerving van de ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport (Zaventem – België) die de jaarlijkse contractuele huurinkomsten van de desinvesteringen meer dan compenseren.

⁴³ Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

⁴⁴ Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

De gecontracteerde huurinkomsten in België bedragen EUR 12,1 miljoen, 6,2% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte. De gecontracteerde huurinkomsten in Frankrijk bedragen EUR 10,6 miljoen, 5,3% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte⁴⁵.


Montea streeft ernaar om een vastgoedportefeuille met een gezonde mix van klanten te hebben met zowel klanten uit industriële sector (bv. Coca-Cola, Jan De Nul, Barry Callebaut, Unilever) en de logistieke sector (bv. FM Logistics, DHL en Norbert Dentressangle). De industriële sector wordt gekenmerkt door langere duurtijden van huurcontracten maar vergen soms ook grotere investeringen. De logistieke sector is meestal gekenmerkt door typische 3, 6, 9 contracten (kortere duurtijden) daar de logistieke sector sterk afhankelijk is van de economische omstandigheden en de specifieke logistieke wensen van hun klanten.

De gemiddelde looptijd t.e.m. de eerst mogelijke opzegging bedraagt 5,6 jaar. Montea streeft ernaar om deze looptijd zo hoog mogelijk te stellen, maar de Vennootschap opereert in een markt waar de normale marktomstandigheden 3, 6, 9 contracten zijn.

Montea investeerde in het jaar 2011 eveneens in zonnepanelen. Op 31/12/2012 bedraagt de totale reële waarde van de zonnepanelen EUR 7,8 miljoen. Deze zonnepanelen werden geïnstalleerd op 4 sites in Vlaanderen (Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals) voor een totale investeringswaarde van EUR 7,5 miljoen. Daarnaast financierde Montea in zonnepanelen op 1 site in Wallonië (Coca-Cola – Heppignies) voor een totale investeringswaarde van EUR 0,3 miljoen.

Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele geschatte jaarlijkse netto inkomst van ongeveer EUR 0,9 miljoen en komt vooral uit de opbrengst van de groene stroomcertificaten met een vaste looptijd van 20 jaar.


De volgende tabel geeft een overzicht weer van de vastgoedportefeuille-gebouwen per site:

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad (op basis van m ²)
België						
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	639.344	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	989.822	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	261.276	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	414.100	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGENSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	100,0%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	1945 / 2003	340	5.085	5.425	246.351	100,0%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	1976 / 1998 - 1999 - 2004	3.060	970	4.030	74.493	
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	393	836	1.229	229.885	100,0%
MEER EUROPA STRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	350.666	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.150	8.945	10.095	0	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	753.165	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	760.724	100,0%
EREMBODGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	986.541	98,6%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	690.289	82,7%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	337.441	100,0%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	349.654	100,0%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	920	3.030	225.595	100,0%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE SALVESEN (KOELLOODSEN)	1966 - 1979	1.538	9.974	11.512	0	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.087.619	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	725.000	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO	2012	4.470	23.766	28.236	1.969.186	100,0%
Totaal België		33.722	262.379	296.101	12.055.948	93,2%
Frankrijk						
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	648.150	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	352.242	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	552.943	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	357.550	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	227.269	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	363.667	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	1.348	7.311	8.659	691.387	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	382	1.665	2.047	231.228	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	649.052	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	462.556	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	694.704	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.182.700	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	765.362	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	624.360	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	782.127	100,0%
Totaal Frankrijk		15.291	203.375	218.666	10.585.297	100,0%
Totaal		49.013	465.754	514.767	22.641.245	96,3%


⁴⁵ Wanneer we rekening houden met de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille (inclusief de geschatte huurwaarde op de leegstand), dan bedraagt het percentage van de gecontracteerde huurinkomsten t.o.v. de totale huurwaarde van de portefeuille respectievelijk 98,5% en 104,2% voor België en Frankrijk. Bij de berekening van het percentage van België werd geen rekening gehouden met het de geschatte huurwaarde van de site te Puurs Rijksweg en de site te Vorst Salvesen daar deze sites dienen ter herontwikkeling.

In onderstaande tabel vindt u een detail, gerangschikt volgens het initiële bouwjaar of het jaar van de belangrijkste renovatie. Daaruit blijkt dat 70% van de portefeuille niet ouder is dan 10 jaar.


Bouwjaar of jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	% of total
1977	1.437	13.163	14.600	2,84%
1979	1.538	9.974	11.512	2,24%
1984	778	4.819	5.597	1,09%
1990	1.307	2.478	3.785	0,74%
1991	1.150	8.945	10.095	1,96%
1992	1.348	7.311	8.659	1,68%
1995	2.110	920	3.030	0,59%
1996	1.108	2.713	3.821	0,74%
1998	3.313	38.140	41.453	8,05%
2000	3.373	47.991	51.364	9,98%
2001	4.001	30.506	34.507	6,70%
2002	1.840	36.187	38.027	7,39%
2003	2.818	28.843	31.661	6,15%
2004	4.702	13.924	18.626	3,62%
2006	3.187	98.580	101.767	19,77%
2007	4.720	35.981	40.701	7,91%
2008	1.588	25.708	27.296	5,30%
2009	3.495	22.424	25.919	5,04%
2011	730	13.381	14.111	2,74%
2012	4.470	23.766	28.236	5,49%
Totaal	49.013	465.754	514.767	100,00%

	Totaal m ²	Contractuele huurgelden	Geschatte Huurwaarde	Bezettingsgraad (op basis van m ²)
België				
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	19.931	639.344	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	18.280	989.822	807.822	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	5.988	261.276	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEVEG 4-24	14.600	414.100	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EFFEPEGEMSTWEG 31-33	26.236	964.797	1.078.245	100,0%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	5.425	246.351	176.263	100,0%
VILVOORDE, SCHAARBEEKLEI 207-213	4.030	74.493	289.475	
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	1.229	229.885	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	10.230	350.666	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	10.095	0	336.850	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	14.596	753.165	583.790	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	14.034	0	583.170	
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	13.241	760.724	607.210	100,0%
EREMBODGEM, INDUSTRIELAAN 27	17.255	986.541	861.145	96,6%
MICHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	22.958	690.289	847.773	82,7%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	5.597	337.441	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	7.150	349.654	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	3.030	225.595	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (KOELDOODSEN)	11.512	0	546.944	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	28.337	1.087.619	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	14.111	725.000	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO	28.236	1.969.186	1.976.585	100,0%
Totaal België	296.101	12.055.948	12.784.545	93,2%
Frankrijk				
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	16.296	648.150	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	8.993	352.242	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	11.270	552.943	495.488	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	4.285	357.550	353.118	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	3.785	227.269	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	3.821	363.667	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	8.659	691.387	654.955	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNI PARC	2.047	231.228	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	6.457	649.052	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	5.254	462.556	395.005	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	16.026	694.704	666.180	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	75.452	3.182.700	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNERIE	20.489	765.362	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	16.085	624.360	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	19.747	782.127	807.710	100,0%
Totaal Frankrijk	218.666	10.585.297	10.157.438	100,0%
Totaal	514.767	22.641.245	22.941.983	96,3%

Montea analyseert haar vastgoedportefeuille ook op basis van de activiteiten van haar klanten. In onderstaande tabel vindt u de verschillende percentage terug op basis van de huurinkomsten waaruit blijkt dat de huurders uit de logistieke sector en de verbruiksartikelen meer dan 75% uitmaken van de portefeuille.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	% op basis van de ontvangen huurgelden
Logistics	31,5%
Healthcare	3,7%
Consumer goods	43,9%
Services	5,8%
Technology	0,2%
Industrial	14,9%
	100,0%

Zo ook kan de portefeuille van Montea geanalyseerd worden volgens type gebruiker:

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	% op basis van de ontvangen huurgelden
Eindgebruiker	55,0%
Logistiek	45,0%
	100,0%

4.2.4 Conclusies van de vastgoedexpert⁴⁶

Waardebepaling	<p>De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapsitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.</p> <p>De marktwaarde is bepaald aan de hand van de economische markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten, gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement en de economische markthuurwaarde stelen op de beoordeling van de markt, de locatie en de eigenschappen van het onroerend goed.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is op jaarlijkse basis van 31/12/2012 overgegaan van EUR 246.987.000 naar EUR 283.678.000⁴⁷ op 31/12/2012. Deze Fair Value van EUR 283.678.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 295.039.319 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,72%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden ± 466.042m² opslagruimte en ± 48.725m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 514.767m². Het is gelegen op 32 sites, waarvan 15 in Frankrijk. Twee panden (Grimbergen en Brucargo op Brussels Airport) zijn in concessie. De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisitie van een site te Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau in Frankrijk en Zaventem-Brucargo in België. Daarnaast werden 2 panden gedesinvesteerd in Berchem en Aartselaar.</p>

⁴⁶ Niet het volledige verslag van de vastgoedexpert werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

⁴⁷ Het verschil met EUR 282.119.000, vermeld in de balans, heeft enerzijds te maken met het niet opgenomen bedrag van de gebouwen bestemd voor verkoop (site te Vilvoorde) en de opname van de eigen kantoren.

Behalve de 15 sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Twee gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 15 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en acht andere in de provincie (Lyon, Saint-Priest, Cambrai, Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans, Saint-Cyr-en-Val en Marseille).

Huurinkomsten

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

Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 22.767.573 per jaar op 31/12/2012. De lopende huurcontracten liggen 6,3% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde.

De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt \pm 96,3 %.

Bron: De Crombrughe & Partners, Herman-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Pascal Van Humbeek.

4.3 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

4.3.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2012 in België en Frankrijk

➤ 20 juni 2012 – Samenwerking met Office Depot in Europa voor de verwerving van een site in Puurs (België)

Office Depot Europa, toonaangevend leverancier van kantoorartikelen en –oplossingen, besliste haar distributie- en opslagactiviteiten voor de Benelux te centraliseren in Nederland, waardoor haar Belgische distributie- en opslagplaats in Puurs wordt vrijgemaakt. Montea heeft met Office Depot in België een samenwerkingsakkoord ondertekend met betrekking tot de toekomstige aankoop van dit logistieke centrum. Montea zal het pand op de markt te huur aanbieden en, ten laatste op 20 juni 2013 aankopen. Indien de opslagruimte op die datum niet verhuurd is, garandeert Office Depot aan Montea de huurinkomsten voor een



bijkomende periode van 9 maanden (tot 20/03/2014). Montea is ervan overtuigd dat deze site voor het verstrijken van deze datum, volledig verhuurd zal zijn.

Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 58

Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m² en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m² en een kantoorruimte van 1.600 m². De site is bijzonder goed gelegen in de logistieke zone Pullaar, met een snelle verbinding met zowel de A12 Brussel/Antwerpen als de N16 Rijksweg richting E17. Bovendien is er erg weinig leegstand in de regio Puurs. Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.

➤ **20 juni 2012 - Aankoop van een logistiek platform in regio Arras (Frankrijk) van CBRE Global Investors**

Montea koopt van CBRE Global Investors een logistiek platform in regio Arras. Het gebouw is verhuurd aan de firma Vertdis, specialist in de distributie van tuinartikelen. De huurovereenkomst heeft een minimale restlooptijd van 7 jaar. Het gebouw bestaat uit 12.600 m² opslagruimte, 750 m² kantoorruimte en ongeveer 2.600 m² buitenopslagruimte. De site is gelegen tussen Arras, Lens en Hénin-Beaumont en biedt vlotte toegang tot de autowegen A1, A26 en A2. Montea investeert in dit vastgoed op basis van een



aanvangsrendement van 8,00%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,5 miljoen.

Montea « Space for growth » - Site Saint-Laurent-Blangy - Arras (FR)

➤ **September 2012 - Ondertekening van de finale aankoopovereenkomst met Office Depot voor de site in Marseille (Frankrijk)**

In september 2012 ondertekende Montea de finale aankoop-overeenkomst met Office Depot voor de site in Saint-Martin-de-Crau. De site heeft een totale oppervlakte van 19.370 m². Montea investeerde in dit vastgoed voor een bedrag van EUR 9,9 miljoen, op basis van een aanvangsrendement van 8,0%. Het gebouw is volledig verhuurd aan de Office Depot, leverancier van kantoorartikelen en kantooroplossingen. De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van 9 jaar en genereert jaarlijks een bruto huuropbrengst van EUR 0,8 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Site Saint-Martin-de-Crau (FR)

4.3.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2012

- **20 juni 2012 – Principeakkoord met MG REAL Estate (De Paepe Group) voor de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport**
- **20 december 2012 – Verwerving aandelen Warehouse 9 via kapitaalverhoging**

DHL Global Forwarding Belgium zal vanaf januari 2013 haar luchtvrachtactiviteiten op Brussels Airport bundelen onder één dak in een nieuwe ontwikkeling door De Paepe Group op Brucargo. De ontwikkeling omvat 23.000 m² opslagruimte en 5.300 m² kantoren en sociale ruimtes. DHL Global Forwarding zal het gebouw inhuren voor een periode van 15 jaar, met een opzegmogelijkheid na 10 jaar. Het nieuwe distributiecentrum zal tegen het eerste kwartaal van 2013 operationeel zijn.

De Paepe Group verwierf voor deze ontwikkeling een opstalrecht voor een periode van 50 jaar van The Brussels Airport Company, verlengbaar met een periode van nogmaals 50 jaar. Montea zal het project verwerven op basis van een aanvangsrendement van 7,50%, hetzij een investeringsswaarde van EUR 26,2 miljoen. Montea kondigde in een persbericht van 11 december 2012 een kapitaalverhoging aan voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9, eigenaar van voorvermelde ontwikkeling op maat voor DHL



Montea «Space for Growth» - Site Brussels Airport – Brucargo West (BE)

Global Forwarding op Brussels Airport. Montea verwierf bovenvermelde aandelen door middel van een kapitaalverhoging die op 20 december 2012 succesvol werd onderschreven voor een bedrag van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen⁴⁸.

- **13 september 2012 – Samenwerkingsakkoord met The Brussels Airport Company voor de ontwikkeling van fase 3 te Brucargo West⁴⁹ | 20 december 2012 – Ondertekening opstalovereenkomst**

The Brussels Airport Company en Montea hebben een samenwerkingsakkoord gesloten voor de ontwikkeling van logistieke luchtvrachtgebouwen op het naastliggende perceel van ca. 31.000 m² op Brucargo West. Hiertoe tekende Montea een (verlengbare) opstalovereenkomst van 50 jaar met de luchthaven. Net zoals voor het DHL project, werkt Montea hiervoor samen met Groep Depaepe.

Via bemiddeling van Cushman & Wakefield heeft Montea voor een gedeelte van dit terrein een eerste lange-termijn huurovereenkomst bereikt met St. Jude Medical, een bedrijf actief in de medische sector. Het gebouw zal met 6.000 m² magazijnruimte, 1.700 m² mezzanine en 1.900 m² kantoorruimte het Europees distributiecentrum vormen voor St Jude Medical. De gesprekken met kandidaat-huurders voor de overige 10.000 m² die op maat kunnen worden ontwikkeld op de site zijn volop aan de gang.



Montea «Space for Growth» - Site St Jude Medical – Brucargo West (BE)

⁴⁸ Voor meer informatie verwijzen we naar www.montea.com/investors/kapitaalverhoging.

⁴⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/09/2012 of www.montea.com.

De ontwikkeling van dit derde plot wordt het sluitstuk van de ontwikkeling van Brucargo West, een totale ontwikkeling van ca. 70.000 m² hoogwaardige magazijnruimte en 12.000 m² kantoorruimte.

4.3.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2012 in België⁵⁰

➤ 06 februari 2012 - Verkoop van semi-industrieel gebouw te Aartselaar

Montea is overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 7.015 m² in Aartselaar. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van EUR 2,67 miljoen. Het verkoopbedrag is in lijn met de reële waarde van de site per 30/09/2011.

➤ 20 december 2012 - Verkoop van niet-strategisch gebouwen

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille heeft Montea volgende semi-industriële panden verkocht:



Berchem: de site bestaat uit 1.000 m² kantoorruimte en 1.446 m² opslagruimte. Deze transactie werd gerealiseerd met Gecodam, via bemiddeling door Cushman & Wakefield, voor een bedrag van EUR 2,33 miljoen.



Laken: de site bestaat uit 340 m² kantoorruimte en 5.085 m² opslagruimte en werd verkocht aan een eindgebruiker. Deze transactie werd gerealiseerd via bemiddeling door Property Partners voor een bedrag van EUR 2,90 miljoen.



Vilvoorde: het betreft een gemengde site bestaande uit 3.000 m² kantoorruimte en 1.000 m² opslagruimte. Deze transactie werd bemiddeld door Verac voor een bedrag van EUR 2,45 miljoen.

Het verlijden van de aktes met betrekking tot de sites Laken en Vilvoorde, zijn gepland in het eerste semester van 2013.

Deze transacties werden afgesloten in lijn met of boven de reële waarde per 30 september 2012. Deze desinvesteringen passen in de strategie van Montea waarbij semi-industriële panden verkocht worden zodat de focus verder kan gelegd worden op de aankoop van grotere logistieke platformen. Het aandeel van semi-industriële panden in de portefeuille van Montea daalt op basis van bovenstaande transacties naar 11%.

4.3.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2012 in België en Frankrijk

Het jaar 2012 werd gekenmerkt door een hoge huuractiviteit waarbij voor meer dan 20.000 m² aan verlengingen van bestaande huurovereenkomsten werd getekend die elkeen een verhoging van de gemiddelde duurtijd met zich meebrachten.

⁵⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of www.montea.com.

Daarenboven ondertekende Montea ongeveer 21.000 m² aan nieuwe huurovereenkomsten. Desalniettemin is de bezettingsgraad gedaald tot 96,27%⁵¹ op 31/12/2012 t.o.v. 96,45% op 31/12/2011.

➤ **06 februari 2012 – Nieuwe huurder en bezettingsgraad van 100% voor de site Milmort (Luik)**⁵²

Montea en Galler Chocolatiers NV hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor de huur van 5.219 m² opslagruimte en 959 m² kantoorruimte. Deze site is met deze transactie volledig verhuurd. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt, met een totale oppervlakte van 28.340 m², 10% uit van de totale portefeuille van Montea in België.

➤ **01 mei 2012 – Nieuwe huurder voor de site Erembodegem (Aalst)**

Montea en Cegelec Fire Solutions hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) voor de huur van 400 m² kantoorruimte. Cegelec Fire Solutions is gespecialiseerd inzake de installatie en het onderhoud van sprinklersystemen en maakt deel uit van de Groep VINCI Energies één van de 4 divisies van VINCI en is een belangrijke speler op de Europese markt. VINCI Energies België biedt zijn klanten sterke oplossingen in volgende markten: gebouwen, infrastructuur, industrie, service sector en telecommunicatie.

➤ **14 juni 2012 – Nieuwe huurder en bezettingsgraad van 100% voor de site Savigny-le-Temple (Frankrijk)**⁵³

Montea en Toys R US, een groothandel en distributeur van speelgoedartikelen, hebben een nieuwe kortetermijn huurovereenkomst afgesloten voor 6 maanden (t.e.m. 31/12/2012) voor de huur van de resterende oppervlakte van 7.559 m² op de site van Savigny-le-Temple. Dit laat Montea toe om verdere leegstandskosten in 2012 te vermijden. Montea is momenteel in onderhandeling met een aantal kandidaat-huurders.

➤ **1 december 2012 – Verlenging huurovereenkomst met Norbert Dentressangle voor de site Marennes (Frankrijk)**

Montea en Norbert Dentressangle, hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 2 jaar voor een gedeelte van de totale oppervlakte) voor de huur van 19.965 m² opslagruimte en 524 m² kantoorruimte op de site Marennes.

De site in Marennes is een "klasse A" logistiek platform, gelegen in de logistieke zone "La Donnière" langs de autoweg A46 en in de nabijheid van de luchthaven Lyon Saint-Exupéry.

➤ **20 december 2012 – Ondertekening nieuwe huurovereenkomst met TNT Innight voor een vaste looptijd van zes jaar**

TNT Innight, een referentiespeler op gebied van nachtdistributie, ondertekende met Montea een huurovereenkomst voor een vaste periode van zes jaar voor een cross dock magazijn te Mechelen Noord, Zandvoortstraat 16. Het betreft +/- 986 m² kantoorruimte en +/- 4.600 m² opslag- en archiefruimte met een aanpalend terrein met diverse laadperrons. Deze transactie werd bemiddeld door Jones Lang Lasalle en DTZ.

⁵¹ De bezettingsgraad wordt voor de ganse portefeuille berekend op basis van de oppervlakten (m²). Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de teller noch in de noemer, rekening gehouden met de m² bestemd voor herontwikkeling. Per 31/12/2012 bedraagt dit 25.491 m². Zo werd, bij de berekening van de bezettingsgraad rekening gehouden met een totale verhuurbare oppervlakte van 489.276 m².

⁵² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 06/02/2012 of www.montea.com.

⁵³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 08/11/2012 of www.montea.com.

➤ **20 december 2012 – Bijkomende huurovereenkomst DHL Freight voor de site Mechelen**

In het kader van zijn voortdurende expansie huurt DHL Freight een bijkomende ruimte van ca. 1.500m² en aanpalende vrachtwagenparking te Mechelen, Zandvoortstraat.

4.3.5 Impact van voormelde activiteiten op de belangrijkste parameters van Montea

De bovenvermelde gebeurtenissen inzake huuractiviteit, investeringen, ontwikkelingen en desinvesteringen verklaren deels de evolutie van de volgende belangrijkste parameters:

	2012	2011
Portefeuille		
Reële waarde van de portefeuille	EUR 283,7	EUR 247,0
Bezettingsgraad ⁵⁴	96,3%	96,5%
Gemiddelde duurtijd van de contracten ⁵⁵	5,6 jaar	5,4 jaar
Financieel		
Operationele marge ⁵⁶	84,1%	81,5%
Netto courant resultaat per aandeel ⁵⁷	EUR 2,00	EUR 1,82
Bruto dividend per aandeel	EUR 1,93	EUR 1,84
Schuldgraad	51,3%	49,9%

4.3.6 De totale te vervallen bankschuld in 2012 (EUR 25 miljoen) werd succesvol geherfinancierd – Verlaging van de financiële kost tot 3,74% ⁵⁸

Voor een vastgoedbevak met een gemiddelde schuldgraad van 50%, is de jaarlijkse rentekost veruit de belangrijkste kostenpost. Derhalve is de controle ervan cruciaal. De financiering en de indekking van de schuld vormen dan ook een permanent aandachtspunt voor Montea.

Montea is er in geslaagd om over het afgelopen jaar de totale te vervallen bankschuld van EUR 30 miljoen te herfinancieren en de lopende hedging contracten te herstructureren. Deze 2 doelstellingen hebben geleid tot een verlaging van de financiële kost tot 3,74% ⁵⁹.

4.3.7 Wijzigingen in de organisatie tijdens het jaar 2012

➤ **1 juli 2012 – Griet Cappelle vervolledigt het managementteam als Chief Development Officer**

Montea heeft in juli 2012 beslist om een Chief Development Officer aan te werven. Met de aanstelling van Griet Cappelle, Burgerlijk Ingenieur-Architect wil Montea zich verder focussen op nieuwe ontwikkelingen. Griet Cappelle (34) was sinds 2009 verantwoordelijk als Asset Manager binnen Oost-Europa voor ULogis Group. Voordien werkte zij als Head of Project – Engineering aan verschillende ontwikkelingsprojecten van de groep IIG (Immo Industry Group). Daarvoor werkte zij als burgerlijk ingenieur voor verschillende bedrijven in de bouwsector. De nieuwe CDO vervolledigt het managementteam dat bestaat uit Jo De Wolf (CEO), Peter Snoeck (COO België), Peter Verlinde (CFO), Peter Demuyne (CCO) en Jean de Beaufort (Directeur Général France).

⁵⁴ Uitgedrukt in m².

⁵⁵ Tot de eerste break.

⁵⁶ Zonder rekening houdend met de EUR 1,2 miljoen éénmalige provisie van vorig jaar.

⁵⁷ Zonder rekening houdend met de EUR 1,2 miljoen éénmalige provisie van vorig jaar.

⁵⁸ Dit is de financiële kost op basis van de financiële situatie per 31 december 2012.

⁵⁹ Gemiddelde financiële kost op 31 december 2012, gebaseerd op een totaal van EUR 146,5 miljoen lopende bankkredieten en een totaal van EUR 128,4 miljoen aan hedgingcontracten van het type IRS, rekening houdend met de geldende EURIBOR tarieven op 31 december 2012.

4.3.8 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2012

➤ 15 mei 2012 – Benoeming van 2 nieuwe bestuurders en herbenoeming van 4 bestuurders als vertegenwoordigers van belangrijke aandeelhouders

Op de algemene vergadering van 15 mei 2012, werden 2 nieuwe bestuurders benoemd voor een looptijd van 3 jaar en werden 4 bestuurders herbenoemd (tot de algemene vergadering van 2015):

Nieuwe benoemingen:

- De heer Jean-Marc Mayeur, Chief Investment Officer, vertegenwoordigt de aandeelhouder Federale Verzekering;
- De heer Dirk Vanderschrick, Head of Treasury & Financial Markets, vertegenwoordigt de aandeelhouder Belfius Insurance Belgium NV;

Herbenoemingen:

- BVBA DDP Management met als vaste vertegenwoordiger de heer Dirk De Pauw en BVBA PSN Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Peter Snoeck, vertegenwoordigen de aandeelhouder Familie De Pauw;
- BVBA André Bosmans Management met als vaste vertegenwoordiger de heer André Bosmans en BVBA Stratefin Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Christian Terlinden, vertegenwoordigen de aandeelhouder Banimmo.

4.3.9 Succesvolle kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen

Montea kondigde in een persbericht van 11 december 2012 een kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura aan voor de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport (via W9 NV)⁶⁰. Deze kapitaalverhoging werd op 20 december 2012 succesvol onderschreven voor een bedrag van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 25,9212 per nieuw aandeel, wat overeenstemt met het 30-daags gemiddelde voorafgaand de datum van de inbrengovereenkomst gecorrigeerd met het voorgestelde bruto dividend van EUR 1,93 per aandeel voor het boekjaar eindigend per 31 december 2012. Deze kapitaalverhoging is gebeurd binnen het kader van het toegestaan kapitaal.

4.3.10 Het netto courant resultaat⁶¹ bedraagt EUR 11,25 miljoen (EUR 2,00 per aandeel), een groei van 9,8% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Voorafgaand:

In de cijfers van 2011 werd een éénmalige provisie opgenomen van EUR 1,20 miljoen⁶² in de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". Wanneer geen rekening wordt gehouden met deze éénmalige provisie bedraagt:

- *de operationele marge in 2011 EUR 15,71 miljoen;*
- *het netto courant resultaat in 2011 EUR 10,25 miljoen (EUR 1,82 per aandeel).*

In wat volgt zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers exclusief deze éénmalige provisie.

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 11,25 miljoen (EUR 2,00 per aandeel) tijdens het jaar 2012, ten opzichte van EUR 10,25 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 1,82 per aandeel), dit is een stijging van het netto courant resultaat met 9,8%.

⁶⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 en van 11/12/2012 of naar www.montea.com.

⁶¹ Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

⁶² Na de aankondiging van de financiële resultaten op 16 februari 2012 heeft Montea, naar aanleiding van een arrest, een provisie opgenomen van EUR 1,2 miljoen. Voor meer informatie aangaande dit arrest verwijzen we naar het jaarverslag van 2011. (www.montea.com).

Deze groei met EUR 1,00 miljoen is grotendeels het resultaat van:

- de stijging van het netto huurresultaat met EUR 0,65 miljoen (+3,4%);
- de stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van de huurinkomsten met EUR 0,79 miljoen;
- de stijging van de vastgoedkosten, de algemene kosten van de vennootschap en de andere operationele kosten en opbrengsten met EUR 0,39 miljoen;
- de geringe stijging van het netto financieel verlies met EUR 0,05 miljoen.

4.3.11 Voorstel tot uitkering van een dividend per aandeel van EUR 1,93 per aandeel

Het resultaat, beschikbaar voor uitkering, bedraagt EUR 11,33 miljoen (EUR 2,01 per aandeel). Op basis van dit resultaat zal de raad van bestuur van Montea een dividend voorstellen van bruto EUR 1,93 per aandeel⁶³, wat een uitkeringspercentage inhoudt van 96,0% ten opzichte van het resultaat, beschikbaar voor uitkering en 96,5% ten opzichte van het netto courant resultaat. Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4475 per aandeel⁶⁴.

De raad van bestuur zal aan de Algemene Vergadering voorstellen om de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden.

4.3.12 Informatie met betrekking tot lopende rechtsgedingen

4.3.12.1 Overeenkomst tot inbreng van bepaalde gebouwen naar aanleiding van de beursgang

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

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

Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld, doch bij arrest van 21 februari 2012, dat Montea op 29 februari 2012 ontvangen heeft, heeft het hof van beroep te Brussel de wederpartij gedeeltelijk in het gelijk gesteld en haar een schadevergoeding toegekend van EUR 961K in hoofdsom. Gezien dit arrest uitvoerbaar is, is Montea tot betaling overgegaan.

Ingevolge een beslissing van de Raad van Bestuur van Montea is er tegen het arrest een voorziening in cassatie ingediend. Naar verwachting zou er eind 2013 of begin 2014 een uitspraak kunnen volgen van het Hof van Cassatie.“

⁶³ Berekend op basis van 5.634.126 aandelen. Het totaal aantal aandelen per 31 december 2012 bedraagt 6.448.274 aandelen. Op 20 december 2012 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 21,1 miljoen door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen. Deze nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea, met dien verstande dat zij evenwel niet gerechtigd zijn in het dividend van het boekjaar 2012 (dat zal toegekend worden door de jaarvergadering van 21 mei 2013). Deze aandelen werden met andere woorden uitgegeven ex. Coupon nr. 10.

⁶⁴ Een geringe daling van 0,4% als gevolg van de roerende voorheffing van 25% in 2012 (ten opzichte van 21% in 2011).

4.3.12.2 Verkoop van het gebouw te Grobbendonk

Montea verkocht op 1 juni 2010 een onroerend goed voor EUR 4,2 miljoen. Volgens de koper zou er sprake zijn van verborgen gebreken bij de verkoop.

De koper vordert een bedrag van EUR 1,4 miljoen, vermeerderd met de gerechtelijke intresten vanaf de dagvaarding van 13/12/2011, een rechtsplegingsvergoeding van EUR 16.500 en de veroordeling tot de kosten, rolrecht en EUR 263,45 dagvaardingskosten. De zitting werd voorzien op 5/02/2013. Partijen zijn overeengekomen om deze zitting op te schorten en deze zaak in der minne te regelen.

In de cijfers van 31/12/2012 heeft Montea een bedrag geprovisioneerd van EUR 105k in het resultaat van de vastgoedportefeuille. Deze provisie heeft geenszins impact op het netto courant resultaat.

4.4 Synthese van de financiële resultaten

4.4.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2012 (in duizenden euro)


Voorafgaand:

In de cijfers van 2011 werd een éénmalige provisie opgenomen van EUR 1,20 miljoen⁶⁵ in de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". Wanneer geen rekening wordt gehouden met deze éénmalige provisie bedraagt:

- de operationele marge in 2011 EUR 15,71 miljoen;
- het netto courant resultaat in 2011 EUR 10,25 miljoen (EUR 1,82 per aandeel).

In de tabellen zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers inclusief deze éénmalige provisie.

In de toelichting met betrekking tot de financiële cijfers zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers exclusief deze éénmalige provisie.

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	19.927	19.275	17.041
VASTGOEDRESULTAAT	20.508	19.069	16.523
% t.o.v netto huurresultaat	102,9%	98,9%	97,0%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.046	-992	-833
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.462	18.078	15.690
Algemene kosten van de vennootschap	-2.938	-2.620	-2.399
Andere operationele opbrengsten en kosten	231	-952	-73
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE	16.756	14.506	13.218
% t.o.v netto huurresultaat	84,1%	75,3%	77,6%
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.469	-5.424	-5.280
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (*)	11.287	9.082	7.938
Belastingen	-39	-38	0
NETTO COURANT RESULTAAT	11.248	9.044	7.938
<i>per aandeel</i>	2,00	1,61	1,79
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	362	0	548
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.692	-4.420	-1.906
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-6.330	-4.420	-1.358
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.023	-4.918	1.643
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-8.023	-4.918	1.643
NETTO RESULTAAT	-3.106	-293	8.224
<i>per aandeel</i>	-0,55	-0,05	1,41

⁶⁵ Na de aankondiging van de financiële resultaten op 16 februari 2012 heeft Montea, naar aanleiding van een arrest, een provisie opgenomen van EUR 1,2 miljoen. Voor meer informatie aangaande dit arrest verwijzen we naar het jaarverslag van 2011 (www.montea.com).

✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 19,93 miljoen (+3,4%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+6,7%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 19,93 miljoen, een stijging van 3,4% ten opzichte van dezelfde periode in 2011 (EUR 19,28 miljoen). Deze toename van EUR 0,65 miljoen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- de stijging van de huurinkomsten met EUR 0,48 miljoen. De netto stijging van deze huurinkomsten is het gevolg van:
 - de stijging van de huurinkomsten met EUR 0,54 miljoen naar aanleiding van de gedane investeringen in het jaar 2012 (Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau);
 - de impact van de volledige jaarinkomsten voor de investeringen die gedaan werden in het jaar 2011 (Coca-Cola in Heppignies en Norbert Detressangle in Marennes) met EUR 0,81 miljoen;
 - de daling van de huurinkomsten door de verkoop van de sites te Berchem en Aartselaar (EUR 0,53 miljoen);
 - de impact van de break en eind data die zich voordeden op 31/12/2011 en gedurende het jaar 2012, voor een bedrag van EUR 1,30 miljoen (het einde per 31/12/2011 van het DHL huurcontract op de site te Nijvel heeft de grootste impact);
 - de impact van de nieuwe afgesloten contracten tijdens het jaar 2012 voor een bedrag van EUR 0,40 miljoen;
 - een globale indexaanpassing van EUR 0,56 miljoen.
- de positieve impact van de met verhuur verbonden kosten met EUR 0,17 miljoen door de terugname van eerder aangelegde provisies voor dubieuze debiteuren die in het jaar 2012 werden geïnd.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van EUR 15,71 miljoen vorig jaar tot EUR 16,76 miljoen op 31/12/2012. Deze stijging met 6,7% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 1,05 miljoen is voornamelijk het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met EUR 0,65 miljoen (zie boven);
- de stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van de huurinkomsten met EUR 0,79 miljoen, voornamelijk door:
 - de geringe negatieve impact van EUR 0,10 miljoen als gevolg van de niet-doorrekening van een aantal kosten als gevolg van leegstand;
 - de stijging van de inkomsten van zonnepanelen met EUR 0,35 miljoen door de volledige jaarinkomsten van zonnepanelen ten opzichte van maar een half jaar in 2011;
 - de stijging van de diverse andere inkomsten met EUR 0,47 miljoen door de vergoeding van schade bij huuruittrede, éénmalige verzekeringsinkomsten als gevolg van schade op de site van Aartselaar en Puurs en éénmalige inkomsten van Parts Express als gevolg van vroegtijdig vertrek op de site van Mechelen;
 - de stijging van de inkomsten inzake property management fees met EUR 0,07 miljoen;
- de verhoging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met EUR 0,39 miljoen.

De **exploitatie- of operationele marge**⁶⁶ bedraagt 84,1% voor het volledige jaar 2012, ten opzichte van 81,5% tijdens dezelfde periode vorig jaar.

De gedane investeringen in de structuur van Montea tijdens het jaar 2011 en 2012 (versterking van het team in België en de opzet van de operationele structuur in Frankrijk) beginnen hun vruchten af te werpen. Zodoende is Montea op weg om in 2013 haar vooropgestelde operationele marge van >85% te behalen.

⁶⁶ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

- **Het financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -5,47 miljoen, een geringe stijging van +0,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de lagere financiële kost, niettegenstaande de hogere financiële schuld**

Het **financieel resultaat** per 31/12/2012 bedraagt EUR -5,47 miljoen, een geringe stijging van +0,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -5,42 miljoen). De schuldenlast steeg met EUR +22,66 miljoen. Daarentegen daalde de gemiddelde financiële kost (in %) tijdens het jaar van 4,35% naar 3,84%⁶⁷. Als gevolg van het feit dat de lagere financiële kost de hogere schuldenlast compenseerde, stegen de totale financiële lasten maar met EUR +0,05 miljoen.

De daling van de financiële kost (in %) is het gevolg van:

- de daling van het indekkingspercentage van de bankschuld door contracten voor rentevoetindekking waardoor Montea kon genieten van de lagere variabele interestvoeten op het niet-ingedeekte gedeelte (niet onderhevig aan de rentevoetindekking);
- de herstructurering van de indekkingsstrategie die Montea doorvoerde in het tweede kwartaal van 2012, waarbij bestaande IRS-contracten werden omgezet in nieuwe IRS-contracten met een lagere financiële kost.

↳ Op 31/12/2012 heeft Montea een totale bankschuld van EUR 146,50 miljoen. Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek waarbij deze bankschuld voor 87,7% wordt ingedekt door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

- ✓ **Het negatieve resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -6,33 miljoen**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -6,33 miljoen op 31/12/2012. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- a. een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR 5,04 miljoen, in hoofdzaak bepaald door de totale investeringen op de bestaande sites voor een bedrag van EUR 3,29 miljoen, de leegstandscorrectie door het nakende einde van het huurcontract te Herentals en de aanpassing van het marktrendement op een zestal sites;
- b. een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR 1,65 miljoen, grotendeels als gevolg van de totale investeringen voor een bedrag van EUR 0,25 miljoen, de aanpassing van het marktrendement op de site van Feuquières-en-Vimeu en de aanpassing van de markthuurlaag van het pand te Savigny-le-Temple.

Dit negatieve resultaat wordt licht positief beïnvloed door een positief gerealiseerd resultaat ten belope van EUR 0,36 miljoen op de verkoop van de sites in Aartselaar en Berchem.

Inzake de waardering van de zonnepanelen worden de meerwaarden in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt.

- ✓ **Het negatieve resultaat op indekkingsinstrumenten bedraagt EUR -8,02 miljoen, te wijten aan de daling van de lange-termijn interestvoeten tijdens het jaar**

Het **resultaat op de rentedekkingsinstrumenten** bedraagt EUR -8,02 miljoen op 31/12/2012. Dit negatief resultaat is te wijten aan de verdere daling van de lange-termijn-interestvoeten tijdens het jaar 2012.

↳ Ter informatie: de rente voor een IRS-instrument op 5 jaar bedroeg 1,57% op 31/12/2011 en is verder gedaald tot 0,90% op het einde van 2012.

⁶⁷ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de schuldenlast voor 2012.

- **Netto resultaat bedraagt EUR -3,11 miljoen en werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten (EUR -8,02 miljoen) en de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR -6,33 miljoen)**

Het **netto resultaat** op 31/12/2012 bedraagt EUR -3,11 miljoen (EUR -0,55 per aandeel) ten opzichte van EUR -0,29 miljoen voor dezelfde periode in 2011. Het resultaat van dit jaar werd sterk beïnvloed door de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR -6,33 miljoen) en de negatieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR -8,02 miljoen). Deze laatste negatieve variaties zijn geen kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.


- **Netto courant resultaat van EUR 2,00 per aandeel – Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR 2,01**

Het **netto courant resultaat** op 31/12/2012 bedraagt EUR +11,25 miljoen, wat een verhoging is van +9,8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR +11,33 miljoen.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van EUR 1,93 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering, een verhoging van 5% ten opzichte van het dividend van vorig jaar. Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4475 per aandeel⁶⁸.

De raad van bestuur zal aan de Algemene Vergadering voorstellen om de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden.

4.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2012

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2012 Conso	31/12/2011 Conso	31/10/2010 Conso
VASTE ACTIVA	290.229.600	253.630.935	236.465.744
VLOTTENDE ACTIVA	17.268.629	15.850.598	22.401.920
TOTAAL ACTIVA	307.498.229	269.481.533	258.867.664
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	123.763.016	117.000.632	124.106.557
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	123.663.108	116.896.333	124.005.824
Minderheidsbelangen	99.908	104.299	100.733
VERPLICHTINGEN	183.735.212	152.480.901	134.761.108
Langlopende verplichtingen	141.897.714	116.055.455	69.539.252
Kortlopende verplichtingen	41.837.498	36.425.446	65.221.856
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	307.498.229	269.481.533	258.867.664

- Op 31/12/2012 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 307,50 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92,2% van het totaal) en de zonnepanelen (2,5% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (5,3% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen en de activa bestemd voor verkoop.

⁶⁸ Een geringe daling van 0,4% als gevolg van de roerende voorheffing van 25% in 2012 (ten opzichte van 21% in 2011).

- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 123,76 miljoen en totale verplichtingen van EUR 183,74 miljoen.

De totale verplichtingen van EUR 183,74 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 146,50 miljoen (79,7%);
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 6,72 miljoen (3,5%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 19,33 miljoen (10,5%);
- een totaal bedrag van EUR 11,19 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen.

- ↪ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 165 miljoen, waarvan EUR 146,50 miljoen is opgenomen (88,5% opgenomen).


Tijdens het jaar 2012 werd EUR 25 miljoen van de toen bestaande schuld (EUR 125 miljoen) geherfinancierd bij Belgische financiële instellingen. Daarenboven werden, ter financiering van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2012, additionele kredietlijnen afgesloten ten belope van EUR 35 miljoen. Ten slotte werd een schuld van EUR 5 miljoen overgenomen in het kader van de transactie met Warehouse Nine.

Tijdens het jaar 2013 en 2014 vervallen respectievelijk EUR 30 miljoen en EUR 26,67 miljoen aan kredietlijnen.

- De **schuldgraad**⁶⁹ van Montea bedraagt 51,3%. De beperkte stijging in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2011 (49,9%) is voornamelijk toe te schrijven aan de financiering met bankschuld van Saint-Laurent-Blangy en van Saint-Martin-de-Crau die gemilderd werd door de versterking van het eigen vermogen als gevolg van de bijkomende verwerving van het project DHL op de luchthaven van Zaventem door een inbreng in natura door middel van aandelen van Warehouse Nine.

- ↪ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.

- De **netto activa waarde** per 31/12/2012 bedraagt EUR 19,18 per aandeel maar wordt ook sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 22,17 per aandeel.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	123.663	116.896	124.006
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	6.448.274	5.634.126	5.634.126
Netto activa per aandeel (reële waarde) (*)	19,18	20,75	22,01
Netto activa per aandeel (reële waarde, excl. IAS 39) (*)	22,17	22,75	23,14

⁶⁹ Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

Niettegenstaande het positieve netto courante resultaat is het netto actief per aandeel gedaald met 9,5% (van EUR 20,75 naar EUR 19,18). Dit vloeit voort uit door de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten (EUR -8.023K) en de negatieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille (EUR -6.692K), deels gecompenseerd door de uitgifte van nieuwe aandelen als gevolg van de inbreng in natura, waarbij de nieuwe aandelen werden uitgegeven aan een waarde die hoger ligt dan EUR 20,75/aandeel.

4.5 Financiële structuur van de Vennootschap

4.5.1 Algemeen financieringsbeleid

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

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

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

Op 31/12/2012 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van EUR 153,76 miljoen, bestaande uit EUR 146,50 miljoen aan bilaterale kredietlijnen en EUR 6,72 miljoen aan leasingschulden en EUR 0,54 miljoen aan gestorte huurwaarborgen;
- een schuldratio van 51,3%⁷⁰;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 2,7 jaar;
- een beleid van indekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte-termijnrentevoeten te beperken;
- een gemiddelde financieringskost in 2012 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,75%⁷¹;
- een interest coverage ratio van 3,06x (ten opzichte van 2,67x in 2011 en 2,50x in 2010).

4.5.2 Schuldstructuur

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

De volledige financiële schuld van Montea bedraagt EUR 153,76 miljoen (EUR 121,91 miljoen langlopend en EUR 31,85 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van EUR 146,50 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2012 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van EUR 165 miljoen bij 4 Belgische financiële instellingen, waarvan 88,8% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/12/2012 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 2,7 jaar. In 2012 werd een totaal bedrag van EUR 25 miljoen geherfinancierd.

⁷⁰ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 53 van het KB Vastgoedbevaks en mag niet meer bedragen dan 65%.

⁷¹ Deze financieringskost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen op 31/12/2012, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/12/2012 en de korte termijn interestvoet (Euribor 3 maanden) op 31/12/2012.

Het te financieren bedrag in 2013 bedraagt EUR 30 miljoen en in het jaar 2014 bedraagt dit bedrag EUR 26,76 miljoen.

Bovendien werden additionele kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van EUR 35 miljoen en werd de bestaande schuld van Warehouse Nine NV overgenomen voor een bedrag van EUR 5 miljoen.

- een totaal bedrag van leasingschulden van EUR 6,72 miljoen. Dit totale bedrag komt overeen met de afbetaling van de leasing voor de volgende 3 sites:
 - Milmort – Luik: EUR 2,80 miljoen
 - Orléans – Saint-Cyr-en-Val: EUR 3,51 miljoen
 - Roissy: EUR 0,41 miljoen
- een totaal bedrag van EUR 0,54 miljoen aan gestorte waarborgen.
Een aantal Franse klanten hebben, in plaats van een huurgarantie te stellen, een waarborg gestort die dient als huurgarantie.

4.5.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar bankschuld wordt ingedekt. Op 31/12/2012 wordt 74,01% van de opgenomen kredietlijnen ingedekt met indekkingsinstrumenten van het type "IRS". Montea streeft er altijd naar om tussen de 70% en 100% te laten indekken voor een periode van 3 t.e.m. 10 jaar.

Op 31/12/2012 heeft de Vennootschap een totaal van EUR 108,43 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS".

In toelichting 16 vindt men een overzicht van de indekkingsinstrumenten.

4.5.4 Financieel plan (Art. 54 van het KB van 7/10/2010)

4.5.4.1 Algemeen

Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen meer dan 50% van de geconsolideerde activa bedraagt, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare vastgoedbevak een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare vastgoedbevak.

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de openbare vastgoedbevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

4.5.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2012

Op basis van de cijfers per 31/12/2012 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van de Vastgoedbevak 51,33%. Voor meer informatie aangaande de verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2013 verwijzen wij naar punt 4.4.2 in dit jaarverslag.

4.5.4.3 Evolutie van de schuldgraad van de Bevak

Historisch gezien is de schuldgraad van Montea sinds eind 2008 gestegen boven de 50% tot het hoogste percentage medio 2010 (schuldgraad van 57,62%). Op 2 juli 2010 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging waardoor de schuldgraad terug onder de 50% daalde.

De schuldgraad steeg tot 55,29% in september 2012. Op 20 december 2012 werd echter overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 21,1 miljoen ter financiering van het project op Brucargo voor DHL Global forwarding. Zo daalde de schuldgraad terug tot 51,33%.

De schuldgraad bij Montea heeft nooit een alarmerend niveau aangenomen, ook niet tijdens de periodes van financiële crisis die zich vanaf het einde van 2008 manifesteerden.

4.5.4.4 Investeringspotentieel van Montea in de toekomst

Momenteel bedraagt de schuldgraad 51,33%. Op basis van de huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel bijna EUR 120 miljoen bedragen⁷², volledig gefinancierd met schuld (een stijging van bijna 43%) zonder de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

Montea heeft bij enkele bankinstellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Op basis van deze convenanten zou, met dezelfde berekeningsmethode, het investeringspotentieel EUR 67 miljoen bedragen.

In bovenstaande berekeningen werd geen rekening gehouden met de eventuele variaties in de waarde van de vastgoedportefeuille. Deze eventuele variaties kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad.

Op basis van het huidige eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan EUR 65 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van bijna 23%.

Sinds haar oprichting heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 32 miljoen opgenomen, het merendeel door de recente financiële crisis einde 2008 en 2009. Op basis van de huidige staat van de portefeuille en de waardebepaling van de portefeuille van Montea door de onafhankelijke schatter ziet Montea geen toekomstige substantiële negatieve variaties in de reële waarde.

Montea is van oordeel dat de huidige schuldgraad van 51,33% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

⁷² Deze berekening houdt geen rekening met de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen van het passief.

4.5.4.5 Voorziene evolutie van de schuldgraad in 2013

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de schuldgraad tot en met 31/12/2013.

	31/12/2012	+/-	30/06/2013	+/-	31/12/2013
Vastgoedbeleggingen	282.100.119	10.402.000	292.502.119		292.502.119
Andere activa	25.398.110	899.459	26.297.569	7.003.172	33.300.741
TOTAAL ACTIVA	307.498.229	11.301.459	318.799.688	7.003.172	325.802.860
Eigen vermogen	123.763.016	899.459	124.662.476	7.003.172	131.665.648
Verplichtingen	183.735.212	10.402.000	194.137.212	-	194.137.212
Langlopende verplichtingen	141.897.714	10.402.000	152.299.714	-	152.299.714
Voorzieningen	-		-		-
Andere langlopende financiële verplichtin	19.327.307		19.327.307		19.327.307
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-		-
Andere kortlopende verplichtingen	122.570.407	10.402.000	132.972.407		132.972.407
Kortlopende verplichtingen	41.837.498	-	41.837.498	-	41.837.498
Voorzieningen	208.000		208.000		208.000
Andere kortlopende financiële verplichtin	-		-		-
Overlopende rekeningen	6.363.536		6.363.536		6.363.536
Andere langlopende verplichtingen	35.265.962		35.265.962		35.265.962
TOTAAL PASSIVA	307.498.229	11.301.459	318.799.688	7.003.172	325.802.860
Schuldgraad	51,33%		52,77%		51,64%

Deze evolutie van de schuldgraad is gebaseerd op:

- voor de schuldgraad van 52,77% per 30/06/2013:
 - de uitvoering van het lopende investeringsprogramma;
 - de uitvoering van het lopende desinvesteringsprogramma;
 - de uitbetaling van het dividend waarbij rekening wordt gehouden met 50% van de aandeelhouders die kiezen voor het keuzedividend;
 - de voorziene winstverwachting voor het eerste semester.
- voor de schuldgraad van 51,64% per 31/12/2013:
 - de voorziene winstverwachting voor het tweede semester van 2013, rekening houdend met eventuele leegstand.

Bij deze berekening werd geen rekening gehouden met eventuele variaties in de waarde van de vastgoedportefeuille.

4.5.4.6 Besluit

Montea is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden op basis van de geplande wijzigingen in de samenstelling van de vastgoedportefeuille en de verwachte evolutie van het eigen vermogen.

Het doel van Montea blijft om zich te financieren met een schuldgraad van ongeveer 55% en zal erop toezien dat zij nooit een schuldgraad van meer dan 60% zal hebben (afgesproken convenanten met de bankinstellingen).

De schuldgraad van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, nl. logistiek en semi-industrieel vastgoed met een gemiddeld rendement van ongeveer 8%. Mocht de situatie zich toch voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie van de bevak zou noodzaken, dan zal de bevak dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders daarvan op de hoogte gebracht worden in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële rapportering.

4.6 Conclusies voor het boekjaar 2012

Op financieel vlak werd het jaar 2012 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten in een nog moeilijk economische context. Het netto courant resultaat stijgt met 9,8% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

In dit kader was de huuractiviteit, met het daarbij op peil houden van de bezettingsgraad (>95%) één van de prioriteiten voor het jaar 2012. Daarnaast hebben de investering van de sites te Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau en de oplevering van het built-to-suit project van DHL Global Forwarding bijgedragen tot de verhoging van het netto courant resultaat.

4.7 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2012 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor, een bruto dividend uit te keren van EUR 1,93 bruto per aandeel. Dit betekent een "pay-out ratio" van 96,5%, t.o.v. het netto courant resultaat van EUR 2,00 per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4475 per aandeel⁷³.

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden.

4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na 31/12/2012.

4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2013

4.9.1 Algemeen

De activiteiten van Montea worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan onrechtstreeks een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Tevens kan dit ook het risico vergroten dat bepaalde huurders hun verplichtingen niet nakomen.

Dit risico wordt bij Montea deels verholpen door de diversificatie van de inkomsten (e.g. zonnepanelen), de geografische diversificatie (België en Frankrijk), het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren.

In 2013 zal Montea zich verder focussen op de groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (interne groei) en de diversificatie van haar inkomsten.

- **Externe groei**

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

⁷³ Een geringe daling van 0,4% als gevolg van de roerende voorheffing van 25% in 2012 (ten opzichte van 21% in 2011).

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

Naast externe groei, zal Montea de focus leggen de optimalisatie van de bestaande portefeuille. Montea ziet 3 belangrijke opportuniteiten:

- Ontwikkeling van de landbank, waarbij Montea actief zal werken op de commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille. Montea heeft nog opportuniteiten in Erembodegem, Nijvel, Mechelen, Vorst, Puurs en Cambrai voor een totale oppervlakte van 90.500 m² ⁷⁴.
- De herontwikkeling van de 3,5ha in Puurs.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea een volledige doorlichting zal uitvoeren van haar portefeuille teneinde een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke waardestijgingen die kunnen gecreëerd worden door een doorgedreven aanpassing/verbetering van de producten aan de verwachtingen en de eisen van de markt, alsmede met het oog op duurzame ontplooiing.

- **Desinvesteringen**

Tot slot zal Montea een aantal kleinere of niet-strategisch gelegen panden die niet langer in de langetermijnstrategie van Montea passen, desinvesteren voor een totale geschatte waarde van EUR 6 miljoen ⁷⁵.

4.9.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

- **Bezettingsgraad**

Op 31/12/2012 bedraagt de bezettingsgraad 96,3%. Na jaareinde hebben de volgende zaken een impact op de bezettingsgraad:

- verhuur van 5.586 m² aan TNT Innight op de site van Mechelen;
- het aflopen van het korte-termijn contract met DHL Freight op de site van Mechelen;
- het aflopen van het korte-termijn contract Toys R Us in Savigny-le-Temple (7.500 m²);
- verkoop van de site te Vilvoorde.

Tijdens het jaar 2013 verwacht Montea momenteel geen additionele leegstand op haar sites.

Montea streeft ernaar om de 95% bezettingsgraad te bereiken.

⁷⁴ In de berekening van de bezettingsgraad werd geen rekening gehouden met dit uitbreidingspotentieel.

⁷⁵ De geschatte toekomstige reële waarde.

- **Investeringscapaciteit van EUR 25 miljoen bij 55% schuldgraad**

Rekening houdend met een schuldgraad van 55% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van EUR 25 miljoen (volledig gefinancierd met schuld). Aan de hand van bovenstaande bijkomende investeringen en huuractiviteit, zal Montea trachten om het netto courant resultaat per aandeel met 5% te verhogen.

Daarenboven heeft Montea de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline. Voor de verdere financiering van deze projecten is Montea bezig met het bekijken van de diverse financieringsopportunities.

4.10 Corporate Governance verklaring

4.10.1 Toepasselijke wetgeving en referentiecode

Deze corporate governance verklaring bevat de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance.

Montea past daarbij de aanbevelingen opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2009 (www.corporategovernancecommittee.be) toe. Indien zij daarvan afwijkt, licht zij dat toe in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur, in toepassing van artikel 96, §2 van het Wetboek van vennootschappen. Daarbij moet in ieder geval rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteit. Typisch voor een vastgoedbevak is dat zij een lichte structuur heeft met weinig personeel, 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 (Wet van 3 augustus 2012) en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (KB Vastgoedbevaks).

Deze corporate governance verklaring 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 bij Montea als transparant te beschouwen wat de corporate governance betreft.

In het corporate governance charter en in deze corporate governance verklaring wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de 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. De aandeelhouders van de Zaakvoerder hebben er bij de benoeming van de bestuurders op 1 oktober 2006 voor geopteerd om bepaalde bestuurders voor meer dan vier jaar te benoemen.

Voor verdere informatie verwijzen wij naar de tabel opgenomen in het hoofdstuk 4.10.3.2, (iii) (Raad van bestuur – Samenstelling).

- de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap heeft beslist om, gezien de beperkte omvang van de Vennootschap, 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.

4.10.2 Verslag over de interne controle- en risicobeheerssystemen

4.10.2.1 Algemeen

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

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

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

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's⁷⁶ waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

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

⁷⁶ Voor de beschrijving van deze risico's verwijzen we naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

4.10.2.2 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 semi-industrieel en logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in België en Frankrijk.
- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen:
Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en een investeringscomité. Het auditcomité heeft de specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap. Inzake de boekhouding van de Franse vennootschappen laat de Vennootschap zich bijstaan door een derde partij, Primexis die enkel materiële bijstand levert aan Montea (het betreft hier geenszins een 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 enerzijds van voldoende competentie van de:
 - bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van hun uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden en de logistieke markt;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ↳ een recruitersproces 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.

4.10.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

Op basis van de prioritering 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. Hierbij wordt door een externe partij ten behoeve van het auditcomité een conformiteitscontrole gedaan met de statuten van de Vennootschap.

- controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
 - de ondertekening van de aankoop- verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens 1 bestuurder van de Zaakvoerder;
 - goedkeuring van inkomende facturen door minstens 2 personen (verantwoordelijke en de manager van elk departement);
 - goedkeuring van uitgaande betalingen door minstens 2 personen (CFO en 1 effectieve leider). Alle betalingen worden bijgaand ook goedgekeurd door de CEO.
- controlewerkzaamheden op de financiële werkzaamheden:
 - de Vennootschap wordt bijgestaan door een externe adviseur inzake consolidatie en boekhoudkundige praktijken;
 - 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;
 - er worden ad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.
- controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
 - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
 - het proactief opvolgen van de renterisico's waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

4.10.2.4 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-mail-verkeer.

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

4.10.2.5 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.

4.10.3 Raad van bestuur en comités

4.10.3.1 Algemeen

Montea heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en werd op 26 september 2006 door de FSMA erkend als vastgoedbevak. Die erkenning ging in op 1 oktober 2006.

In overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en haar statuten wordt Montea bestuurd door een statutaire zaakvoerder-vennoot, Montea Management NV ("Montea Management" of de "Zaakvoerder"), een vennootschap die hoofdelijk en zonder beperking aansprakelijk is voor alle verbintenissen van Montea en die zelf wordt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger 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 Wet van 3 augustus 2012 en het KB Vastgoedbevaks.

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is perfect 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:

- 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;
- 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, PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck.

De personen die deel uitmaken van de bestuurs-, leidinggevende en bedrijfsleiding hebben hun kantooradres op de maatschappelijke zetel van Montea (dit uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea).

4.10.3.2 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. Tot op heden is de algemene vergadering van de Zaakvoerder uitsluitend samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

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

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 Wet van 3 augustus 2012.

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 België en Frankrijk;
- kennis van de logistieke goederenstromen;
- kennis op het vlak van vastgoedontwikkelingsprojecten;
- ervaring met het leiden van een raad van bestuur of met het deelnemen aan een dergelijke raad, van een beursgenoteerde (vastgoed) onderneming;
- financiële kennis en kennis van “corporate finance” in het kader van complexe vastgoedtransacties.
- kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels.

Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf (5) bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen tegelijk bekleden. Eventuele wijzigingen in hun andere engagementen buiten Montea, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter en het 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, vast vertegenwoordigd door Gerard Van Acker,
- Eddy Hartung,
- Philippe Van gestel BVBA, vast vertegenwoordigd door Philippe Van gestel, en
- First Stage Management NV, vast vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit elf leden⁷⁷:

⁷⁷ De vlotte en efficiënte werking van de raad van bestuur wordt niet gehinderd door zijn relatief omvangrijke samenstelling.

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang mandaat	Einde mandaat	Algemene vergadering 15/05/2012
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd Bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	19/10/2010 (6 jaar)	Jaarvergadering 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 (6 jaar)	15/05/2012	Mandaat verlengd voor 3 jaar (tot AV 2015)
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder, Chief Operating Officer (COO)	01/10/2006 (6 jaar)	15/05/2012	Mandaat verlengd voor 3 jaar (tot AV 2015)
André Bosmans Mgt BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006 (6 jaar)	15/05/2012	Mandaat verlengd voor 3 jaar (tot AV 2015)
Stratelin Mgt BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006 (6 jaar)	15/05/2012	Mandaat verlengd voor 3 jaar (tot AV 2015)
Gerard Van Acker BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk bestuurder, Voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006 (6 jaar)	15/05/2012 Vervroegd vernieuwd in 2011 voor 3 jaar (tot AV 2014)	-
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Onafhankelijk bestuurder	01/10/2006 (5 jaar)	17/05/2011 Verlengd tot AV 2013	-
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	01/10/2006 (5 jaar)	17/05/2011 Verlengd tot AV 2013	-
Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	01/10/2006 (4 jaar)	18/05/2010 Verlengd tot AV 2016; Ingekort in 2011 tot AV 2013	-
Federale Verzekering, vertegenwoordigd door Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012 (3 jaar)	AV 2015	(Eerste benoeming)
Belfius Insurance Belgium NV (voorheen Dexia Insurance Belgium NV), vertegenwoordigd door Dirk Vanderschrick	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012 (3 jaar)	AV 2015	(Eerste benoeming)

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.

Uit een kennisgeving van de naamloze vennootschap in vereffening 'Gemeentelijke Holding', met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Sint Annadreef 68b, ondernemingsnummer 0203.211.040, RPR Brussel, met als vaste vertegenwoordiger de heer Carlos Bourgeois, blijkt dat zij ontslag heeft genomen als bestuurder van Montea Management, met ingang van 24 januari 2012. Het ontslag werd aanvaard door de algemene vergadering op 15 mei 2012.

De raad van bestuur telt momenteel geen enkel vrouwelijk lid. 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. Gezien op de algemene vergadering van mei 2013 het mandaat van 3 onafhankelijke bestuurders zal vervallen, onderneemt de raad van bestuur de nodige acties omtrent de invulling van bestuursmandaten door personen van het andere geslacht. Montea hanteert hierbij een selectieprocedure waarbij elke bestuurder een aantal kandidaten voordraagt, rekening houdend met het feit dat er tegen 1 maart 2017, minstens 1/3 van de bestuurdersmandaten door personen van het andere geslacht dienen te worden opgenomen. De raad van bestuur zal op de volgende algemene vergadering reeds één vrouwelijke kandidaat-bestuurder voordragen.

(iv) Curricula

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

Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker Voorzitter van de raad van bestuur en Onafhankelijk Bestuurder Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012 – Verlengd 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 en Trust Capital nv
- b. De lopende mandaten:
Hij is bestuurder van de vennootschappen Exequates Group, Elsyca nv, Capricorn Venture Partners, Qbic nv en voorzitter van de raad van bestuur van Capital E en van Capital E II, alsmede van B13 Fund. Tevens is hij bestuurder bij Imec vzw en VIB 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 wet van 3 augustus 2012.

First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof
Ondervoorzitter van de raad van bestuur en Onafhankelijk Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 17/05/2011 – Verlengd tot mei 2013

Hugo Van Hoof, geboren in 1946, is burgerlijk ingenieur bouwkunde (KUL) en behaalde aan diezelfde universiteit ook het diploma van licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Tot mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).
- b. De lopende mandaten:
Hij is momenteel Voorzitter, gedelegeerd bestuurder van Resiterra NV en Voorzitter van Barbarahof NV. Als vaste vertegenwoordiger van Innovi NV is hij tevens Voorzitter van Biominerals NV en Conforma NV en bestuurder van Sofrigam SA in Frankrijk.

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

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
In 2006 (tot oktober 2010) kwam hij aan het hoofd van de vastgoedafdeling van The Brussels Airport Company, waar hij onder andere verantwoordelijk was voor de herontwikkelingsstrategie en de uitbreiding van de logistieke zone Brucargo op Brussels Airport.
- b. De lopende mandaten:
Vanaf 19 oktober 2010 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 Wet van 3 augustus 2012). 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 wet van 3 augustus 2012.

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 – Verlengd 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 – Verlengd 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 – Verlengd 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 tenslotte onafhankelijk bestuurder van de NV VEDIS in persoonlijke naam en van de NV International Commerce and Trading via zijn managementvennootschap.

Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden
Vertegenwoordiger van Banimmo - Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012 – Verlengd tot mei 2015

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Cevimo Consult: bestuurder tot juni 2008
- b. De lopende mandaten:
Sinds 2005 is hij Chief Financial Officer, lid van het directiecomité en bestuurder van Banimmo en een aantal vennootschappen die behoren tot de groep Banimmo (Tradecorp, Interpec Iberia, Sapec SGPS, Sapec Immobiliaria).

Eddy Hartung**Onafhankelijk Bestuurder****Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 17/05/2011 – Verlengd tot mei 2013**

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

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

b. De lopende mandaten:

Hij is Gedelegeerd Bestuurder van HARMONT INVEST BVBA, management company en tevens patrimoniale vennootschap (participaties en vastgoedbeleggingen); Bestuurder van CETIM S.A. (Luxemburg); Zaakvoerder (Gérant) van CETIM sarl en van DDS sarl (Frankrijk); Bestuurder van D.L. Trilopiport Belgium NV (België) en Zaakvoerder (Geschäftsführer) van D.L. Trilopiport Deutschland GmbH (Duitsland); als vaste vertegenwoordiger van Harmont Invest BVBA, Voorzitter van de RvB van CETIM NV (België); Zaakvoerder van MITEC 181 BVBA (België), Bestuurder en/of Voorzitter van verschillende ad hoc vastgoedvennootschappen in Luxemburg, België en Frankrijk (in het kader van een privé vastgoedfonds, Immo Optimum SICAR, afgekort OPTIMMO, te Luxemburg): VDA SA, VDA Secundo SA en V-Holding SA te Luxemburg, Optiland Hold NV te Brussel, en SAS Immo Parc Orsay, SAS Immo Secundo, SAS 21 Fortuny, SAS 107 Malesherbes, SAS 197 Malesherbes, alle SAS in Frankrijk gevestigd zijnde.

Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel**Onafhankelijk Bestuurder****Begin eerste mandaat: 1/10/2006****Vernieuwing mandaat: 18/05/2010 - Einde mandaat: mei 2016 – Ingekort tot mei 2013**

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

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

b. De lopende mandaten:

Sinds 2004 is hij Uitvoerend Voorzitter van Noord Natie Terminals NV (tankopslag Antwerpen), International Distribution Partners (koelhuizen Antwerpen), Civitavecchia Forest and Fruit Terminal (Italië), Noord Natie Ventspils terminals (Letland) en Nortrop (agenturen). Hij heeft volgende mandaten: Voorzitter Noord Natie CVBA, Voorzitter Katholieke Media Fondsen, lid van de Raad van Beheer BNP Paribas Fortis Bank, regio Antwerpen – Kempen, Bestuurder van Acerta (sociaal secretariaat), Bestuurder van EFICO NV en SEABRIDGE NV (koffiehandel en -opslag). Erevoorzitter van de Algemene Beroepsvereniging voor de Antwerpse Stouwers, Rechter in Handelszaken bij de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, Bestuurder Kamer van Koophandel Antwerpen Waasland.

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: nihil

b. De lopende mandaten:

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).
- b. De lopende mandaten:
Belfius Bank, Belfius Insurance, Belfius Ierland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.
Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij Belfius Insurance Belgium NV als bestuurder van Montea.

Dirk Vanderschrick is lid van het Directiecomité van Belfius Bank en verantwoordelijk voor Treasury and Financial Markets.

De Vennootschap bevestigt dat de bovenvermelde niet-uitvoerende bestuurders (zie tabel p. 42) 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-/splitsingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2012 is de raad van bestuur vijf maal samengekomen. Gezien het ontslag van de Gemeentelijke Holding plaatsvond op 24 januari 2012, heeft de Gemeentelijke Holding niet meer deelgenomen aan de raden van bestuur in 2012. Belfius Insurance Belgium NV (voorheen Dexia Insurance Belgium NV) en de Federale Verzekering, waren pas vertegenwoordigd in de raad van bestuur na hun aanstelling op de algemene vergadering van mei 2012. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid in 2012
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2014	5/5
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	5/5
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder en CEO	Uitvoerend Bestuurder	Mei 2016	5/5
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo	Mei 2015	5/5
Stratèfin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo	Mei 2015	4/5
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw	Mei 2015	5/5
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw	Mei 2015	4/5
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	5/5
Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	5/5
Jean-Marc Mayeur	Bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2015	2/5
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2015	2/5

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 december 2012.

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 comitévergadering ontvangt de raad van bestuur van elk comité een verslag over haar bevindingen en aanbevelingen. Tussentijds wordt *ad hoc* informatie verstrekt aan de bestuurders en elke bestuurder kan te allen tijde alle informatie opvragen op eerste verzoek via de Voorzitter van de raad van bestuur.

Individuele bestuurders en de comités kunnen te allen tijde via de Voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de Vennootschap beroep te doen op externe deskundigen (juridische adviseurs, fiscale adviseurs, enz., conform artikel 4.11 van de 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.

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

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

De raad van bestuur heeft in 2012, na de herbenoeming van bepaalde bestuurders, de samenstelling van de comités herbekeken na advies van het remuneratie- en benoemingscomité.

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 hun eigen vakgebied door het bijwonen van verschillende seminars en de evolutie in de vastgoedmarkt;
- anderzijds door het organiseren van verschillende in-house trainingen en seminars.

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 benoemingscomité 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 aangepast worden. 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 voorzien worden 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.

4.10.3.3 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 brede zin van het woord.

(ii) Samenstelling

Het auditcomité bestaat uit 3 onafhankelijke bestuurders:

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

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

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 assisteren van de raad van bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële 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 geregeld 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 2012 kwam het auditcomité zes maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2012
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Onafhankelijk bestuurder - Voorzitter	6/6
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	6/6
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	6/6

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

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

4.10.3.4 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;
- Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden, niet-uitvoerend bestuurder;
- De heer Eddy Hartung, onafhankelijk bestuurder.

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

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 2012 vijf maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2012
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	5/5
Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	4/5
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	5/5

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management en bespreking van de objectieven voor 2013;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking en voorbereiding van het aandelenoptieplan (zie 4.10.5.4. C);
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2012.

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

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

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

4.10.3.5 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité bestaat uit de volgende personen⁷⁸:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof, ondervoorzitter en onafhankelijk bestuurder;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, gedelegeerd bestuurder en Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, bestuurder en Chief Operating Officer (COO);
- Amaury De Crombrugghe BVBA, vertegenwoordigd door de heer Amaury De Crombrugghe, verantwoordelijk voor investeringen bij de referentieaandeelhouder Banimmoo;
- Peter Verlinde (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door de heer Peter Demuyndt, Chief Commercial Officer (CCO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bijkantoor);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle, Chief Development Officer (CDO).

B. Taken investeringscomité

Het investeringscomité is belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringdossiers voor de raad van bestuur. Het investeringscomité volgt daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Montea 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.

⁷⁸ In 2012 werd het uitvoerend management en het investeringscomité vervolledigd met de aanstelling van Griet Cappelle, in de functie van Chief Development Officer (CDO). Zie persmededeling van 13 september 2012.

C. Activiteitenverslag investeringscomité

In 2012 is het investeringscomité negen maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2012
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	9/9
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	9/9
Amaury de Crombrughe BVBA, vertegenwoordigd door Amaury de Crombrughe	Lid	8/9
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	9/9
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	9/9
Peter Verlinde	Lid	9/9
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyck	Lid	9/9
Jean de Beaufort	Lid	9/9
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	9/9

4.10.4 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 2012 bestaat het uitvoerend management uit⁷⁹:

- (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 Demuyck, 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 Wet van 3 augustus 2012.

B. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer 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;

⁷⁹ In 2012 werd het uitvoerend management vervolledigd met de aanstelling van Griet Cappelle, in de functie van Chief Development Officer (CDO). Zie persmededeling van 13 september 2012. De heer Peter Verlinde, PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyck, de heer Jean de Beaufort en GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle hebben geen beslissingsbevoegdheid.

- 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 onder meer de operationele beslissingen 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.

4.10.5 Remuneratieverslag

4.10.5.1 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 resultaat⁸⁰ 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.

B. Remuneratie in het boekjaar 2012

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2012 bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 470.640,54 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.

4.10.5.2 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. 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 20.358,74 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 2012

De zitpenning voor de niet-uitvoerende bestuurders werd voor het boekjaar 2012 vastgelegd op EUR 1.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur.

De Voorzitter van de raad van bestuur ontvangt ieder jaar een bijkomende vergoeding van EUR 50.000.

Leden van de gespecialiseerde comités binnen de raad van bestuur (auditcomité, remuneratie- en benoemingscomité) ontvangen een bijkomende zitpenning per effectief bijgewoonde vergadering van het comité. Deze zitpenningen werden voor het boekjaar 2012 vastgelegd op: EUR 500 per zitting voor de Voorzitter van het comité en EUR 300 per zitting voor de leden.

⁸⁰ 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 20.640,54 en werd berekend op basis van het gecorrigeerd resultaat.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2012 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur, jaarlijkse vaste vergoeding	Raad van Bestuur, prestatiegelden	Auditcomité, prestatiegelden	Remuneratiecomité, prestatiegelden	Totaal
Van Acker Gerard BVBA vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	€ 50.000,00	€ 5.000,00	€ 1.800,00	€ 2.500,00	€ 59.300,00
First Stage Management NV vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder		€ 5.000,00	€ 3.000,00		€ 8.000,00
Jo De Wolf BVBA vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder en CEO	Gedelegeerd bestuurder					€ 0,00
André Bosmans Management BVBA vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo		€ 5.000,00			€ 5.000,00
Stratefin Management BVBA vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo		€ 4.000,00		€ 1.200,00	€ 5.200,00
Federale Verzekeringen vertegenwoordigd door Jean-Marc Mayeur	Bestuurder	Federale Verzekeringen		€ 2.000,00			€ 2.000,00
Belfius Insurance Belgium vertegenwoordigd door Dirk Vanderschrick	Bestuurder	Belfius Insurance Belgium		€ 2.000,00			€ 2.000,00
DDP Management BVBA vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw					€ 0,00
PSN Management BVBA vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw					€ 0,00
Philip Van gestel BVBA vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 5.000,00			€ 5.000,00
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 5.000,00	€ 1.800,00	€ 1.500,00	€ 8.300,00
			€ 50.000,00	€ 33.000,00	€ 6.600,00	€ 5.200,00	€ 94.800,00

4.10.5.3 Het investeringscomité

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2012

Enkel Amaury de Crombrugge BVBA en First Stage Management NV ontvangen een vergoeding van EUR 1.000 per deelgenomen vergadering.

4.10.5.4 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.

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 2012

De variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2012 werd in het begin van het boekjaar 2012 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende vier doelstellingen, die elk 25% vertegenwoordigen van de mogelijke variabele vergoeding:

- 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.

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 2012 van de overige leden van het uitvoerend management werd in het begin van het boekjaar 2012 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen:

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

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.

Op het remuneratiecomité van 22 januari 2013 werden de volgende objectieven voor 2013 voor het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

- voor de CEO:
 - investeren van EUR 60 miljoen via interne en externe groei in België en Frankrijk;
 - verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in België en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen;
 - ontwikkeling van relaties met Franse banken;
 - herdefiniëring van corporate image van Montea;
 - behoud van 95% bezettingsgraad in België en Frankrijk;
 - herontwikkeling van site in Vorst en Puurs.

- voor de andere leden van het uitvoerend management:
 - investeren van EUR 60 miljoen via interne en externe groei in België en Frankrijk;
 - ontwikkeling van samenwerkingsverbanden met derden;
 - ontwikkeling van de bestaande landbank met nadruk op Vorst en Puurs;
 - verdere desinvesteringen van 3 sites;
 - behoud van 95% bezettingsgraad in België en Frankrijk;
 - verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in België en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen;
 - ontwikkeling van relaties met Franse banken;

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

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2012 heeft het uitvoerend management⁸¹ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
Jo De Wolf BVBA vertegenwoordigd door Jo De Wolf	€ 250.586,97	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 330.586,97
Andere leden van het uitvoerend management	€ 748.271,02	€ 149.500,00	€ 9.832,40	€ 11.737,84	€ 919.341,26
	€ 998.857,99	€ 229.500,00	€ 9.832,40	€ 11.737,84	€ 1.249.928,23

(*) 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 (Jo De Wolf BVBA, PDM cv, PSN Management BVBA en GCA Consult BVBA) en anderzijds de volledige loonkost voor Peter Verlinde en Jean de Beaufort.

C. 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 de heer 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 taken.

⁸¹ Het uitvoerend management bestaat uit zes leden (zie punt 5.10.4).

In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van de begunstigen van het optieplan met het aantal toegekende 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 Demuyck	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend 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. Deze inkoop van eigen aandelen kadert in het voormelde optieplan voor het management van Montea. Dit programma ging van start op 18 september 2012 om te eindigen op 31 december 2012. Deze inkoop van eigen aandelen werd gedaan in het kader van het bovenvermeld optieplan.

In het totaal werden er aldus 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.

D. 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 Demuyck	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.

4.10.6 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 Eddy Hartung die gezamenlijk de voor de voltallige raad van bestuur, vereiste informatie verzamelen en de beraadslaging en de raad van bestuur terzake voorbereiden.

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

4.10.7 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.

4.10.8 Andere betrokken personen

4.10.8.1 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 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch.

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

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

Verder verleent de commissaris 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 deze wet van 3 augustus 2012 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 wet van 3 augustus 2012 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 wet van 3 augustus 2012 en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
 - c) andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2012 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea EUR 39.478,38 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werd geen enkele andere vergoeding aan de commissaris uitgekeerd.

4.10.8.2 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 "Drivers Jonas France", 11 rue Scribe, 75009 Paris, voor het vastgoed gelegen 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 en Frankrijk. De experts kunnen daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.

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 2012 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten EUR 58.270,00 (excl. BTW) in België en EUR 68.241,00 (excl. BTW) in Frankrijk.

4.10.8.3 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 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

De uitvoering van deze financiële dienst had een totale kost van EUR 9.199,84 in 2012 (EUR 4.011,34 vaste vergoeding en EUR 5.188,50 variabele vergoeding). Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

4.10.9 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

4.10.10 Belangenconflicten

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

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

In de loop van het boekjaar 2012 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 geen verrichtingen uitgevoerd zoals bedoeld in art. 18 van het KB Vastgoedbevaks.

4.10.11 Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende 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 stemrechtverlenende effecten die hij houdt, de statutair bepaalde drempel van 3% van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap, actief of passief overschrijdt. Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de stemrechtverlenende effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder deze 3%. De voorschriften van de artikelen 6 tot 17 van de wet van 2 mei 2007, op de openbaarmaking van de belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt zijn van toepassing op voormelde quota.

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁸² van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

➤ **23 januari 2012 – Kennisgeving door Gemeentelijke Holding overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Voorafgaand deze kennisgeving bezat de Gemeentelijke Holding 3,62% van de stemrechten. Op 23 januari 2012 bezit de Gemeentelijke Holding geen stemrechten meer van Montea Comm. VA (0 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

➤ **23 januari 2012 – Kennisgeving door de Federale Verzekeringen overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Voorafgaand deze kennisgeving bezat de Federale Verzekeringen 4,44% van de stemrechten. Op 23 januari 2012 bezit de Federale Verzekeringen 8,09 % van de stemrechten van Montea Comm. VA (456.041 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

➤ **29 maart 2012 – Kennisgeving door de Federale Verzekeringen overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Voorafgaand deze kennisgeving bezat de Federale Verzekeringen 8,09% van de stemrechten. Op 29 maart 2012 bezit de Federale Verzekeringen 10,30% van de stemrechten van Montea Comm. VA (580.041 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

➤ **29 maart 2012 – Kennisgeving door Belfius Insurance Belgium overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Voorafgaand deze kennisgeving bezat Dexia Insurance Belgium (DIB) 7,81% van de stemrechten. Op 29 maart 2012 bezit Dexia Insurance Belgium (DIB) 10,01 % van de stemrechten van Montea Comm. VA (564.000 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

➤ **20 december 2012 - Kennisgeving door De Paepe overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging met uitgifte van nieuwe aandelen werd het kapitaal van Montea Comm. VA verhoogd door een inbreng in nature door M.G. Invest NV en M.G. Holding NV (beiden eigendom van Group De Paepe) van 429 aandelen (100%) die zij bezaten in Warehouse Nine NV. Als vergoeding van de inbreng in natura, verwierven M.G. Invest NV en M.G. Holding NV respectievelijk 791.375 en 22.773 nieuwe aandelen Montea Comm VA. Op 20 december 2012 werden die nieuwe aandelen Montea terug overgedragen door M.G. Invest NV en M.G. Holding NV.

⁸² Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

4.10.12 Bescherming tegen openbare overnamebiedingen - Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt) ⁸³

4.10.12.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2012)

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 6.448.274 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

4.10.12.2 Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. Montea Management NV werd statutair met ingang van 1 oktober 2006 aangesteld voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een Commanditaire vennootschap is, is dat de Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat betreft bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen ⁸⁴.

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 Wet van 3 augustus 2012.

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.

⁸³ 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.

⁸⁴ 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.

4.10.12.3 Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder beschikt over de uitdrukkelijke toelating om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen tot een maximumbedrag van EUR 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 20 december 2012, bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal thans EUR 86.896.301. Het saldo van het toegestaan kapitaal houdt rekening met de uitgiftepremie.

4.10.12.4 Wederinkoop van aandelen

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

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend⁸⁵ 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. 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.

4.10.12.5 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.

⁸⁵ Zie persmededeling van 17 september 2012.

5. Montea op de beurs

5.1 Evolutie van het aandeel Montea

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

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

Op grond van de slotkoers op 31/12/2012 (EUR 28,40) noteerde het aandeel Montea 28,0% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Het jaar 2012 werd algemeen gekenmerkt door de aanhoudende economische en financiële crisis. Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2012 is het aandeel van Montea in dit moeilijke jaar 2012 met 11,7% gestegen (6,8% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2012 en 2011).

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van EUR 1,93 per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4475 per aandeel.

De raad van bestuur zal eveneens aan de algemene vergadering voorstellen om de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden.

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Beurskoers (€)						
Bij afsluiting	28,40	24,52	23,49	24,89	27,00	31,99
Hoogste	28,70	26,00	26,89	30,99	35,25	37,00
Laagste	23,91	22,65	19,80	21,81	23,00	30,21
Gemiddelde	26,27	24,60	23,83	24,69	30,84	33,82
Netto Activa / Aandeel (€)						
Incl. IAS 39 (*)	19,18	20,75	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39 (*)	22,17	22,75	23,14	25,53	30,26	30,80
Premie / (Discount) (%)	28,1%	7,8%	1,5%	5,8%	-5,6%	2,9%
Dividendrendement (%)	6,8%	7,5%	7,7%	8,5%	6,8%	7,4%
Dividend (€)						
Bruto	1,93	1,84	1,84	2,09	2,09	2,49
Netto	1,45	1,45	1,56	1,78	1,78	2,12
Volume (aantal effecten)						
Gemiddeld dagvolume	1.027	1.378	1.740	1.033	1.061	1.333
Periodevolume	261.919	354.053	450.701	264.394	271.641	341.241
Aantal aandelen	6.448.274	5.634.126	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Beurskapitalisatie ('000 euros)						
Beurskapitalisatie bij afsluiting	183.131	138.149	132.346	89.239	96.805	91.351
Free Float	40,8%	35,2%	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratio's (%)						
"Velocity"	4,1%	6,3%	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	10,0%	17,9%	31,7%	24,5%	25,1%	32,0%

Dividendrendement (%): Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers.
 Bruto Return (%): Evolutie van het aandeel sinds het begin van Montea + dividend en gedeeld door de gemiddelde beurskoers.
 "Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.
 Free Float "Velocity": Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float.
 (*) netto activa per aandeel inclusief de rechtzetting (kolom 31/12/2011.)

5.2 Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2012

Aantal uitgegeven aandelen	6.448.274	
Familie De Pauw	1.426.287	22,12%
Banimmo	833.934	12,93%
Federale Verzekering	661.056	10,25%
Dexia Insurance Belgium (DIB)	648.873	10,06%
Familie De Smet	248.959	3,86%
Eigen aandelen	23.346	0,36%
Free Float	2.605.819	40,42%

Alle aandeelhouders hebben dezelfde stemrechten. Elk aandeel geeft recht op één stem. Belangrijke participaties waarvan Montea werd ingelicht worden in toepassing van de transparantiewetgeving bekend gemaakt op www.montea.com.

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

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

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

5.3 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

A. Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

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

Zij bezitten 22,12% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

De BVBA DDP Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Dirk De Pauw, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag, is bestuurder van de NV Montea Management. Peter Snoeck is vaste vertegenwoordiger van de BVBA PSN Management, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

B. Familie De Smet

De familie De Smet bestaat uit:

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

Zij bezitten 3,86% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

5.4 De agenda van de aandeelhouder

- 07/02/2013 Jaarresultaten per 31/12/2012
- 16/05/2013 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2013
- 21/05/2013 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 22/08/2013 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2013
- 07/11/2013 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2013

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (Corporate social responsibility)

Als referentiespeler in de logistieke en semi-industriële vastgoedsector, streeft Montea waarden na om zich als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming te gedragen. Daarom werkt Montea aan een continu verbeteringsproces waarbij op systematische wijze economische, milieu- en sociale overwegingen op een geïntegreerde manier in de dagelijkse bedrijfsvoering worden opgenomen. Montea streeft er naar om niet enkel te voldoen aan de wettelijke vereisten, maar wenst aan de hand van initiatieven en acties verder gaan dan de geldende wetgeving.

Het management van Montea is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf.

De belangrijkste waarden van Montea zijn toegespitst op:

- sterk persoonlijk engagement tegenover haar klanten, het team, stakeholders, aandeelhouders en partners;
- creativiteit, flexibiliteit, innovatie en dynamiek;
- integriteit, vertrouwen en pragmatisme;
- respect voor anderen en voor de omgeving;
- ambitie en perfectionisme.

Montea hanteert volgende principes gebaseerd op deze waarden:

- het creëren van een geëngageerde werkomgeving die aangenaam en positief is en met respect voor anderen;
- het dagelijks én op een positieve manier bijdragen tot de omgeving;
- het belang van diversiteit voor de goede werking van de organisatie;
- het toepassen van hogere kwaliteitsnormen in het kader van de strategie en de vastgestelde doelstellingen.

6.1 Implementatie van “Blue Label” plan

Sinds kort hanteert Montea haar eigen “Blue Label”. Montea werkte samen met externe specialisten dit “Blue Label” plan verder uit. Dit plan omvat de globale aanpak wat de duurzaamheid betreft, zowel voor de bestaande portefeuille als voor nieuwe investeringen.



Wereldwijd bestaan er verschillende normen op vlak van duurzaamheid voor de vastgoedsector. De meest gekende zijn: HQE (Franse norm), BREEAM (UK norm), LEED (U.S. norm). Montea heeft de belangrijkste normen opgenomen in haar “Blue Label” plan.

“Blue Label” omvat:

- een efficiënte aanpak van energie-, water- en afvalbeheer;
- een kostenbewust en proactief onderhoudsbeheer;
- het beperken van de CO2-uitstoot;
- het creëren van comfort en veiligheid in de werkomgeving;
- het risico management;
- het opvolgen en verbeteren van de energieconsumptie;
- het documentenbeheer en deze beschikbaar stellen aan klanten en partners;
- het repetitief screenen van de vastgoedportefeuille en de gerelateerde activiteiten.

6.2 Duurzame ontwikkeling

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

De Vennootschap verbindt zich ertoe om haar vastgoedpatrimonium te beheren met respect voor o.a. onderstaande aspecten.

6.2.1 Energiebeheer

Montea heeft een rationeel beleid ontwikkeld om het energiegebruik te optimaliseren.

In 2012 werd het programma met betrekking tot het maken van energiescans verder afgewerkt, tesamen met de uitvoering van Life Cycle Analyses. Aan de hand van deze gedetailleerde analyses en bijkomende energetische berekeningen werd een totaalstudie uitgevoerd voor de sites te Mechelen en te Puurs.

Deze totaalstudie stelt Montea in staat om een volledig investeringsprogramma op te maken met volgende rubrieken:

- investeringen die een onmiddellijke energetische impact hebben;
- investeringen in samenspraak met de huurder in functie van zijn exploitatie;
- wederinstandstellingen en vervangingsinvesteringen;
- investeringen vanuit commercieel oogpunt.

Met deze doorgedreven studies bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

In 2012 werden op de sites te Erembodegem, Mechelen, Milmort en Heppignies monitoringssystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

6.2.2 Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen: 2,35MWh werd door zonnepanelen geproduceerd, hetzij een besparing van 600 ton CO2 uitstoot.

Naargelang van hun exploitatie, verbruiken onze huurders tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeren wij onze huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

6.2.3 Facility Management programma

Eind 2011 werd de implementatie ingevoerd van een Facility Management programma. Dit programma is enerzijds een intern beheersysteem en biedt anderzijds aan de huurders de toegang tot een beveiligde web portal "My Montea". Het Facility Management programma biedt o.a. volgende toepassingen:

- door het gebruik van de "workorder"-module van "My Montea" kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder;
- anderzijds kan de huurder via onze web portaal "My Montea" zelf alle meldingen/problemen/aanvragen registreren en opvolgen, zodat de service en de communicatie omtrent het gebouwenbeheer op een overzichtelijke en vlotte manier verloopt.
- voor 4 sites werd de maintenance-module in gebruik genomen zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan opgevolgd worden. In 2013 zal een maintenance-plan opgestart worden voor alle sites.


De implementatie van het Facility management programma kadert perfect in het "Blue Label" plan en de transparantie die Montea wenst te geven aan haar huurders en partners

6.2.4 Afvalbeheer

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


7. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2012 ⁸⁶

7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2012

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		Toelichting	31/12/2012 Conso	31/12/2011 Conso	31/12/2010 Conso
I.	VASTE ACTIVA		290.230	253.631	236.466
	A. Goodwill		0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	19	141	52	83
	C. Vastgoedbeleggingen	20	282.100	245.131	233.452
	D. Andere materiële vaste activa	21	7.883	8.087	995
	E. Financiële vaste activa	22	0	0	1.359
	F. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23	105	361	576
	H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA		17.269	15.851	22.402
	A. Activa bestemd voor verkoop	24	2.225	2.541	0
	B. Financiële vlottende activa		0	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	D. Handelsvorderingen	25	5.720	6.269	6.215
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	844	989	1.409
	F. Kas en kasequivalenten	27	7.007	4.948	14.119
	G. Overlopende rekeningen	28	1.472	1.104	659
	TOTAAL ACTIVA		307.498	269.482	258.868
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		123.763	117.001	124.107
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		123.663	116.896	124.006
	A. Kapitaal	29	128.340	107.329	107.329
	B. Uitgiftepremie	29	533	543	543
	C. Reserves	30	-2.108	9.322	7.923
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	31	-3.102	-297	8.211
II.	Minderheidsbelangen	32	100	104	101
	VERPLICHTINGEN		183.735	152.481	134.761
I.	Langlopende verplichtingen		141.898	116.055	69.539
	A. Voorzieningen	33	208	0	0
	B. Langlopende financiële schulden	34	121.913	104.320	61.424
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35	19.327	11.304	7.746
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	36	450	431	369
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		41.837	36.425	65.222
	A. Voorzieningen	37	0	1.200	0
	B. Kortlopende financiële schulden	34	31.851	26.782	56.781
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38	3.184	2.735	3.264
	E. Andere kortlopende verplichtingen	38	439	194	785
	F. Overlopende rekeningen	39	6.364	5.514	4.393
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		307.498	269.482	258.868

⁸⁶ De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2012 met 2011 en 2010, werden aangepast aan het nieuwe schema volgens het nieuwe KB Vastgoedbevaks.

Hieronder vindt u een “fair value hiërarchie” en een vergelijking tussen de reële waarde en de boekwaarde van alle financiële activa en passiva en dit volgens IFRS 7 paragraaf 25 en 27A.

	 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	31/12/2012 Conso	31/12/2012 AC (1)	31/12/2012 Level 1 (2)	31/12/2012 Level 2 (3)	31/12/2012 Level 3 (4)
I.	VASTE ACTIVA	290.230	8.129	0	0	282.100
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	141	141	0	0	0
C.	Vastgoedbeleggingen	282.100	0	0	0	282.100
D.	Andere materiële vaste activa	7.883	7.883	0	0	0
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	105	105	0	0	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	17.269	15.044	0	0	2.225
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.225	0	0	0	2.225
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	5.720	5.720	0	0	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	844	844	0	0	0
F.	Kas en kasequivalenten	7.007	7.007	0	0	0
G.	Overlopende rekeningen	1.472	1.472	0	0	0
	TOTAAL ACTIVA	307.498	23.173	0	0	284.325
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	123.763	123.763	0	0	0
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de	123.663	123.663	0	0	0
A.	Kapitaal	128.340	128.340	0	0	0
B.	Uitgiftepremies	533	533	0	0	0
C.	Reserves	-2.108	-2.108	0	0	0
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	-3.102	-3.102	0	0	0
II.	Minderheidsbelangen	100	100	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	183.735	164.408	0	19.327	0
I.	Langlopende verplichtingen	141.898	122.570	0	19.327	0
A.	Voorzieningen	208	208	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	121.913	121.913	0	0	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	19.327	0	0	19.327	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	450	450	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	41.837	41.837	0	0	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	31.851	31.851	0	0	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.184	3.184	0	0	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	439	439	0	0	0
F.	Overlopende rekeningen	6.364	6.364	0	0	0
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	307.498	288.171	0	19.327	0

(1) Amortized costs

(2) Marktw aardering in actieve markt voor hetzelfde product


(3) Marktw aardering in actieve markt voor gelijkwaardig product

(4) Waardering op basis van andere waarderings technieken; niet gebaseerd op marktw aardering in actieve markt

7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2012


Voorafgaand:

In de cijfers van 2011 werd een éénmalige provisie opgenomen van EUR 1,20 miljoen⁸⁷ in de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". In wat volgt zal steeds de vergelijking gemaakt worden ten opzichte van de cijfers inclusief deze éénmalige provisie.


 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
I.	Huurlinkosten	1	19.849	19.372	17.097
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	78	-97	-56
	NETTO HUURRESULTAAT		19.927	19.275	17.041
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	3.546	3.256	2.519
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur		0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	3	-4.463	-4.069	-3.596
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.498	607	560
	VASTGOEDRESULTAAT		20.508	19.069	16.523
IX.	Technische kosten	5	-29	-53	-110
X.	Commerciële kosten	6	-91	-135	-93
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	7	-174	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	8	-637	-702	-520
XIII.	Andere vastgoedkosten	9	-115	-102	-111
	VASTGOEDKOSTEN		-1.046	-992	-833
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.462	18.078	15.690
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-2.938	-2.620	-2.399
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	231	-952	-73
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		16.756	14.506	13.218
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	362	0	548
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-6.692	-4.420	-1.906
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		10.425	10.086	11.860
XX.	Financiële inkomsten	14	178	84	13
XXI.	Netto interestkosten	15	-5.537	-5.478	-5.276
XXII.	Andere financiële kosten	16	-110	-30	-17
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	-8.023	-4.918	1.643
	FINANCIEEL RESULTAAT		-13.492	-10.341	-3.637
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-3.067	-255	8.223
XXV.	Vennootschapsbelasting	18	-39	-38	0
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-39	-38	0
	NETTO RESULTAAT		-3.106	-293	8.224
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		-3.102	-297	8.212
	Minderheidsbelangen		-4	4	12
	NETTO COURANT RESULTAAT		3.224	4.127	9.582
	NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)		11.248	9.044	7.938
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (AANDELEN)		5.634	5.634	4.610
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)		-0,55	-0,05	1,41
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) (EUR)		2,00	1,61	1,79

⁸⁷ Na de aankondiging van de financiële resultaten op 16 februari 2012 heeft Montea, naar aanleiding van een arrest, een provisie opgenomen van EUR 1,2 miljoen. Voor meer informatie aangaande dit arrest verwijzen we naar het jaarverslag van 2011. (www.montea.com).


7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2012

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Netto resultaat	-3.106	-293	8.224
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.068	-1.099	-1.394
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-128	1.566	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Globaal resultaat	-4.302	173	6.830
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-4.297	170	6.817
Minderheidsbelangen	-4	4	12

7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2012

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.948	14.119	4.077
Netto resultaat	-3.106	-293	8.224
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	13.231	10.811	-63
Afschrijvingen en waardeverminderingen	77	274	222
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	155	177	166
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	26	136	73
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-104	-39	-17
Andere niet-kas elementen	13.154	10.538	-285
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.692	4.420	1.906
IAS 39 impact (+/-)	8.023	4.918	-1.643
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-362	0	-548
Voorzieningen	-1.200	1.200	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	10.125	10.518	8.160
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	2.201	42	699
Bewegingen in activa posten	658	40	-3.256
Handelsvorderingen	256	215	191
Andere vaste activa op lange termijn	626	-151	-3.159
Andere kortlopende activa	144	420	-273
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-368	-445	-15
Bewegingen in passiva posten	1.543	2	3.954
Handelsschulden	244	-790	778
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	205	261	587
Andere kortlopende passiva	246	-591	0
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	849	1.122	2.590
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	17.275	24.679	12.936
Investeringsactiviteiten	-43.152	-24.312	-29.457
Acquisitie van immateriële vaste activa	-119	0	-7
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-47.633	-20.751	-37.595
Andere materiële activa	-9	-21	-152
Zonnepanelen	-2	-6.336	0
Verkoop vastgoedbeleggingen	4.612	2.796	8.297
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-43.152	-24.312	-29.457
VRUJE CASHFLOW (A+B)	-25.877	367	-16.521
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	22.681	12.960	-773
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	22.661	12.897	-789
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	19	63	0
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	16
Veranderingen in andere verplichtingen	208	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	208	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	9.995	-8.379	31.414
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	21.011	0	38.907
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	-10	0	0
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-10.367	-8.379	-7.493
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	-639	0	0
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	32.884	4.581	30.640
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	7.007	4.948	14.119

7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 31 december 2012

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2010	107.329	543	16.460	8.211	-8.537	101	124.107
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	1.099	0	-1.099	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	1.566	0	0	0	1.566
Minderheidsbelang	0	0	0	-4	0	0	-4
Subtotaal	107.329	543	19.125	8.207	-9.636	101	125.669
Dividenden	0	0	-8.379	0	0	0	-8.379
Overgedragen resultaat	0	0	8.211	-8.211	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-293	0	4	-289
OP 31/12/2011	107.329	543	18.958	-297	-9.636	104	117.001
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	20.998	0	0	0	0	0	20.998
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	1.068	0	-1.068	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-127	0	0	0	-127
Eigen aandelen	0	0	-639	0	0	0	-639
Aandeelekapitaal opties personeel	3	0	0	0	0	0	3
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-4	-4
Rechtzettingen	10	-10	0	0	0	0	0
Subtotaal	128.340	533	19.260	-297	-10.704	100	137.232
Dividenden	0	0	-10.367	0	0	0	-10.367
Overgedragen resultaat	0	0	-297	297	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-3.102	0	0	-3.102
OP 31/12/2012	128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763

(1) (2) Het totaal van de reserves vermeld op de balans onder "C. Reserves" bestaat enerzijds uit de "Reserves (1)" en anderzijds uit het "Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)".

Voor meer informatie omtrent bovenvermelde tabel, verwijzen we naar toelichting 29, 30, 30.1, 30.2, 31 en 32.

7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2012

7.6.1 Achtergrond

7.6.1.1 Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals deze door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB'. De geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en financiële instrumenten die aan werkelijke waarde zijn geboekt. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

7.6.1.2 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Onder "controle" over een vennootschap moet worden verstaan, de bevoegdheid in rechte of in feite om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders of op de oriëntatie van het beleid (voor meer informatie inzake "controle" verwijzen wij naar IAS27). De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen hebben betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

Intercompany transacties

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

7.6.1.3 Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Per 31 december 2012 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

7.6.2 Waarderingsregels

7.6.2.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige, De Crombrugghe & Partners in België en Deloitte⁸⁸ in Frankrijk, maakt per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op. Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de methode van verdiscontering van de huurinkomsten zoals uiteengezet in de International Valuation Standards 2005, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.

De reële waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen in de portefeuille te verwerven. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven. De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van EUR 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde stemt overeen met de "fair value" waarde met toevoeging van 2,5% verwervingskosten.

⁸⁸ Deloitte leeft de waarderingsregels na zoals gedefinieerd door De Crombrugghe & Partners en de bevak.

De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van EUR 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen worden getoond als een afzonderlijke rubriek van het eigen vermogen (als onderdeel van de rubriek I.C. Reserves) De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII.

7.6.2.2 Projectontwikkelingen

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

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

7.6.2.3 Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, catalogeren we onder deze rubriek. De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Subsidies worden in mindering gebracht van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de Vennootschap. Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

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

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

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis gedaan.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

7.6.2.4 Langlopende vorderingen

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

7.6.2.5 Financiële vaste activa

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

7.6.2.6 Kas en kasequivalenten

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

7.6.2.7 Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, notaris en publicatiekosten, ...). Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe deskundigen, wordt opgenomen in de rubriek "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" van het eigen vermogen. Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

7.6.2.8 Voorzieningen

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

7.6.2.9 Schulden

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

7.6.2.10 Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

7.6.2.11 Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

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

Algemene kosten

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

7.6.2.12 Financieel resultaat

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

7.6.2.13 Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode (“liability methode”) voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is⁸⁹.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de waarde kosten-koper (investeringswaarde verminderd met alle met de verkoop gerelateerde kosten zoals registratie- en notariskosten) van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap maar de Vennootschap moet deze boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

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

7.6.2.14 Financiële afgeleide instrumenten

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

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type "indekking" zoals bedoeld in IAS 39 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

7.6.2.15 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld. Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

7.6.2.16 Nieuwe standaarden en interpretaties

7.6.2.16.1 Wijzigingen van grondslagen die op de datum van publicatie van de jaarrekening van Montea uitgegeven en van kracht zijn

– **IAS 12 Winstbelastingen (Wijziging) – Uitgestelde belastingen: Recuperatie van Uitgestelde Belastingvorderingen**

Deze wijziging van IAS 12 verduidelijkt de waardering van uitgestelde belastingen op vastgoedbeleggingen verwerkt aan reële waarde en introduceert een weerlegbaar vermoeden dat de boekwaarde van deze vastgoedbelegging zal worden gerecupereerd door middel van een verkoop. Bovendien wordt de entiteit verplicht om bij de waardering van een uitgestelde belasting als gevolg van de waardering van een niet-afschrijfbaar actief aan de hand van het herwaarderingsmodel van IAS 16, steeds het vermoeden te hanteren van een toekomstige verkoop. De eerste toepassing van deze wijziging had geen invloed op de jaarrekening van de Vennootschap.

– **IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS (Wijziging) - Sterke Hyperinflatie en Verwijdering van Vaste Data voor Eerste Toepassers**

De IASB heeft door middel van deze wijziging verduidelijkt dat een entiteit opnieuw een IFRS jaarrekening dient op te stellen wanneer zijn functionele munt niet langer onderhevig is aan hyperinflatie. De eerste toepassing van deze wijziging had geen invloed op de jaarrekening van de Vennootschap.

⁸⁹ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en bedraagt 16,5% + crisisbelasting.

- **IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffingen (Wijziging) — Overdracht van financiële activa**
De wijziging verplicht tot bijkomende informatieverschaffingen over activa die werden overgedragen, maar niet volledig werden afgeboekt. De entiteit dient in dat geval informatie te verschaffen dat gebruikers toelaat de relatie te verstaan tussen de activa die niet werden afgeboekt en de verplichtingen die hierop betrekking hebben. Bovendien verplicht de wijziging tot het verschaffen van informatie over activa die volledig werden afgeboekt, maar waar er nog sprake is van een aanhoudende betrokkenheid. Ook in dat geval dient de informatie gebruikers toe te laten de aard en risico's verbonden aan deze aanhoudende betrokkenheid in de afgeboekte activa te beoordelen. De wijziging is van kracht op boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2011. Er zijn geen verplichtingen met betrekking tot de vergelijkende cijfers. De eerste toepassing van deze wijziging had geen invloed op de jaarrekening van de Vennootschap.

7.6.2.16.2 Wijzigingen van grondslagen die op de datum van publicatie van de jaarrekening van Montea uitgegeven en (nog) niet van kracht zijn

- **IFRS 1 Eerste Toepassing van IFRS**
Deze wijzigingen verplichten entiteiten om bij de eerste toepassing de standaard IAS 20 Administratieve verwerking van overheidssubsidies en informatieverschaffing over overheidssteun vanaf de transitiedatum toe te passen. De wijzigingen zullen geen impact hebben op de balans of de resultaten van de Vennootschap en zullen van toepassing zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013.
- **IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffingen**
Deze wijzigingen verplichten een entiteit tot het verschaffen van informatie over de rechten tot compensatie and verwante regelingen (bijvoorbeeld waarborgen). De nieuwe informatieverschaffingen zijn vereist voor alle financiële instrumenten op de balans die volgens IAS 32 Financiële Instrumenten: Presentatie werden gecompenseerd. Bovendien worden entiteiten verplicht om bijkomende informatie te verschaffen omtrent financiële instrumenten op de balans die het voorwerp zijn van een 'master netting' of gelijkaardige regeling, ongeacht of deze volgens IAS 32 in aanmerking kwamen voor compensatie. De wijzigingen zullen geen impact hebben op de balans of de resultaten van de Vennootschap en zullen van toepassing zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013.
- **IFRS 9 Financiële Instrumenten**
De huidige versie van IFRS 9 stelt de eerste fase voor van het project van de IASB ter vervanging van IAS 39 en is van toepassing op de classificatie en waardering van financiële activa en verplichtingen. De IASB heeft besloten om de verplichte ingangsdatum uit te stellen van 1 januari 2013 naar 1 januari 2015. In de volgende fasen zal de IASB waardevermindering en afdekking behandelen. De Vennootschap zal de invloed van deze en de volgende fasen op haar jaarrekening in hun geheel beoordelen opdat een volledig beeld kan worden verschaft.
- **IFRS 10 De Geconsolideerde Jaarrekening**
IFRS 10 vervangt het deel van IAS 27 De Geconsolideerde en Enkelvoudige Jaarrekening dat de opstelling van een geconsolideerde jaarrekening behandelt. Het zal eveneens de interpretatie SIC – 12 Consolidatie – Voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten vervangen. De standaard introduceert een controlemodel dat op alle entiteiten van toepassing zou zijn (inclusief voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten). Bij de eerste toepassing van IFRS 10 zal het management moeten bepalen welke entiteiten door de Vennootschap worden gecontroleerd en bijgevolg moeten worden geconsolideerd. De Vennootschap is momenteel de invloed van deze standaard nog aan het beoordelen, maar verwacht geen belangrijke wijzigingen in de consolidatiegroep als gevolg van de toepassing van het nieuwe controlemodel. De Europese Unie heeft besloten dat de standaard van toepassing zal zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014.
- **IFRS 11 Gezamenlijke Regelingen**
IFRS 11 vervangt IAS 31 Belangen in Joint Ventures en SIC-13 Entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend – Niet-monetaire bijdragen door deelnemers in een joint venture. De standaard verplicht de entiteit tot het toepassen van één enkele boekhoudkundige verwerking van belangen in gezamenlijk gecontroleerde entiteiten. Gezien de Vennootschap geen geassocieerde deelnemingen noch gezamenlijke regelingen heeft, wordt niet verwacht dat de wijzigingen een invloed zullen hebben op de balans of de resultaten van de Vennootschap. De Europese Unie heeft besloten dat de standaard van toepassing zal zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014.
- **IFRS 12 Informatieverschaffing over Belangen in Derden**
De standaard omvat alle informatieverschaffingen in IAS 27 met betrekking tot de geconsolideerde jaarrekening en de informatieverschaffingen in IAS 31 en IAS 28. Deze betreffen de belangen van de Vennootschap in dochterondernemingen, gezamenlijke regelingen, geassocieerde deelnemingen, voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten en andere entiteiten die niet in de balans werden opgenomen. Een aantal nieuwe informatieverschaffingen werden in de standaard geïntroduceerd, die evenwel geen impact hebben op de balans of resultaten van de Vennootschap. De Europese Unie heeft besloten dat de standaard van toepassing zal zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014.

– **IFRS 13 Reële Waardebepaling**

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waardebeoordeling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. IFRS 13 heeft niet de intentie om te bepalen in welke omstandigheden activa of verplichtingen aan reële waarde mogen worden verwerkt. De standaard is van kracht op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en biedt een definitie van reële waarde en één enkele bron van reële waardebeoordeling en informatieverschaffingen bij de toepassing ervan in IFRS. De onderneming is momenteel de invloed van deze standaard aan het beoordelen, maar op basis van een voorlopige analyse wordt er geen materiële impact verwacht.

– **IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening**

De wijzigingen hebben een invloed op de presentatie van de elementen in de niet-gerealiseerde resultaten. Elementen die een invloed kunnen hebben op de winst-en-verliesrekening (bijvoorbeeld actuariële winsten en verliezen op toegezegd pensioenplannen en herwaardering van gronden en gebouwen) zouden worden afgezonderd van de andere elementen (bijvoorbeeld nettowinsten op afdekkingen van netto-investeringen in een buitenlandse entiteit, wisselkoersverschillen bij de consolidatie van een buitenlandse activiteit, netto-veranderingen op kasstroomafdekkingen en nettoverliezen of winsten op voor verkoop beschikbare financiële activa). De wijzigingen hebben enkel een invloed op de presentatie en hebben geen invloed op de balans of resultaten van de Vennootschap. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2012.

– **IAS 19 Personeelsbeloningen**

De IASB heeft tal van wijzigingen aan IAS 19 gepubliceerd. Deze omvatten fundamentele veranderingen zoals het verwijderen van de 'corridor methode', maar ook eenvoudige verduidelijkingen of aanpassing van de verwoording. Gezien de Vennootschap geen toegezegd-pensioenregelingen heeft, wordt verwacht dat de wijzigingen geen belangrijke invloed zullen hebben op de balans of resultaten van de Vennootschap. De gewijzigde standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013.

– **IAS 28 Investerings in Geassocieerde Deelnemingen en Joint Ventures**

Als gevolg van de nieuwe standaarden IFRS 11 Gezamenlijke Regelingen en IFRS 12 Informatieverschaffingen over Belangen in Derden, werd de titel van de standaard IAS 28 Investerings in Geassocieerde Deelnemingen veranderd in IAS 28 Investerings in Geassocieerde Deelnemingen en Joint Ventures. De aangepaste standaard behandelt de toepassing van de vermogensmutatiemethode op investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen. De aangepaste standaard is van kracht op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014. Gezien de Vennootschap geen geassocieerde deelnemingen noch gezamenlijke regelingen heeft, wordt niet verwacht dat de wijzigingen een invloed zullen hebben op de balans of de resultaten van de Vennootschap.

– **IAS 32 Financiële Instrumenten: Presentatie**

Deze wijzigingen verduidelijken de betekenis van 'een wettelijk afdwingbaar recht op compensatie'. De wijzigingen verduidelijken bovendien de toepassing van de compensatievoorwaarden van IAS 32 op afwikkelingssysteem (zoals bij gecentraliseerde 'clearing houses') die de afwikkelingen niet simultaan uitvoeren. De wijzigingen zijn van kracht op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2014. De Vennootschap verwacht niet dat de wijzigingen een impact zullen hebben op de balans of resultaten.

– **IFRIC 20 Verwijderingskosten tijdens de exploitatie van een open mijn**

Deze interpretatie is van toepassing op kosten voor het verwijderen van afval ('stripping') die worden gedragen bij de exploitatie van een mijn. De interpretatie behandelt de boekhoudkundige verwerking van het economische voordeel dat als gevolg van deze activiteit werd verkregen en zal van kracht zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013. De nieuwe interpretatie zal geen impact hebben op de Vennootschap.

Jaarlijkse Verbeteringen aan IFRS (Mei 2012)

De verbeteringen, die geen impact zullen hebben op de Vennootschap, zijn de volgende:

– **IFRS 1 Eerste Toepassing van IFRS**

Deze verbetering verduidelijkt de herhaalde toepassing van IFRS 1. Het verduidelijkt dat bij een herhaling van de eerste toepassing van IFRS, een entiteit de keuze heeft om IFRS 1 opnieuw toe te passen of het verleden aan de hand van de IFRS standaarden retroactief aan te passen.

– **IAS 1 Presentatie van een Jaarrekening**

De verbetering verduidelijkt het verschil tussen het vrijwillig verschaffen van vergelijkende cijfers en de minimale verplichtingen. Doorgaans omvatten de verplichtingen de cijfers van het vorige boekjaar.

– **IAS 16 Materiële vaste activa**

Deze verbetering verduidelijkt dat belangrijke vervangstukken en onderhoudsgereedschap die aan de definitie van materiële vaste activa voldoen niet als voorraad kunnen worden beschouwd.

– **IAS 32 Financiële Instrumenten: Presentatie**

Deze verbetering verduidelijkt dat winstbelastingen die het gevolg zijn van een uitkering van dividenden aan aandeelhouders, volgens IAS 12 Winstbelastingen moeten worden verwerkt.

– **IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving**

De wijziging heeft als doel om in tussentijdse verslagen de informatieverstoppingen over activa van segmenten te laten overeenstemmen met de informatieverstoppingen over verplichtingen van segmenten. Deze verduidelijking verzekert ook dat de tussentijdse informatieverstoppingen vergelijkbaar zijn met de informatie in de jaarrekening.

Deze verbeteringen zullen van kracht zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013.

7.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2012

7.7.1 Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
België		10.122	10.902	11.111
Aalst	Tragel 48-58	1.919	1.901	1.757
Aartselaar	Helstraat 47	4	257	259
Berchem	Vosstraat 200	197	203	207
Bornem	Industrieweg 4-24	413	378	363
Buggenhout	Kalkestraat 7	0	0	33
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	244	237	231
Moorsel	Waverstraat 3	0	265	330
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	103	109	122
Hoboken	Smallandlaan 7	230	223	218
Meer	Europastraat 28	330	353	321
Puurs	Rijksweg 85 89	0	0	0
Schoten	Brechtsebaan 4	0	0	0
Schoten	Jagersdreef 1	0	0	0
Grobbendonk	Bouwvelen 16	0	0	347
Herentals	Toekomstlaan 33	739	715	699
Nivelles	Rue de la Technique 11	0	717	699
Puurs	Schoonmansveld 18	747	727	711
Erembodegem	Industrielaan 27	881	803	802
Mechelen	Zandvoortstraat 16	653	623	483
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.030	1.401	1.371
Milmort	Avenue du Parc Industriel	895	796	1.032
Heppignies	Rue Brigade Piron	725	181	0
Verbrekingsvergoedingen		0	0	116
Frankrijk		9.727	8.470	5.986
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	593	437	360
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	344	335	331
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	228	221	218
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	695	675	655
Cambrai	P.d. Activité Actipole	535	513	534
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.018	981	828
Décines	Rue a Rimbaud 1	357	345	342
Alfortville	Le Techniparc	224	221	250
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.180	1.148	1.123
Orléans	Rue des Genêts 660	3.132	3.041	1.345
Marennes	La Donnière	884	553	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	326	0	0
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	211	0	0
TOTAAL		19.849	19.372	17.097

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

De huurinkomsten stegen in 2012 met 2,46% naar EUR 19.849K. Deze verhoging is het netto resultaat van de stijgende huurinkomsten in Frankrijk (EUR 1.257K of 14,84%) die het verlies aan de huurinkomsten in België (EUR 780K of 7,15%) meer dan compenseren.

De daling van de huurinkomsten in België is voornamelijk het resultaat van het verlies aan huurinkomsten naar aanleiding van de desinvesteringen (Moorsel in 2011 en Aartselaar in 2012) enerzijds en de daling van de huurinkomsten op de site in Vorst (vertrek huurder Salvesen) en Nijvel (vetrek huurder DHL) anderzijds.

De daling van de huurinkomsten in België werd deels gecompenseerd door de extra huurinkomsten als gevolg van de indexatie van de huurcontracten en de stijging van de huurinkomsten op de site in Milmort (nieuwe huurder Galler) en Heppignies (nieuwe huurder Coca Cola).

De stijging van de huurinkomsten in Frankrijk is voornamelijk het resultaat van de nieuw aangekochte sites in Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau en de volledige jaarlijkse huur op de site in Marennes (site aangekocht in 2011).

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste 3 jaren deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 25 sites), zijn de huurinkomsten als volgt:

- 2010: EUR 15.573K;
- 2011: EUR 17.654K (+13,36%);
- 2012: EUR 17.702K (+0,27%).

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
België		9.397	9.737	9.587
Aalst	Tragel 48-58	1.919	1.901	1.757
Aartselaar	Helstraat 47	4	257	259
Berchem	Vosstraat 200	197	203	207
Bornem	Industrieweg 4-24	413	378	363
Grimbergen	Epegemestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	244	237	231
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	103	109	122
Hoboken	Smallandlaan 7	230	223	218
Meer	Europastraat 28	330	353	321
Herentals	Toekomstlaan 33	739	715	699
Puurs	Schoonmansveld 18	747	727	711
Erembodegem	Industrielaan 27	881	803	802
Mechelen	Zandvoortstraat 16	653	623	483
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.030	1.401	1.371
Milmort	Avenue du Parc Industriel	895	796	1.032
Frankrijk		8.305	7.917	5.986
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	593	437	360
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	344	335	331
Bondoufle	Rue Henri Dunant 9-11	228	221	218
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	695	675	655
Cambrai	P.d. Activité Actipole	535	513	534
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.018	981	828
Décines	Rue a Rimbaud 1	357	345	342
Alfortville	Le Techniparc	224	221	250
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.180	1.148	1.123
Orléans	Rue des Genêts 660	3.132	3.041	1.345
TOTAAL		17.702	17.654	15.573

Op 10 van deze 25 sites werden nieuwe huurcontracten ondertekend of bestaande huurovereenkomsten verlengd waarbij er geen belangrijke evoluties zijn in de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. Bij de afsluiting en verlengingen van deze overeenkomsten werd uitzonderlijk gebruik gemaakt van een gemiddelde huurvrije periode van 2 t.e.m. 6 maanden. Geen enkele belangrijke andere incentives werden gegeven in dit kader.

Hierna vindt u een verdeling van de huurinkomsten, opgesplitst naar de duurtijd van de huurcontracten tot de eerste break, waarbij de volgende onderverdelingen worden gemaakt:

- Break tijdens het jaar 2013
- Break tijdens het jaar 2014 en 2015
- Break > 2015

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2012 12 maanden	0 - 1 jaar	1 - 3 jaar	> 3 jaar
België		10.122	1.488	3.060	5.574
Aalst	Tragel 48-58	1.919	11	0	1.908
Aartselaar	Helstraat 47	4	4	0	0
Berchem	Vosstraat 200	197	197	0	0
Bornem	Industrieweg 4-24	413	0	413	0
Buggenhout	Kalkestraat 7	0	0	0	0
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.012	0	1.012	0
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	244	0	244	0
Moorsel	Waverstraat 3	0	0	0	0
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	103	103	0	0
Hoboken	Smallandlaan 7	230	0	0	230
Meer	Europastraat 28	330	0	0	330
Puurs	Rijksweg 85 89	0	0	0	0
Schoten	Brechtsebaan 4	0	0	0	0
Schoten	Jagersdreef 1	0	0	0	0
Grobbendonk	Bouwvelven 16	0	0	0	0
Herentals	Toekomstlaan 33	739	739	0	0
Nivelles	Rue de la Technique 11	0	0	0	0
Puurs	Schoonmansveld 18	747	0	0	747
Erembodegem	Industrielaan 27	881	145	335	400
Mechelen	Zandvoortstraat 16	653	290	346	17
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.030	0	224	807
Milmort	Avenue du Parc Industriel	895	0	485	410
Heppignies	Rue Brigade Piron	725	0	0	725
Verbrekingsvergoedingen		0	0	0	0
Frankrijk		9.727	986	2.846	5.897
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	593	155	0	438
Feuquières	Zoning Industriel du moulin	344	0	0	345
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	228	0	0	228
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	695	0	695	0
Cambrai	P.d. Activité Actipole	535	0	535	0
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.018	184	178	657
Décines	Rue a Rimbaud 1	357	0	0	357
Alfortville	Le Techniparc	224	0	224	0
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.180	647	330	203
Orléans	Rue des Genêts 660	3.132	0	0	3.132
Marennnes	La Donnière	884	0	884	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	326	0	0	326
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	211	0	0	211
TOTAAL		19.849	2.473	5.906	11.471

De huurinkomsten voor de sites in Aartselaar en Berchem vervallen in 2013 wegens desinvestering.

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-26	-136	-73
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	104	39	17
TOTAAL	78	-97	-56

De stijging van de terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen werd veroorzaakt door de betalingen van eerder aangelegde provisies van de huurders Culobel, Indoorkarting Aalst en Smart Packaging Solutions.

Montea past steeds het voorzichtigheidsprincipe toe. Wanneer Montea ter inning van de huur- en andere gelden beroep doet op extern juridisch advies, wordt er onmiddellijk een voorziening voor dubieuze vorderingen aangelegd. Wanneer deze gelden ontvangen worden, wordt de terugneming van de waardevermindering geboekt.

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en recuperatie van deze huurlasten en belastingen

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.546	3.256	2.519
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.621	1.228	781
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.924	2.028	1.738
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.463	-4.069	-3.596
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.832	-1.586	-1.110
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.631	-2.483	-2.487
TOTAAL	-918	-813	-1.078

De stijging van de netto impact tot EUR 918K is vooral te wijten aan de daling van de bezettingsgraad tot 96,27% enerzijds en aan de impact van een volledig jaar leegstand op de site van Vorst (n.a.v. vertrek huurder Salvesen) anderzijds waardoor de betreffende verzekeringen, gemeenschappelijke lasten en onroerende voorheffing deels niet konden doorgerekend worden aan de huurders.

Van de netto impact van EUR 918K is 31,70% (of EUR 291K) contractueel niet doorverrekenbaar aan de huurders.

Bij leegstand is de grootste kostprijs de onroerende voorheffing en de al dan niet doorgerekende verzekeringen. De voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen bedroegen in 2012 EUR 2,6 miljoen (13% van de huurinkomsten).

In geval van 100% leegstand, zou bovenop de kost van EUR 2,6 miljoen (onroerende voorheffing) een additionele kost komen van EUR 0,7 miljoen m.b.t. onderhoudskosten en verzekeringen.

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Property management fee	172	114	160
Inkomsten zonnepanelen	769	421	0
Andere	557	72	400
TOTAAL	1.498	607	560

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (9,1%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroom certificaten (90,9%).

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem (EUR 218K), Grimbergen (EUR 184K), Herentals (EUR 117K) en Puurs Schoonmansveld (EUR 250K) genereerden samen EUR 769K aan inkomsten.

Onder "Andere" werden in 2010 de doorrekeningen van de lasten vermeld. Deze worden in 2011 en 2012 opgenomen onder de rubriek "Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen".

Onder “Andere” werden in 2012 de one-offs geboekt n.a.v. de verzekeringskwesties op de sites in Aartselaar en Puurs Rijksweg, evenals de vergoedingen welke Montea ontving in het kader van de uitgaande plaatsbeschrijvingen op de sites in Nijvel, Mechelen en Vorst.

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Recurrente technische kosten	-32	-53	-110
Herstellingen	-21	-42	-106
Verzekeringspremies	-10	-11	-4
Niet-recurrente technische kosten	3	0	0
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	3	0	0
TOTAAL	-29	-53	-110

De daling van deze kosten sinds 2010, is voornamelijk het gevolg van de verminderde herstellingen aan het gebouw in Moorsel als gevolg van de desinvestering van de site in 2011.

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Makelaarscommissies	-65	-65	-39
Publiciteit	0	-1	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-26	-69	-53
TOTAAL	-91	-135	-93

De daling van de erelonen van advocaten is het gevolg van het gedaalde aantal lopende juridische dossiers.

Toelichting 7: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Interne beheerskosten van het patrimonium	-618	-665	-490
Externe beheerskosten	-20	-36	-29
TOTAAL	-637	-702	-520

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

Deze daling van de interne beheerskosten heeft hoofdzakelijk te maken met de desinvestering van arbeidsintensieve sites in Moorsel (verkocht in 2011) en Aartselaar (verkocht in 2012).

Toelichting 8: Kosten niet verhuurde gebouwen

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Lasten	-67	0	0
Onroerende voorheffing	-86	0	0
Verzekeringspremies	-21	0	0
TOTAAL	-174	0	0

De kosten en taksen niet-verhuurde gebouwen betreffen enkel de kosten op de volledig leegstaande sites van Puurs Rijksweg en Nijvel. Deze kosten werden in 2010 en 2011 onder de rubriek “Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”.

Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Concessierechten	-82	-81	-78
Andere vastgoedkosten	-34	-21	-33
TOTAAL	-115	-102	-111

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

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Kantoorkosten	-250	-149	-126
Representatiekosten	-82	-74	-50
Erelonen	-537	-540	-627
<i>Vastgoedschatter</i>	-116	-149	-167
<i>Commissaris</i>	-40	-41	-41
<i>Juridische adviseurs</i>	-60	-80	-90
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-138	-151	-175
<i>Andere</i>	-183	-119	-154
Noteringskosten	-114	-158	-111
Marketing en communicatie	-141	-127	-161
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1.659	-1.395	-1.158
Afschrijvingen	-155	-177	-166
TOTAAL	-2.938	-2.620	-2.399

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

In totaal werden EUR 3.974K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd EUR 419K (10,54%) op de sites geactiveerd voor intern project management, welke een meerwaarde voor de sites betekenen. EUR 618K (15,55%; zie toelichting 7) werd overgeboekt naar de vastgoedkosten en dienen als direct toewijsbare kosten op de sites aangaande het beheer van het patrimonium. 73,91% van de kosten (EUR 2.938K) werden behouden als algemene kosten van de Vennootschap.

De honoraria van de Commissaris, E&Y Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, met betrekking tot de vergoedingen in het kader van zijn wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen, bedragen EUR 39.478 excl. BTW (zie commissaris).

De algemene kosten van de Vennootschap stegen in 2012 met 12,14% en dit vooral als gevolg van de verhoging van de personeelskosten (aanstelling van Griet Cappelle als Chief Development Officer).

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoedschatters en de Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2012.

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	356	315	58
Andere operationele kosten	-125	-1.268	-131
TOTAAL	231	-952	-73

De andere operationele opbrengsten zijn hoofdzakelijk het gevolg van de garantie welke Montea ontving in het kader van de faling van Scheuten.

De stijging van de andere operationele kosten in 2011 was te wijten aan de schadevergoeding van EUR 1.200K (EUR 960K + interesten) die Montea diende te betalen in het kader van het arrest van het hof van beroep van 29 februari 2012 (zie ook punt 4.3.12.1 voor meer uitleg).

De andere operationele kosten in 2012 hebben betrekking op de kosten die werden gemaakt voor een mogelijk project dat uiteindelijk niet gerealiseerd werd.

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Netto meerwaarde verkochte gebouwen	362	0	548
TOTAAL	362	0	548

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 548K in 2010 was het resultaat van de verkoop van de sites in Schoten Brechtsebaan, Schoten Jagersdreef, Buggenhout en Grobbendonk.

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 362K in 2012 was het resultaat van:

- de verkoop van de sites in Aartselaar en Berchem voor een bedrag van EUR 467K;
- een aangelegde provisie van EUR 105K voor nog uit te voeren werken op de eerder verkocht site in Grobbendonk.

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.260	2.296	1.529
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.952	-6.716	-3.435
TOTAAL	-6.692	-4.420	-1.906

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -6,7 miljoen op 31 december 2012. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- a) enerzijds een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR -5,0 miljoen, in hoofdzaak bepaald door:
 - de negatieve variatie in de reële waarde van de site in Vorst als gevolg van een herwaardering van het ontwikkelingspotentieel op deze site en de nakende leegstand van de diepvriesgebouwen eind maart 2012 (EUR -2,4 miljoen);
 - de negatieve variatie in de reële waarde van de site in Nijvel door het aflopen van het huurcontract (EUR -0,7 miljoen);
 - de negatieve variatie in de reële waarde van de site in Herentals door de aanpassing van het marktrendement op de site van Herentals (EUR -0,7 miljoen);
 - de positieve variatie in de reële waarde (EUR +2,0 miljoen) van de sites in Mechelen, Milmort en Aalst door het afsluiten van nieuwe huurcontracten op lange-termijn;
 - de impact van de gedane investeringen die momenteel geen directe positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met zich meebrengt (EUR -2,5 miljoen), vooral op de sites in Mechelen en Milmort. Deze gedane investeringen kaderen in het lange-termijn perspectief en waren volledig verantwoord door het afsluiten van lange-termijn huurcontracten op deze sites.
- b) anderzijds een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR -1,7 miljoen als gevolg van:

- de positieve variatie in de reële waarde van de site in Orléans door de aanpassing van het marktrendement naar 8,0%; de site in Orléans werd in 2010 aangekocht met een aanvangsrendement van 8,5% (EUR +0,3 miljoen);
- de aanpassing van de markthuurwaarde van het pand in Savigny-le-Temple (EUR -0,2 miljoen);
- de aanpassing van het marktrendement op de sites van Feuquières –en-Vimeu, Marennes, Cambrai en Saint-Laurent-Blangy voor een totaal bedrag van EUR -1,1 miljoen;
- de aanpassing van de reële waarde van de site te Cambrai met EUR -0,4 miljoen als gevolg van de IFRS regelgeving waarbij de site niet meer onder de BTW-regeling valt en aldus onder registratiekosten valt (registratiekosten van ongeveer 6,2%);
- de impact van de gedane investeringen (EUR 0,3 miljoen) op de site in Savigny-le-Temple. Deze investeringen kaderen in het lange-termijn perspectief en zijn bedoeld om de nog leegstaande oppervlakte zo snel mogelijk te verhuren.

Voor meer informatie aangaande grondslagen van de waardering van de vastgoedportefeuille verwijzen wij naar 4.2. Vastgoedverslag.

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIËLE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	177	82	10
Andere	0	2	3
TOTAAL	178	84	13

De stijging van de financiële inkomsten sinds 2010 is vooral het gevolg van de geïnde interesten op beschikbare fondsen.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-2.845	-2.578	-1.638
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	50	74	95
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.739	-2.962	-3.731
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0
Andere interestkosten	-3	-11	-2
TOTAAL	-5.537	-5.478	-5.276

De gemiddelde financiële kost bedroeg 3,84%⁹⁰. Dit is het percentage van de bankfinancieringen, inclusief bankmarges, rekening houdend met de financiële indekkingsinstrumenten en de financieringskosten op de leasingschulden.

De netto interestkosten stegen met EUR 59K of 1,08%. De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 6.050K (zie ook de verhoging van de schuld ratio van 49,9% naar 51,3%). Daarentegen daalde de gemiddelde financiële kost tijdens het jaar van 4,35% naar 3,84%.

De categorie “Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden” heeft uitsluitend te maken met de geïnde interesten op de door gefactuurde meerwerken op de site in Cambrai (Frankrijk). Deze werken worden, volgens een overeengekomen aflossingstabel, door Montea aan de bestaande huurder door gefactureerd. Zie ook toelichting 23.

⁹⁰ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de schuldenlast voor 2012.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-110	-29	-16
Andere	0	-1	0
TOTAAL	-110	-30	-17

De stijging van de bankkosten in 2012 heeft voornamelijk betrekking op de dossierkosten in het kader van de afsluiting van de nieuwe kredietlijnen.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2012	Rentevoet	Reële waarde 2012	Reële waarde 2011	Reële waarde variatie
IRS	15/05/2012	27.249	0	4,31%	0	-386	386
Forward IRS	27/01/2016	15.000	15.000	1,35%	-495	0	-495
Forward IRS	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-1.044	-579	-465
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-2.158	-1.824	-334
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	0	4,11%	0	-1.616	1.616
IRS	01/09/2018	25.000	0	4,49%	0	-4.484	4.484
Forward IRS	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.441	-728	-713
Forward IRS	01/10/2019	10.000	10.000	2,66%	-1.197	-521	-676
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.353	-581	-772
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.348	-585	-763
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	30.000	4,50%	-10.291	0	-10.291
TOTAAL		200.674	108.425		-19.327	-11.304	-8.023

De netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt EUR 19.327K.

Montea heeft op het einde van 2012 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van EUR 108.425K, zijnde EUR 200.674K - EUR 27.249K (IRS-contract vervallen op 15 mei 2012) – EUR 35.000 (2 IRS-contracten die vervangen werden door de nieuwe stepped IRS van EUR 60.000K waarvan enkel EUR 30.000K werd opgenomen op 31/12/2013).

Het bedrag onder de rubriek “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva” (EUR 8.023K) is de som van de positieve en negatieve variaties in de reële waarde van de verschillende indekkingsinstrumenten. De reële waarde van de indekkingsinstrumenten vindt u terug bij de langlopende financiële schulden op het passief van de balans. Deze rubriek vertegenwoordigt een schuldpositie van EUR 19.327K over het jaar 2012.

Montea had in haar portefeuille 2 multi-callable swaps voor een totaal bedrag van EUR 23.425K. Eén daarvan werd vervangen door de Stepped IRS van EUR 60.000K. De andere, EUR 10.000K, kan na een periode van 5 jaar, te allen tijde en zonder enige voorwaarde worden opgezegd door de bank.

Montea is tijdens het boekjaar overgegaan tot het afsluiten van 2 forward contracten die ingegaan zijn op 27 januari en 30 mei 2012. Bovendien werden 2 contracten hernieuwd. Door het aangaan van deze 2 forward contracten en de hernieuwing van 2 contracten daalde de gemiddelde “hedging cost” van 4,09% naar 3,82% op 1 oktober 2011 en naar 3,53% op 30 mei 2012 (rekening houdend met een constante perimeter).

Toelichting 18: Venootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden
Roerende voorheffing	-26	-12	-1
Actuele belastingslasten (-baten)	-13	-26	1
TOTAAL	-39	-38	0

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	83
Aankopen	0
Afschrijvingen	-31
OP 31/12/2011	52
Aankopen	118
Afschrijvingen	-30
OP 31/12/2012	141

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

De stijging in 2012 is het gevolg van de ingebruikname van een nieuw facility management systeem.

Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	234.175
Investerings	18.085
- nieuwe verwervingen	12.846
- verwervingen via aandelentransacties	0
- overboeking van projectontwikkelingen	0
- investeringsuitgaven	5.061
- eigen personeel	177
- intercalaire interesten	0
- overboeking activa aangehouden voor verkoop	0
Desinvesteringen	-2.709
Stijging/(daling) van de reële waarde	-4.420
OP 31/12/2011	245.131
Investerings	45.217
- nieuwe verwervingen	44.051
- verwervingen via aandelentransacties	0
- overboeking van projectontwikkelingen	0
- investeringsuitgaven	3.436
- eigen personeel	147
- intercalaire interesten	0
- overboeking activa aangehouden voor verkoop	-2.416
Desinvesteringen	-1.954
Stijging/(daling) van de reële waarde	-6.294
OP 31/12/2012	282.100

De verhoging van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van de oplevering van de ontwikkeling van DHL Global Forwarding in België en de aankoop van de sites in Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau in Frankrijk.

De desinvesteringen omvatten de reële waarde van de site van Berchem welke verkocht werden op 11 december 2012.

De daling van de reële waarde betreft de aanpassing van de waardering van alle sites, behalve deze van Berchem (verkocht) en Vilvoorde (overgeboekt naar activa voor verkoop).

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	272
Aanschaffingswaarde 01/01/2011	494
Aankopen	21
Desinvesteringen	7.902
Aanschaffingswaarde 31/12/2011	8.416
Afschrijvingen 01/01/2011	-222
Afschrijvingen	-108
Afschrijvingen 31/12/2011	-330
OP 31/12/2011	8.087
Aanschaffingswaarde 01/01/2012	8.416
Aankopen	9
Zonnepanelen	-125
Aanschaffingswaarde 31/12/2012	8.301
Afschrijvingen 01/01/2012	-330
Afschrijvingen	-88
Afschrijvingen 31/12/2012	-418
OP 31/12/2012	7.883

De daling van de andere materiële vaste activa omvat grotendeels de minderwaarde van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals en Puurs Schoonmansveld.

ZONNEPANELEN (EUR x 1.000)	Investerings	Reële waarde 31/12/2012	Waardering
Zonnepanelen op site in Bornem	1.613	1.949	337
Zonnepanelen op site in Grimbergen	1.379	1.690	311
Zonnepanelen op site in Herentals	1.033	1.171	137
Zonnepanelen op site in Puurs, Schoonmansveld	2.115	2.767	653
Zonnepanelen op site in Heppignies	199	199	0
TOTAAL	6.339	7.777	1.438

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden netto de meerwaarden (EUR 1.438K voor 2012) in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 29.1.

Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	1.359
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	-1.359
Indekkingsinstrumenten	-1.359
OP 31/12/2011	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2012	0

De financiële vaste activa in 2011 betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2012 vindt men terug in toelichting 35.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	576
Borgtochten betaald in contanten	15
Voorfinanciering site Cambrai	-230
OP 31/12/2011	361
Borgtochten betaald in contanten	0
Voorfinanciering site Cambrai	-257
OP 31/12/2012	105

Dit bedrag betreft een lange-termijn vordering t.o.v. de huurder op de site in Cambrai en dit n.a.v. de afbetaling van de door gefactureerde meerwerken.

Bij de verwerving van de site in Cambrai in 2008 werden er door Montea investeringen uitgevoerd voor een bedrag van EUR 1.150K. Deze werken werden door gefactureerd en worden op kwartaalbasis afbetaald volgens een overeengekomen aflossingstabel.

De lange-termijn vordering wordt onder deze rubriek vermeld. De korte-termijntermijn vordering vindt men onder de rubriek "Belastingvorderingen en andere vlottende activa" (zie toelichting 26). De financiële opbrengsten aangaande deze transactie worden vermeld in de rubriek "Financiële inkomsten" (zie toelichting 14). De totale vordering, inclusief de interesten, zal afbetaald zijn op 28 februari 2014.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	0
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	2.541
OP 31/12/2011	2.541
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-316
OP 31/12/2012	2.225

De variatie in de boekwaarde van vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop ten bedrage van EUR -316K bestaat uit:

- de site in Aartselaar (EUR 2.541K) die werd verkocht op 17 januari 2012
- de site in Vilvoorde (EUR 2.225K). Tijdens het jaar 2012 werd deze site overgeboekt van rubriek "vastgoedbeleggingen" naar rubriek "activa bestemd voor verkoop". Deze site zal verkocht worden in 2013. Aangezien de compromis werd getekend op 11 juni 2012 werd de boekwaarde op jaareinde overgeboekt naar de rubriek "activa bestemd voor verkoop".

De gerealiseerde meerwaarde met betrekking tot o.a. de verkochte site van Aartselaar vindt u terug onder toelichting 12 "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Bruto handelsvorderingen	6.209	6.835	6.685
Voorzieningen voor dubieuze debiteuren	-489	-567	-470
OP 31/12/2012	5.720	6.269	6.215

Op 31 december 2012 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 6.209K waarvan EUR 531K nog op te stellen facturen, EUR 489K aan dubieuze debiteuren en EUR 5.189K aan handelsvorderingen.

VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	470
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	81
OP 31/12/2011	551
Terugname voorziening lopend boekjaar	-91
OP 31/12/2012	460

GEOBOKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	470
Toevoeging geboekte waardeverminderingen	97
OP 31/12/2011	567
Terugname geboekte waardeverminderingen	-78
OP 31/12/2012	489

OUDERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	4.496
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	174
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	6
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	201
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	312
TOTAAL	5.189

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

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
BELASTINGEN	242	298	410
BTW	113	169	282
Belastingen	129	129	129
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	602	691	998
TOTAAL	844	989	1.409

Het bedrag van de andere vlottende activa omvat grotendeels de korte-termijn vordering naar aanleiding van de voorfinanciering op de site in Cambrai (EUR 257K - zie ook toelichting 23) en de vordering (rekening courant; provisie voor betaling van facturen) t.o.v. de Zaakvoerder.

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	5.175	1.409	5.681
Termijnbeleggingen	1.832	3.499	8.406
Te innen cheques	0	40	31
TOTAAL	7.007	4.948	14.119

De termijnbeleggingen betreffen geldstortingen op termijnrekeningen bij kredietinstellingen.

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Verkrege opbrengsten	299	256	9
Voorafbetaalde vastgoedkosten	572	153	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	345	312	55
Andere	256	383	526
TOTAAL	1.472	1.104	590

De stijging van de vooraf betaalde vastgoedkosten is vooral te verklaren door de stijging van de al gemaakte opstartkosten voor mogelijke nieuwe projecten.

De post "Vooraf betaalde interesten en andere financiële kosten" bestaat voornamelijk uit de reeds vooraf betaalde kapitaal- en interestaflossingen van de leasingschulden op het project van Orléans.

De post "Andere" betreft hoofdzakelijk de reeds betaalde makelaarscommissies voor nieuwe huurcontracten die worden gespreid over de looptijd van die huurcontracten.

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremie	Aantal aandelen
OP 31/12/2010	108.373	-1.044	0	543	5.634.126
OP 31/12/2011	108.373	-1.044	0	543	5.634.126
Kapitaalverhoging op 20 december 2012	21.114	-106	3	-10	814.148
OP 31/12/2012	129.486	-1.150	3	533	6.448.274

Toelichting 30: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Reserves	-2.108	9.322	7.923
Wettelijke reserve	30	30	30
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-32.031	-25.211	-22.357
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.704	-9.636	-8.537
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-19.327	-11.294	-6.376
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-639	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0	0
Andere reserves	60.563	55.433	45.163
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt EUR 6.820K. In de resultatenrekeningen vinden we een bedrag terug van EUR 6.692K. Het verschil van EUR 128K is volledig te verklaren door de variatie van de reële waarde van de zonnepanelen die volgens IFRS direct in de reserves worden opgenomen.

Bij de bepaling van de reële waarde wordt, naar aanleiding van een analyse van een groot aantal transacties door een werkgroep van deskundigen die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinstellingen, rekening gehouden met 2,5% aan totale koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed (i.e. > EUR 2.500.000). D.w.z. dat men voor alle sites EUR >2.500.000 de investeringswaarde moet delen door 1,025 om tot de reële waarde te komen. Op alle andere sites wordt 10% of 12,5% registratierechten toegepast om tot de reële waarde te komen.

Dit betekent dat voor 3 sites in België (Vilvoorde, Laken en Hoboken) de regel van 10% wordt toegepast (zijnde 3,4% van de portefeuille).

Bij de volarisatie van de sites in Frankrijk werd een estimatie gemaakt van het totaal bedrag van aankoopkosten. Dit vertegenwoordigt ongeveer 6,2%. D.w.z. dat men van het investeringsbedrag 6,2% moet aftrekken om tot de reële waarde te komen van de site.

Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (15 maanden)	5.629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10.046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16.034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1.906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4.420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6.491
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
OP 31/12/2012	-31.830

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS DEFINIEERD IN IFRS	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-8.033
OP 31/12/2012	-19.327

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat

RESULTAAT (EUR x 1.000)	Overgedragen resultaat	Dividenduitkering	Resultaat van het boekjaar	Resultaat
OP 31/12/2010	3.043	0	5.168	8.211
Resultaat 12 maanden	8.211	-8.211	-293	-293
Minderheidsbelangen	0	0	-4	-4
OP 31/12/2011	11.254	-8.211	4.871	-297
Resultaat 12 maanden	-297	-10.367	-3.102	-3.102
Minderheidsbelangen	0	0	-4	-4
OP 31/12/2012	10.957	-10.367	1.765	-3.106

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2010	101
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2011	4
OP 31/12/2011	104
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2012	-4
OP 31/12/2012	100

Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Pensioenen	0	0	0
Andere	-208	0	0
TOTAAL	-208	0	0

De voorziening betreft de geschatte kosten voor verdere reorganisatie van het commerciële team.

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	121.913	104.320	61.424
Kredietinstellingen	116.500	97.500	53.000
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	547	278	275
Financiële leasing	4.865	6.542	8.150
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	31.851	26.782	56.781
Kredietinstellingen	30.000	25.000	55.000
Financiële leasing	1.851	1.782	1.781
TOTAAL	153.763	131.102	118.205

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen. Op 31/12/2012 heeft Montea een totaal van EUR 165.000K aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 89% (EUR 146.500K) opgenomen is.

Het verschil met vorig jaar is het gevolg van de herfinanciering van de vervallen bankschuld (EUR 25 miljoen) in 2012. Daarenboven werd, ter financiering van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2012, additionele kredietlijnen voor EUR 35 miljoen afgesloten en werd een additionele schuld van EUR 5 miljoen overgenomen van de onderneming Warehouse Nine (ontwikkeling voor DHL).

Volgend jaar vervalt 20,4% (of EUR 30 miljoen) van de opgenomen schuld.

KREDIETINSTELLINGEN	(x EUR 1.000)
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	30.000
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	31.667
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	41.500
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	43.333
TOTAAL	146.500

We verwijzen hierbij eveneens naar de convenanten onder punt 4.4.2.

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	19.327	11.304	7.746
TOTAAL	19.327	11.304	7.746

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2012. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. De rentedekkingsinstrumenten hebben op 31/12/2012 een negatieve waarde van EUR 19.327K.

Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar toelichting 17.

Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Waarborgen	450	431	369
TOTAAL	450	431	369

Het totaal betreft de gestelde waarborgen van Franse klanten.

Toelichting 37: Kortlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	-1.200	0
TOTAAL	0	-1.200	0

De stijging van de andere voorzieningen in 2011 was te wijten aan de schadevergoeding van EUR 1.200K (EUR 960K + interesten) welke Montea diende te betalen in het kader van het arrest van het hof van beroep dat zij op 29 februari 2012 ontvangen had (zie ook hoofdstuk 3).

Toelichting 38: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Leveranciers	1.648	1.405	2.194
Exit taks	-35	-35	-35
BTW en belastingen	1.373	1.158	967
Bezoldigingen en sociale lasten	197	208	137
TOTAAL	3.184	2.735	3.264

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dividenden	12	12	21
Intercompany verplichtingen	182	181	209
Andere	245	0	555
TOTAAL	439	194	785

Het totaal van de rubriek "Andere" onder "Andere kortlopende verplichtingen" betreft het voorschot dat Montea ontvangen heeft in het kader van de verkoop van de site in Vilvoorde.

Toelichting 39: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.283	4.553	3.631
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.081	961	692
TOTAAL	6.364	5.514	4.323

De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten die betrekking hebben op het eerste trimester van 2013.

7.7.2 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2012

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN MONTEA OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

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

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Montea en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 31 december 2012, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en het geconsolideerd globaal resultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 307.498 (000) en het geconsolideerd verlies van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt € 3.102 (000).

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de internationale auditstandaarden (ISA¹ s). Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 31 december 2012, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

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

Brussel, 9 april 2013

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot

7.7.3 Segmentinformatie

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

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

		(EUR x 1.000)			
		31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
		BE	FR	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	171.765	118.465	0	290.230
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	141	0	0	141
C.	Vastgoedbeleggingen	163.740	118.360	0	282.100
D.	Andere materiële vaste activa	7.883	0	0	7.883
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	105	0	105
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	123.901	7.282	-113.914	17.269
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.225	0	0	2.225
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	1.845	3.876	0	5.720
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	99.648	430	-99.233	844
F.	Kas en kasequivalenten	4.433	2.574	0	7.007
G.	Overlopende rekeningen	15.751	402	-14.681	1.472
	TOTAAL ACTIVA	295.666	125.746	-113.914	307.498
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	121.265	2.498	0	123.763
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	121.265	2.398	0	123.663
A.	Kapitaal	128.340	0	0	128.340
B.	Uitgiftepremies	533	0	0	533
C.	Reserves	-1.439	-669	0	-2.108
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	-6.168	3.067	0	-3.102
II.	Minderheidsbelangen	0	100	0	100
	VERPLICHTINGEN	174.401	123.249	-113.914	183.735
I.	Langlopende verplichtingen	138.376	3.521	0	141.898
A.	Voorzieningen	208	0	0	208
B.	Langlopende financiële schulden	118.841	3.071	0	121.913
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	19.327	0	0	19.327
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	450	0	450
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	36.024	119.727	-113.914	41.837
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	30.461	1.389	0	31.851
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.580	1.604	0	3.184
E.	Andere kortlopende verplichtingen	257	114.097	-113.914	439
F.	Overlopende rekeningen	3.726	2.637	0	6.364
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	295.666	125.746	-113.914	307.498

(EUR x 1.000)		31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
		BE	FR	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	10.122	9.727	0	19.849
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	91	-13	0	78
	NETTO HUURRESULTAAT	10.213	9.714	0	19.927
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.839	1.707	0	3.546
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.406	-2.058	0	-4.463
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.356	143	0	1.498
	VASTGOEDRESULTAAT	11.001	9.507	0	20.508
IX.	Technische kosten	-29	0	0	-29
X.	Commerciële kosten	-65	-26	0	-91
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-174	0	0	-174
XII.	Beheerskosten vastgoed	-618	-20	0	-637
XIII.	Andere vastgoedkosten	-96	-19	0	-115
	VASTGOEDKOSTEN	-981	-65	0	-1.046
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.020	9.442	0	19.462
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.116	-822	0	-2.938
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	240	-9	0	231
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.145	8.611	0	16.756
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	362	0	0	362
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.038	-1.655	0	-6.692
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	3.469	6.956	0	10.425
XX.	Financiële inkomsten	4.022	0	-3.845	178
XXI.	Netto interestkosten	-5.511	-3.871	3.845	-5.537
XXII.	Andere financiële kosten	-98	-12	0	-110
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.023	0	0	-8.023
	FINANCIEEL RESULTAAT	-9.610	-3.882	0	-13.492
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6.141	3.074	0	-3.067
XXV.	Vennootschapsbelasting	-28	-11	0	-39
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-28	-11	0	-39
	NETTO RESULTAAT	-6.168	3.062	0	-3.106
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	6.530	4.717	0	11.248
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634	5.634	5.634	5.634
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-1,09	0,54	0,00	-0,55
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	1,16	0,84	0,00	2,00

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

7.7.4 Financieel risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan. De onderneming analyseert en herziet elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de Vennootschap te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het nettoresultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

7.7.5 Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps) om het renterisico in te dekken. In toelichting 17 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Een stijging of daling met 1 basispunt in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met EUR 0,13 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het netto resultaat.

Op 31/12/2012 werd het renterisico voor 74,01% ingedeekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een minimale impact hebben op het resultaat van de Vennootschap. Bij een stijging of daling van 10 basispunten zal de jaarlijkse interestlast voor de onderneming slechts stijgen of dalen met EUR 40K.

7.7.6 Kredietrisico

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

7.7.7 Wisselkoersrisico

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

7.7.8 Liquiditeitsrisico

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten⁹¹ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

7.7.9 Transacties tussen verbonden ondernemingen

Er waren geen transacties met verbonden ondernemingen.

7.7.10 Buitenbalansverplichtingen

Montea had het recht om tegen eind 2012 de resterende 5% van de aandelen van SCI 3R te kopen. Deze 5% blijven in handen van de actuele huurder, Debflex SA, die de vorige eigenaar was. De SCI 3R was de begunstigde van een leasingcontract afgesloten op 25 juli 1995. Dit contract viel onder het "SICOMI-stelsel".

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

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

⁹¹ Montea beschikt op 31/12/2012 over EUR 165 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 146,5 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 18,5 miljoen kan beschikken.

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

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

7.7.11 Andere belangrijke verplichtingen

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

7.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2012

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

7.8.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2012 (in duizenden EUR)

BALANS	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011	IFRS - 31/12/2010
	12 maanden	12 maanden	12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	248.469	214.097	204.043
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	141	52	83
C. Vastgoedbeleggingen	198.295	186.366	184.165
D. Andere materiële vaste activa	7.883	8.087	995
E. Financiële vaste activa	42.119	19.562	18.784
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	31	30	15
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	49.474	51.796	51.982
A. Activa bestemd voor verkoop	2.225	2.541	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	3.780	4.086	4.274
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	36.071	39.980	33.998
F. Kas en kasequivalenten	5.957	4.120	13.191
G. Overlopende rekeningen	1.441	1.070	519
TOTAAL ACTIVA	297.943	265.893	256.025
BALANS	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011	IFRS - 31/12/2010
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	123.229	116.463	123.858
EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	123.229	116.463	123.858
A. Kapitaal	128.340	107.329	107.329
B. Uitgiftepremies	533	543	543
C. Reserves	-2.541	8.888	7.775
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-3.102	-297	8.211
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0
VERPLICHTINGEN	174.714	149.430	132.168
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	136.176	115.539	124.087
A. Voorzieningen	208	0	0
B. Langlopende financiële schulden	116.641	104.234	116.341
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.327	11.304	7.746
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	38.537	33.891	8.081
A. Voorzieningen	0	1.200	0
B. Kortlopende financiële schulden	31.851	26.782	1.781
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.905	1.907	2.123
E. Andere kortlopende verplichtingen	124	-121	922
F. Overlopende rekeningen	4.657	4.124	3.256
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	297.943	265.893	256.025

7.8.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2012 (in duizenden EUR)

RESULTATENREKENING	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden	IFRS - 31/12/2010 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	14523	14646	12996
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	91	-68	-56
NETTO HUURRESULTAAT	14614	14578	12940
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	160
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	2465	2349	2310
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3004	-2764	-2813
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1666	684	0
VASTGOEDRESULTAAT	15741	14847	12598
IX. Technische kosten (-)	-29	-53	-4
X. Commerciële kosten (-)	-76	-133	-93
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-174	0	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-628	-688	-485
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-115	-102	-111
VASTGOEDKOSTEN	-1022	-976	-693
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14719	13871	11905
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2764	-2464	-2218
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	230	-949	-51
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12185	10459	9635
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	362	0	548
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-4760	-3856	519
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	7787	6603	10702
XX. Financiële inkomsten (+)	1396	1493	1249
XXI. Netto interestkosten (-)	-5575	-5551	-5369
XXII. Andere financiële kosten (-)	-102	-23	-14
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-6570	-2781	1643
FINANCIËLE RESULTAAT	-10850	-6863	-2491
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)			
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-3063	-260	8211
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-38	-37	0
XXVI. Exit taks (-)	0	0	0
BELASTINGEN	-38	-37	0
NETTO RESULTAAT	-3102	-297	8211
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5634	5634	4610
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	-1	0	2

7.8.3 Resultaatverwerking per 31 december 2012 (in duizenden EUR)

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden	IFRS - 31/12/2010 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	-3.102	-297	8.211
B. TOEVOEGING/ONTTREKking RESERVES (-/+)	13.975	10.664	168
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	4.760	17.448	-6.264
1a. Boekjaar	4.760	3.856	3.664
1b. Vorige boekjaren	0	13.592	-9.928
1c. Realisatie vastgoed			
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	822	2.802	-559
3. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	0
3a. Boekjaar	0	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
4a. Boekjaar	0	0	0
4b. Vorige boekjaren	0	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	8.033	11.294	8.019
5a. Boekjaar	8.033	4.918	0
5b. Vorige boekjaren	0	6.376	8.019
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	-1.643
6a. Boekjaar	0	0	-1.643
6b. Vorige boekjaren	0	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-2.951	-24.243	-2.580
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	3.311	3.363	3.195
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, § 1, LID 1	6.344	10.367	8.379
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	4.529	0	0

7.8.4 Uitkeringsplicht per 31 december 2012 (in duizenden euro)

Volgens art. 27 moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief netto resultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal:

1. 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en
2. de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak.

ARTIKEL 27 UITKERINGSPLICHT	IFRS - 31/12/2012
	12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	6.344
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	6.344
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	7.931
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	7.931
Netto resultaat	-3.102
+ Afschrijvingen	155
+ Waardeverminderingen	14
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-104
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	6.570
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-362
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	4.760
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	0
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	0
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	17.719
Totaal van de verplichtingen	25.284
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	8.023
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	208
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	-1.200
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	533

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van EUR 6.344K.

7.8.5 Art. 617 Wetboek van vennootschappen

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan art. 617 van de Wetboek van vennootschappen waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves.

Volgens onderstaande tabel heeft Montea nog een buffer van EUR 10.917K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van EUR 10.874K.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (EUR x 1.000)	IFRS - 31/12/2012 12 maand	IFRS - 31/12/2011 12 maanden	IFRS - 31/12/2010 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	128.340	107.329	107.329
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	533	543	543
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	0	0	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-7.499	-6.677	-6.165
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.327	-11.294	-6.376
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-639	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	30	30	30
Wettelijke reserve (+)	1	1	1
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	101.438	89.931	95.362
Netto Activa vóór dividenduitkering	123.229	116.463	123.858
Vooropgestelde dividenduitkering	10.874	10.367	8.379
Netto Activa na dividenduitkering	112.355	106.096	115.479
Resterende marge na dividenduitkering	10.917	16.165	20.117

De resterende marge, na dividenduitkering, is op het einde van 2012 gedaald tot EUR 10.917 doordat het kapitaal van de bevak relatief fel gestegen is en het bedrag van de netto-activa (berekend conform artikel 617 Wetboek Vennootschap en dus met vermelding van EUR 0 voor de reële waarde van het vastgoed) gedaald is.

Het netto actief na dividenduitkering is over de laatste twee jaren gedaald met EUR 3.123K (grotendeels als gevolg van de uitbetaalde dividenden en het negatieve netto resultaat die niet volledig gecompenseerd werden door de verhoging van het kapitaal), terwijl het niet-uitkeerbaar eigen vermogen gestegen is met EUR 6.076K.

8. Permanente documenten

8.1 Algemene inlichtingen

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

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

Montea is een openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht of een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Haar vaste inrichting in Frankrijk is erkend als SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

8.1.1 Maatschappelijke zetel

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

8.1.2 Rechtspersonenregister

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211. Haar BTW nummer is BE 0417.186.211.

De vaste inrichting in Frankrijk is ingeschreven in het "registre du commerce et des sociétés" te Parijs onder het nummer 497 673 145. Haar BTW nummer is FR 06497 673 145.

8.1.3 Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea⁹² werd opgericht op 26 februari 1977 onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de naam Parou, overeenkomstig een akte verleden voor Notaris Eric Loncin te Puurs, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 16 maart 1977, onder het nummer 836-1. Sinds 1 oktober 2006 is Montea erkend als openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, of afgekort openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA. Zij is onderworpen aan het wettelijke stelsel van beleggingsmaatschappijen met vast kapitaal zoals bedoeld in artikel 18 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 20 december 2012 conform een akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene.

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

8.1.4 Duur

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

8.1.5 Boekjaar

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

⁹² Op 26 februari 1977 werd de NV Parou opgericht door de heer Pierre De Pauw, mevr. Marie-Christine De Pauw, de heer Albert De Pauw, de heer Jozef Roumieux, de heer Lucas Roumieux, de heer Joseph Molleman en mevr. Maria Biesemans. In 2006 werd de naam gewijzigd naar Montea NV. Per 1 oktober 2006 werd de naamloze vennootschap omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen.

8.1.6 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten kunnen worden geraadpleegd

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

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

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

Alle persberichten en andere financiële informatie, die door Montea worden verspreid, kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com. De jaarverslagen kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of kunnen geraadpleegd worden op de website www.montea.com. Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd. De jaarverslagen omvatten de verslagen van de vastgoedexpert en van de commissaris.

8.1.7 Groepsstructuur

De groep Montea omvat de volgende ondernemingen:

Montea Management NV

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

Per 1 oktober 2006 werd deze vennootschap aangesteld als Zaakvoerder en beheert in deze hoedanigheid Montea Comm. VA en haar dochtervennootschappen. Deze vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea Comm. VA. De vennootschap, als Zaakvoerder van Montea Comm. VA, handelt in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders. Voor het uitoefenen van haar taken ontvangt de Zaakvoerder van de Vennootschap een vergoeding die ieder jaar wordt berekend⁹³.

Montea Comm. VA

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

Warehouse Nine NV (100%)

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
 RPR Dendermonde | BTW 0899.650.749

Montea SCA⁹⁴ (Bijkantoor) (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
 RCS PARIS 497 673 145 00023 | BTW FR06497673145

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

⁹³ Zie hoofdstuk "Vergoeding van de Zaakvoerder en van de raad van bestuur".

⁹⁴ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

SCI⁹⁵ Montea France (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948 00018 | BTW FR33493288948

SCI 3R (95%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 400 790 366 | BTW FR44400790366

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95% van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa EUR 1,8 miljoen. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar. De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die de leasing van het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R⁹⁶.

SCI Actipole Cambrai (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 501 414 254 | BTW FR45501414254

SCI Sagittaire (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCSP ARIS 433 787 967 | BTW FR79433787967

SCI Saxo (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | BTW FR23485123129

SCI Sévigné (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | BTW FR48438357659

SCI Socrate (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR16481979292

8.2 Maatschappelijk kapitaal

Het geconsolideerde maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt EUR 129.486.434,61 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging (EUR 1.150K) en de variaties in waarde van de eigen aandelen (EUR -3K).

⁹⁵ Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

⁹⁶ De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

KAPITAAL EN AANDELEN	(x EUR 1.000)	Aantal aandelen
Oprichting	62.380	2.855.607
OP 31/12/2007	62.380	2.855.607
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 26 maart 2008)	21.972	729.747
OP 31/12/2008	84.352	3.585.354
Kapitaalvermindering (zie persmededeling 7 december 2009)	-15.388	0
OP 31/12/2009	68.964	3.585.354
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 7 mei 2010)	38.364	2.048.772
OP 31/12/2010	107.329	5.634.126
	0	0
OP 31/12/2011	107.329	5.634.126
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 11 december 2012)	21.001	814.148
OP 31/12/2011	128.329	6.448.274

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 6.448.274 volledig gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

De Zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van EUR 108.000.000. Deze machtiging (vanaf 14/06/2011) is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf deze publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering. Deze machtiging is hernieuwbaar.

Tot op heden werd éénmaal gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal, zodat het bedrag van EUR 108.000.000 verminderd werd tot EUR 86.896.301 dat nog volledig kan worden aangewend door de Zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal.

8.3 Verklaringen

8.3.1 Verantwoordelijke personen

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

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat:

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

8.3.2 Informatie van derden

Montea verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover Montea op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden⁹⁷.

8.3.3 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

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

8.3.4 Scheidsrechterlijke procedures

Behalve de rechtsgedingen waarvan sprake in punt 4.3.12 "Informatie met betrekking tot lopende rechtsgedingen", verklaart de raad van bestuur van Montea Management NV dat er geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

8.3.5 Verklaringen betreffende de bestuurders

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren (i) werd geen enkele bestuurder veroordeeld voor fraude, (ii) was geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan, betrokken bij een faillissement, surseance of ontbinding, (iii) werd geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging gesteld en/of was het voorwerp van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en (iv) werd geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichhoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Montea wijst erop dat één van haar bestuurders voor feiten voorafgaand aan zijn mandaat bij Montea en zonder connectie met Montea het voorwerp heeft uitgemaakt van een definitieve administratieve sanctie met betrekking tot artikel 25, eerste paragraaf, 1°, a) van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. Deze sanctie was het voorwerp van een niet nominatieve bekendmaking. Met "bestuurders" worden ook de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders-rechtspersonen bedoeld.
- Met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Montea Management NV en de bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding⁹⁸.

⁹⁷ Montea bevestigt hierbij dat het de toestemming ontvangen heeft om de informatie van derden te publiceren in dit jaarverslag.

⁹⁸ Zie hoofdstuk "Executive management en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder".

- Dat de bestuurders geen aandelen van Montea bezitten.
- Dat er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

Er heeft zich na 31 december 2012 geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

8.3.6 Verklaringen betreffende de jaarrekeningen

Vanaf hoofdstuk 7 in dit jaarverslag, worden de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen van 2012 vergeleken met 2011 en 2010. Voor meer informatie over de toelichtingen over het jaar 2011 en 2010 verwijzen wij naar de respectievelijke jaarverslagen van 2011 en 2010 zoals gepubliceerd op de website van Montea (www.montea.com).

8.4 Statuten

De meest recente versie dateert van de kapitaalverhoging van 20 december 2012.

OPRICHTINGSAKTE:

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

WIJZIGENDE AKTEN:

- processen-verbaal opgemaakt door notaris François De Clippel, te Dendermonde, op 1 oktober 2006, houdende onder meer wijziging van het doel, omzetting van de vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen met bevakstatuut, en houdende ondermeer voorwaardelijke fusies met verschillende vennootschappen en kapitaalverhogingen door inbrengen in natura, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad ad van 24 oktober 2006 onder de nummers 20061024/0162795-0162796-0162797-0162798-0162799-0162800-0162801-0162802-0162803, welke akten werden bekrachtigd bij akte op 17 oktober 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 december daarna, onder nummer 20061206-0182828.
- proces-verbaal verleden voor notaris François De Clippel, te Dendermonde, op 19 december 2007, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2008, onder nummer 08011153.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 25 maart 2008, houdende kapitaalverhoging als gevolg van de partiële splitsing van de vennootschap "Unilever Belgium", waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april daarna, onder nummer 08052478.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoen, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Vincent Vroninks, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 november 2008, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf december daarna, onder nummer 08191881.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoen, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Vincent Vroninks, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 31 december 2009, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari daarna, onder nummer 10014627.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, voornoemd, op 2 juli 2010, houdende kapitaalverhoging en wijziging van artikel 6 van de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna, onder nummer 10105283.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoen, voornoemd, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 mei 2011, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna, onder nummer 11092467.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, territoriaal belet, op 20 december 2012, houdende wijziging aan de statuten.

Deze lijst is afgesloten na het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, voornoemd, territoriaal belet, op 20 december 2012.

STATUTEN

20 december 2012

HOOFDSTUK I- NAAM- DUUR- ZETEL- DOEL**ARTIKEL 1. NAAM**

De vennootschap heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht en draagt de benaming "Montea". Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten de vermelding "Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Vastgoedbevak naar Belgisch recht". De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, alinea 1, van het Wetboek van Vennootschappen. Zij is een openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen et vast kapitaal, genaamd "Bevak", voorzien door artikel 19 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen in vastgoed, zoals voorzien door artikel 7, lid 1, al. 5° van voornoemde wet. De vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, evenals aan de Koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de wet en van toepassing op openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die beleggen in de in artikel 7, eerste lid, al. 5 van de wet bedoelde activa (vastgoed) (deze wet en deze Koninklijke besluiten worden hierna aangeduid gezamenlijk als de "vastgoedbevak wetgeving").

ARTIKEL 2. DUUR

De duur van de vennootschap is onbeperkt. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging. De vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de uitkoop, de onbekwaam-verklaring, de verhindering, de ontbinding of de faillietverklaring van de beherende vennoot.

ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de statutaire zaakvoerder, mits inachtneming van de taalwetgeving. De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de statutaire bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot doel het collectiefbeleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed, zoals gedefinieerd in de vastgoedbevak wetgeving en waaronder begrepen wordt:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 129 van de wet van 20 juli 2004;
6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve I belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de voormelde in artikel 129 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
7. vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;
8. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de vastgoedbevak wetgeving.

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

- de aankoop, de verbouwing, het bouwen (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht;
- het verwerven en uitlenen van effecten conform de toepasselijke reglementering;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen; het in leasing geven van een of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in dat geval kan de activiteit in hoofdorde worden uitgeoefend);
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet- toegewezen middelen bezitten. De beleggingen in effecten zullen, overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake, gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren.

De vennootschap kan ter financiering van deze politiek in de ruimst mogelijke mate beroep doen, binnen de grenzen van de vastgoedbevak wetgeving, op externe financiering, al dan niet hiervoor de nodige waarborgen, voorrechten en zekerheden verschaffen, overgaan tot uitgifte van nieuwe aandelen, obligaties of andere schuldtitels al dan niet converteerbaar, met warrant, achtergesteld of anderszins. De beleggingen in roerende waarden worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgesteld in de artikelen 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd eenennegentig tot bepaalde instellingen voor Collectieve Belegging.

HOOFDSTUK II- KAPITAAL- AANDELEN**ARTIKEL 6. KAPITAAL**

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt honderdneuentwintig miljoen vierhonderd zesentachtigduizend vierhonderd vierendertig euro en eenenzestig cent (129.486.434,61 EUR) en is vertegenwoordigd door zes miljoen vierhonderd achtenveertigduizend tweehonderd vierenzeventig (6.448.274) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een/zes miljoen vierhonderd achtenveertigduizend tweehonderd vierenzeventigste (116.448.274ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meerdere keren, ten belope van honderd en acht miljoen euro (108.000.000,00 EUR). Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011. Zij is hernieuwbaar. Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de statutaire zaakvoerder beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Verder is de statutaire zaakvoerder gemachtigd door de algemene vergadering om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties, warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht. Het is de statutaire zaakvoerder verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste van een of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving en artikel 9.1 van de statuten. Dat recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend onder de voorwaarden voorzien door artikel 9.1 van de statuten. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht overeenkomstig de bepalingen van de vastgoedbevak wetgeving en artikel 9.1 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Onverminderd de machtiging verleend aan de statutaire zaakvoerder overeenkomstig de vorige alinea's, is de statutaire zaakvoerder gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011. In voorkomend geval dient de statutaire zaakvoerder het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevak wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea. Indien de statutaire zaakvoerder naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 8. VERWERVING, VERVREEMDING EN INPANDNEMEN VAN EIGEN AANDELEN

8.1. De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen onder de voorwaarden voorzien door de wet. De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de al gemene vergadering, haar eigen aandelen ter beurze of buiten de beurs verwerven of vervreemden onder de voorwaarden opgelegd door de statutaire zaakvoerder.

8.2. De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

8.3. De statutaire zaakvoerder is gemachtigd voor rekening van de vennootschap om voor een periode van vijf (5) jaar na de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 125% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

8.4. Deze voorwaarden en grenzen gelden eveneens voor de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook op deze verworven door personen die optreden in naam maar voor rekening van de dochtervennootschap.

ARTIKEL 9. WIJZIGING VAN HET KAPITAAL**9.1. Kapitaalverhoging**

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met artikelen 581 a 609 van het Wetboek van vennootschappen evenals de vastgoedbevak wetgeving. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de statutaire zaakvoerder binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld beslist door de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.
Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op uitgiffen van aandelen, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld) en warrants maar moet niet worden toegekend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.
Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorgeschreven door artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Bovendien, moeten de volgende voorwaarden overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de statutaire zaakvoerder alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto- inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de statutaire zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in haar bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in artikel 9.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegegeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder 1^o bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten. Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Indien de algemene vergadering besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een beschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weg geboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

9.2. Kapitaalvermindering

Een vermindering van het geplaatst kapitaal kan slechts plaatsvinden indien de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en indien de voorwaarden gesteld door het Wetboek van Vennootschappen worden geëerbiedigd.

9.3. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

Overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving, zijn de bijkomende voorwaarden bij inbreng in natura zoals hierboven vermeld in artikel 9.1 mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 77211 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

9.4. Kapitaalverhoging van een institutionele vastgoedbevak dochtervennootschap

Overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving, bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak dochtervennootschap tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de statutaire zaakvoerder van MONTEA een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van MONTEA en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor MONTEA. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van MONTEA in een afzonderlijk verslag toegelicht. Voor de toepassing van de vorige alinea is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet- uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de statutaire zaakvoerder van MONTEA het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag toelicht. Indien de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt de in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert. Artikel 9.4 is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door MONTEA of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in banden is van MONTEA.

ARTIKEL 10. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen van de vennootschap zijn op naam, in gedematerialiseerde vorm of - zolang de wet dit toelaat - aan toonder, naar keuze van de aandeelhouder. De aandelen zullen steeds op naam zijn in de gevallen vereist door de wet. Binnen de termijnen opgelegd door de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, kunnen de aandeelhouders op hun kosten schriftelijk de omzetting vragen van aandelen aan toonder in aandelen op naam of in gedematerialiseerde aandelen. De aandeelhouders kunnen tevens op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. Conform voornoemde wet zullen de aandelen die op 1 december 2014 nog niet automatisch werden omgezet in gedematerialiseerde aandelen of waarvan op die datum mag geen omzetting in aandelen op naam werd gevraagd, automatisch worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen. Deze aandelen zullen op een effectenrekening op naam van de vennootschap worden geboekt, zonder dat de vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar verwerft. De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen wordt geschorst totdat de aandeelhouder alsnog de omzetting vraagt en de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening gehouden door de vennootschap, een erkende rekeninghouder of een vereffeningsinstelling.

Een gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister. De effecten die aan toonder waren, reeds zijn uitgegeven en op een effectenrekening zijn ingeschreven, bestaan in gedematerialiseerde vorm naar aanleiding van de omzetting van rechtswege voorgezien door voornoemde wet. De andere effecten aan toonder zullen in gedematerialiseerde effecten automatisch worden omgezet door hun inschrijving op een effectenrekening. Houders van gedrukte aandelen aan toonder die deze aandelen bij een financiële instelling voorleggen teneinde de betaling te bekomen van hun dividend, dienen voorafgaand de inschrijving te vragen van hun aandelen op een effectenrekening. Zolang deze inschrijving op een effectenrekening niet wordt gevraagd, zal de betaling van het dividend verbonden aan deze aandelen worden geschorst.

ARTIKEL 11. UITOEFENING VAN DE AAN DE AANDELEN VERBODEN RECHTEN

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts een eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten hebben met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot een enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

ARTIKEL 12. ANDERE EFFECTEN

De vennootschap is bevoegd om de - in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde effecten uit te geven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de specifieke regels voorgeschreven door de vastgoedbevak wetgeving en de statuten.

ARTIKEL 13. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot, die de statutaire zaakvoerder is, staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de vennootschap. De beherende vennoot wordt benoemd in de statuten. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van de vennootschap slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

ARTIKEL 14. NOTERING EN TRANSPARANTIEMELDING

De aandelen van de vennootschap moeten toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. Iedere aandeelhouder is verplicht kennis te geven aan de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" van het houden van stemverlenende effecten, stemrechten of met stemrechtverlenende effecten gelijkgestelde financiële instrumenten overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen. De quota waarvan de drempeloverschrijdingen verplichten tot een kennisgeving voor de toepassing van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden vastgelegd op 3, %, 5 % en de veelvoud van 5 %. Behoudens de uitzonderingen vermeld in het Wetboek van Vennootschappen, kan op de algemene vergadering niemand deelnemen voor meer stemrechten dan diegene verbonden aan aandelen waarvoor hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven van zijn bezit.

HOOFDSTUK III- BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 15. BENOEMING-ONTSLAG- VACATURE

15.1. De vennootschap wordt bestuurd door een statutaire zaakvoerder, die de hoedanigheid van beherende vennoot heeft. Tot statutaire zaakvoerder wordt aangesteld voor een eerste beperkte duur van tien (10) jaar startende op een oktober tweeduizend en zes: de Naamloze Vennootschap "Montea Management", met zetel te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27; ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde en met ondernemingsnummer 0882.872.026 die verklaart dit mandaat te aanvaarden en meedeelt dat niets zich hier tegen verzet. De statutaire zaakvoerder wordt benoemd door een buitengewone algemene vergadering, ten overstaan van een notaris en met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging. Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan wordt hij voor de uitoefening van de opdracht van statutaire zaakvoerder in naam en voor rekening van de vennootschap vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger overeenkomstig artikel 61 § 2 van het Wetboek van vennootschappen.

15.2. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moet op een zodanige wijze zijn samengesteld dat MONTEA autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De statuten van de statutaire zaakvoerder bepalen tevens dat deze raad van bestuur ten minste drie onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De naleving van de in artikel 526ter bedoelde criteria wordt ook beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijke lid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder dezelfde bestuurder van MONTEA zou zijn. De leden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van hun taken passende ervaring bezitten overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. Bovendien, moet de effectieve leiding van MONTEA worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving.

15.3. De statutaire zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de statutaire zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen waarbij de statutaire zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De statutaire zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken. Een statutaire zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe statutaire zaakvoerder over te gaan.

15.4. Het overlijden, de onbekwaam-verklaring, de ontbinding, het faillissement, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de statutaire zaakvoerder om welke reden ook of het vrijkomen van het mandaat van de statutaire zaakvoerder op enige andere wijze, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de opvolger-zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als beherende vennoot. Indien een statutaire zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke herstructurering waarbij de rechtspersoonlijkheid van de statutaire zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet automatisch tot het ontslag of de vervanging van de statutaire zaakvoerder. In geval van het verlies, in hoofde van de leden van de raad van bestuur of het dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door de vastgoedbevak wetgeving, moet de statutaire zaakvoerder of de commissaris(sen) een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen twee maanden samenkomen; indien enkel een of meerdere leden van de raad van bestuur of van dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de statutaire zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" zou treffen krachtens haar bevoegdheden.

ARTIKEL 16. BEZOLDIGING

De statutaire zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen. Deze bezoldiging telt twee gedeelten: een vast gedeelte en een variabel gedeelte. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van Montea Comm. VA. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (15.000,00 EUR) bedragen. Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijfentwintig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van Montea Comm. VA, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Bovendien kan in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving de vergoeding van de statutaire zaakvoerder niet worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar dochtervennootschappen. De statutaire zaakvoerder heeft ook recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 17. BEVOEGDHEDEN

De statutaire zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is. De statutaire zaakvoerder stelt driemaandelijke- en semesterverslagen op, evenals het ontwerp van jaarverslag. De statutaire zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. De statutaire zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

ARTIKEL 18. VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap wordt in al haar handelingen, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de statutaire zaakvoerder. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot een vastgoed zal de vennootschap moeten worden vertegenwoordigd door de permanente vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en ten minste een bestuurder van de zaakvoerder samen optredend. De hierboven vermelde regel is niet van toepassing wanneer een verrichting betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2.500.000 EUR. De vennootschap is bovendien, geldig verbonden door bijzondere gevolmachtigden handelend binnen het kader van hun verleende opdracht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 19. BIJZONDERE VOLMACHTEN

De statutaire zaakvoerder kan gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd.

ARTIKEL 20. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

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

HOOFDSTUK IV- CONTROLE

ARTIKEL 21. CONTROLE

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan een of meerdere commissarissen die de taken die hen toevertrouwd worden door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving uitoefenen. De commissaris(sen) moet(en) worden goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA".

HOOFDSTUK V- ALGEMENE VERGADERINGARTIKEL 22. DE ALGEMENE VERGADERING

De gewone jaarlijkse algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde dinsdag van de maand mei om tien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur. Een buitengewone of bijzondere algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist. Deze algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de statutaire zaakvoerder of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden telkens de aandeelhouders die samen een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen er om vragen. De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap kunnen, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en binnen de perken hiervan, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit moeten uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag voor de datum van de algemene vergadering door de vennootschap worden ontvangen.

ARTIKEL 23. BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

ARTIKEL 24. BIJEENROEPING

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen moeten de oproepingen tot een algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die tenminste 30 dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in het Belgisch Staatsblad, in een nationaal verspreid blad (behoudens in de gevallen uitdrukkelijk voorzien door het Wetboek van Vennootschappen) en in media overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen. Aan de houders van aandelen, obligaties of warrants op naam, aan de houders van certificaten op naam, die met medewerking van de vennootschap werden uitgegeven, aan de bestuurders en aan de commissarissen worden de oproepingen binnen bovenvermelde oproepingstermijn meegedeeld; deze mededeling geschiedt door middel van een gewone brief tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een andere communicatiemiddel te ontvangen. Van de vervulling van deze formaliteit dient geen bewijs te worden voorgelegd. De oproeping bevat de agenda van de vergadering met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, naast datum, uur en plaats van de vergadering en de andere informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen. De vereiste stukken worden ter beschikking gesteld en een afschrift ervan wordt naar de rechthebbenden gezonden in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 25. DEELNEMING AAN DE VERGADERING

25.1. Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag voor de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

25.2. De houders van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door hun financiële tussenpersoon, of de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder of gedematerialiseerde aandelen die respectievelijk zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. De neerlegging cliënt te geschieden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

25.3. De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax, e-mail, te richten aan de zetel van de vennootschap of aan het e-mailadres vermeld in de oproepingsbrief, uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

25.4. Aandeelhouders zonder stemrecht en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van Vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

25.5. De commissaris(sen) woont(wonen) de algemene vergadering bij wanneer de algemene vergadering te beraadslagen heeft op grond van een verslag dat door hem/hen werd opgemaakt.

ARTIKEL 26. STEMMING BIJ VOLMACHT

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De aandeelhouder kan voor een welbepaalde algemene vergadering slechts een persoon aanduiden als volmacht houder, behoudens afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen. Elk verzoek tot verlening van een volmacht bevat, op straffe van nietigheid, ten minste de volgende vermeldingen: 1° de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit; 2° het verzoek om instructies voor de uitoefening van het stemrecht ten aanzien van de verschillende onderwerpen van de agenda; 3° de mededeling hoe de gemachtigde zijn stemrecht zal uitoefenen bij gebreke van instructies van de aandeelhouder. De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder en moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door een en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen. Aandeelhouders kunnen kandidaat-gevolmachtigden, op initiatief van deze laatsten, volmacht verlenen om hen te vertegenwoordigen op de aandeelhoudersvergadering. Dergelijk openbaar verzoek tot het verlenen van volmachten teneinde het stemrecht uit te oefenen in de Vennootschap cliënt te geschieden conform de bepalingen van artikel 549, en in het bijzonder derde tot en met zesde lid, van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 27. STEMMING PER BRIEF

Mits toestemming van de statutaire zaakvoerder in de oproeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld formulier. Het formulier voor het stemmen op afstand bevat minstens de volgende vermeldingen: 1° de naam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel; 2° het aantal stemmen dat de aandeelhouder tijdens de algemene vergadering wenst uit te brengen; 3° de vorm van de gehouden aandelen; 4° de agenda van de vergadering, inclusief de voorstellen tot besluit; 5° de termijn waarbinnen de vennootschap het formulier voor het stemmen op afstand dient te ontvangen en 6° de handtekening van de aandeelhouder. Dit formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat het formulier ondertekend moet zijn door de aandeelhouder en uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de algemene vergadering worden overgemaakt aan de vennootschap per aangetekende zending.

ARTIKEL 28. VOORZITTERSCHAP- BUREAU

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

ARTIKEL 29. VERLOOP VAN DE VERGADERING

29.1. De beraadslaging en stemming geschieden onder de leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De statutaire zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem tijdens de vergadering of schriftelijk worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of de statutaire zaakvoerder zich hebben verbonden. Zodra de oproeping tot een algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord, op voorwaarde dat de vennootschap de schriftelijke vragen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering heeft ontvangen. De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

29.2. De statutaire zaakvoerder heeft het recht, tijdens de zitting van een jaarvergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening drie weken uit te stellen, zonder dat deze beslissing enige motivering behoeft. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De statutaire zaakvoerder heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering tijdens de zitting met drie weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van een of meer aandeelhouders die tenminste een/vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

29.3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

ARTIKEL 30. STEMRECHT

30.1. Elk aandeel geeft recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen waar het stemrecht geschorst is.

30.2. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

30.3. De houders van obligaties en warrants mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met een raadgevende stem.

ARTIKEL 31. BERAADSLAGING**31.1. Gewone en bijzondere algemene vergaderingen**

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de statutaire zaakvoerder. Is de statutaire zaakvoerder niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de statutaire zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde statutaire zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt die ondertekend worden overeenkomstig artikel 33 van de statuten.

31.2. Buitengewone algemene vergaderingen

De buitengewone algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de statutaire zaakvoerder. Is het genoemde quotum niet bereikt of is de statutaire zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaat en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de statutaire zaakvoerder. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij goedgekeurd werd door de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde statutaire zaakvoerder. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

ARTIKEL 32. NOTULEN

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen. De afschriften of uittreksels in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter, de secretaris, stemopnemers of de statutaire zaakvoerder ondertekend.

HOOFDSTUK VI- BOEKJAAR- JAARREKENING- DIVIDENDEN

ARTIKEL 33. BOEKJAAR- JAARREKENING- JAARVERSLAG

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op een januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de statutaire zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening. De statutaire zaakvoerder stelt tevens een jaarverslag op waarin bij rekenschap geeft van zijn beleid. Met het oog op de algemene vergadering, stelt de commissaris ook een omstandig schriftelijk verslag op. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld.

ARTIKEL 34. BESTEMMING VAN DE WINST

De vennootschap moet jaarlijks aan haar aandeelhouders, mits inachtneming van de beperkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimum bedrag is opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving.

ARTIKEL 35. INTERIMDIVIDEND

De statutaire zaakvoerder heeft de bevoegdheid om, met inachtneming van de relevante bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving, op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren en de betalingsdatum ervan vaststellen.

ARTIKEL 36. BETALING VAN DIVIDENDEN

De uitbetaling van dividenden waarvan de uitkering door de gewone algemene vergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door deze algemene vergadering of door de statutaire zaakvoerder. Elke uitkering van dividenden of interim-dividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

ARTIKEL 37. FINANCIËLE DIENST

De statutaire zaakvoerder duidt een instelling aan die zal instaan voor de financiële dienst van de vennootschap overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. De instelling die instaat voor de financiële dienst kan te allen tijde worden geschorst of ontstaan door de statutaire zaakvoerder. De vennootschap zorgt ervoor dat dergelijke schorsing of ontslag de continuïteit van de financiële dienstverlening niet benadeelt. De schorsingen en ontslagen hierboven vermeld zullen worden bekendgemaakt op de website van de vennootschap en door middel van een persbericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 38. TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET JAARLIJKS EN HALFJAARLIJKS VERSLAG

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag, inclusief de statutaire en geconsolideerde jaar –en halfjaarlijkse rekening en het verslag van de commissaris, wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders overeenkomstig de wettelijke bepalingen toepasselijk op emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en de vastgoedbevak wetgeving. Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag van de vennootschap wordt op de website van de vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders hebben het recht om zonder kosten een kopie van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

HOOFDSTUK VII- ONTBINDING- VEREFFENING

ARTIKEL 39. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door een of meerdere vereffenaar(s) benoemd door de algemene vergadering. De vereffenaar(s) treden/treedt slechts in functie na bevestiging van hun/zijn benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke van benoeming van (een) vereffenaar(s), worden de statutaire zaakvoerder als vereffenaars beschouwd ten aanzien van derden. De vereffenaars vormen een college. Te dien einde beschikken/beschikt de vereffenaar(s) over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De vereffenaar(s) zijn/is gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen telkens wanneer de aandeelhouders die een vijfde van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen het vragen. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaar(s). De vereffening van de vennootschap geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 40. ONTBINDING

Vooraleer de vereffening wordt afgesloten, leggen de vereffenaars het plan voor de verdeling van de activa onder de verschillende schuldeisers voor akkoord voor aan de rechtbank van koophandel van het arrondissement waarbinnen de vennootschap haar zetel heeft. Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto- actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte en nog niet-terugbetaalde bedrag van de aandelen terug te betalen. Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

HOOFDSTUK VIII- ALGEMENE BEPALINGEN ARTIKEL 41. KEUZE VAN WOONPLAATS

De statutaire zaakvoerder en vereffenaars van de vennootschap, worden gedurende de uitoefening van hun mandaat geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op de zetel van de vennootschap waar hen alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap. De houders van effecten op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht te wonen op hun laatst gekende woonplaats.

ARTIKEL 42. RECHTSBEVOEGDHEID

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

ARTIKEL 43. GEMEEN RECHT

De bepalingen van onderhavige statuten die strijdig zijn met enige dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen of de vastgoedbevak wetgeving worden als niet- geschreven geacht; de nietigheid of van een deel van een artikel van onderhavige statuten en andere artikelen.

8.5 De vastgoedbevak in België en de “Société d’Investissement Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

De vastgoedbevak in België

De vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal – Vastgoedbevak) die door de wet van 4 december 1990 (vervangen door de wet van 20 juli 2004, vervangen door de wet van 3 augustus 2012) werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van instellingen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, G-REITs in Duitsland, Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. In België bestaat het wettelijke kader voor vastgoedbevaks sinds 1990, hoewel heel wat van de rechten en verplichtingen van dit beleggingsinstrument pas in 1995 concreet werden vastgelegd. Dit beleggingsinstrument werd door de overheid gecreëerd om particuliere beleggers de kans te geven om ook toegang te krijgen tot de professionele vastgoedmarkt en om te investeren in vastgoedprojecten die tot dan waren voorbehouden aan institutionele beleggers. Het statuut maakte het voorwerp uit van een Koninklijk Uitvoeringsbesluit van 10 april 1995, vervangen door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. De Wet van 21 december 1994 houdende sociale en diverse bepalingen heeft de fiscale aspecten van de erkenning van de bestaande vennootschappen geregeld.

De belangrijkste kenmerken van de vastgoedbevak zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen;
- notering op de beurs;
- activiteiten beperkt tot vastgoedbeleggingen; ten bijkomstige titel kan de Vennootschap haar activa ook beleggen in roerende waarden;
- risicospreiding: niet meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap mag in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt;
- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldgraad is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa; de toekenning van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en tot 75% van de waarde van een bepaald vastgoed;;
- zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- regelmatige beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoedexpert;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de vastgoedbevak betreft (maar niet voor de dochtervennootschappen ervan); wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde statutair resultaat⁹⁹ en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- de eventuele daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 25% (zie voetnoot 18), bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven;

⁹⁹ Berekend op basis van het schema vermeld in hoofdstuk B van de bijlage bij het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006, vervangen door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

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

De “Société d’Investissements Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea is eveneens een SIIC (Société d’Investissements Immobiliers Cotée) in Frankrijk en staat eveneens genoteerd op de tweede markt van Euronext Paris, de tweede notering na Euronext Brussels. In Frankrijk heeft Montea in 2007 geopteerd voor het statuut van SIIC om ook in dit land de voordelen te kunnen genieten die samenhangen met het statuut van vastgoedbevak. De fiscale kenmerken van de vastgoedbevak en de SIIC zijn vrij gelijklopend: zij zijn bijvoorbeeld allebei vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden. De winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed is daarentegen wel onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Wanneer het statuut van vastgoedbevak of SIIC wordt verkregen, is de onderneming een eenmalige bevrijdende belasting, “exit taks” genaamd, verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudkundige waarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op SIIC bedraagt 16,5%. De betaling van de exit-taks voor SIIC is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar. In België moet ten minste 80% van het bedrijfsresultaat worden uitgekeerd. In Frankrijk bedraagt dit percentage 85%, maar dan na aftrek van de afschrijvingen.

De bepalingen met betrekking tot de uitkering van de meerwaarden op de verkoop van vastgoed verschillen echter grondig. In België moeten zij ten belope van ten minste 80% worden uitgekeerd indien de winst niet opnieuw wordt geïnvesteerd. Voor de SIIC daarentegen moet ten minste 50% worden uitgekeerd op het einde van het jaar volgend op het jaar waarin de winst werd gerealiseerd. En nog steeds voor de SIIC geldt dat de dividenden van de dochtervennootschappen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting integraal moeten worden uitgekeerd in het jaar waarin ze worden ontvangen. Voor wat de structuur van het aandeelhouderschap betreft, moet de “free float” van vastgoedbevaks, dit is het aantal aandelen dat niet vast wordt aangehouden, ten minste 30% bedragen. In Frankrijk moet dat 40% zijn. Voor de SIIC geldt geen maximale schuldgraad. Voor bevaks werd de maximale schuldgraad, die aanvankelijk werd bepaald op 50%, door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 (vervangen door het KB van 7 december 2010) opgetrokken tot 65%.

9. Woordenlijst

Classification 1510

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

Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks

Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, *B.S.* 28 december 2010.

Koninklijk Besluit Boekhouding

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

IPO

Openbare aanbieding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels

Montea

Montea Comm. VA, commanditaire vennootschap op aandelen met maatschappelijke zetel aan de Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211.

Montea Management

Montea Management NV, naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel aan de Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.