



ANNUAL REPORT 2011

A YEAR OF CONSOLIDATION

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 Rechtzetting van de geconsolideerde resultaten per 31/12/2011

4 Kerncijfers

5 Beheersverslag

- 5.1 Strategie van Montea « More than Warehouses »
- 5.2 Vastgoedverslag
- 5.3 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
- 5.4 Synthese van de financiële resultaten
- 5.5 Financiële structuur van de vennootschap
- 5.6 Conclusie voor het boekjaar 2011
- 5.7 Bestemming van het resultaat
- 5.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 5.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2012
- 5.10 Corporate governance verklaring

6 Montea op de beurs

- 6.1 Evolutie van het aandeel Montea
- 6.2 Aandeelhouderschap
- 6.3 Agenda van de aandeelhouder

7 Corporate social responsibility

8 Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2011

- 8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011
- 8.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2011
- 8.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling
- 8.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2011
- 8.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen
- 8.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2011
- 8.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2011
- 8.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2011

9 Permanente documenten

- 9.1 Algemene inlichtingen
- 9.2 Verklaringen
- 9.3 Maatschappelijk kapitaal
- 9.4 Statuten
- 9.5 Vastgoedbevak - Vastgoedbevak in België en de "Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) Frankrijk

10 Woordenlijst

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

Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen. Montea biedt flexibele en innoverende vastgoedoplossingen aan haar huurders. Op deze manier creëert het waarde voor haar aandeelhouders.

Per 31/12/2011 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een reële waarde van EUR 246,99 miljoen, verspreid over 31 locaties met een totale oppervlakte van 460.913 m². Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele beleggers die op zoek zijn naar een indirecte belegging in logistiek en semi-industrieel vastgoed en die een 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 : www.frigolite.be

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

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

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

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

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.

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 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.

Het management, alsook de raad van bestuur van Montea 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, 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.

Op basis van de vastgoedportefeuille op 31 december 2011 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 14,3% van de totale reële waarde van de portefeuille (site Saint-Cyr-en-Val in Orléans - Frankrijk).

¹ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar punt 5.1 in dit jaarverslag. Het beleid van Montea zal, waar nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

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. Wat de toepassing van die bepalingen aangaande de identiteit van de huurders betreft, is Montea op elk ogenblik in staat om na te gaan of het huurderisico dat de bevak loopt op elk van haar huurders steeds onder de limiet van 20% blijft. Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden gerespecteerd, zal de bevak meteen een vraag tot afwijking op de 20%³ grens moeten 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.

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 te doen stijgen.

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.

1.2.1 Huurrisico's

Het gehele zakencijfer van Montea bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden uit de verhuring aan derden. Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad kunnen mogelijk een negatieve invloed hebben op de resultaten. Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurderverval 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 vennootschap treffen.

In de laatste drie boekjaren zijn er geen huurovereenkomsten vroegtijdig opgezegd, noch door Montea noch door de huurder en werden er zodoende geen opzegvergoedingen ontvangen.

Bij de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst en/of verlenging van een bestaande huurovereenkomst, biedt Montea in bepaalde gevallen een vrije ter beschikkingstelling voor de periode van de werken, afhankelijk van de vaste duurtijd van het contract en de gehuurde oppervlakte.

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 consumptieprijzen en in Frankrijk aan de index van de constructiekosten⁸. 100% van de lopende huurovereenkomsten in Frankrijk en 98%⁹ van de lopende huurovereenkomsten in België zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. 33% van de huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index, maar nooit onder de initiële bedongen huurprijs.

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

Montea is slechts in beperkte mate, en dit in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, grondeigenaars, enz.), voor eigen rekening actief als vastgoedontwikkelaar. Tijdens het afgelopen jaar heeft Montea één project op maat gerealiseerd voor Coca-Cola Belgium NV in Heppignies (voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij naar hoofdstuk 4.3.2. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2011, in dit jaarverslag). 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.

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.

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 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 2011 werd een totaal van EUR 0,1 miljoen gespendeerd aan onderhoudskosten. Daarenboven werd een bedrag van EUR 2,5 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”.

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 opknabbeuren en kortingen verleend aan nieuwe klanten. Door actief en commercieel portefeuillebeheer tracht de vennootschap deze kosten te optimaliseren.

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.

Montea investeert eveneens in projecten in ontwikkelingsfase, wat haar toelaat zich te verzekeren van de goede kwaliteit van de gebouwen in een langetermijnperspectief. De voorbereiding en opvolging van bouwwerken en grootschalige renovatiewerken maken o.a. deel uit van het takenpakket van het “Project Management” team onder de verantwoordelijkheid van de COO.

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 huurdering¹⁰) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

¹⁰ De gemiddelde waarborg voor huurdering bedraagt ongeveer anderhalf jaar.

Op 31 december 2011 bedroeg de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 284¹¹ miljoen in België en in Frankrijk. Deze dekt volledig de reële waarde van de portefeuille op diezelfde datum.

Tijdens het jaar 2011 werd een totale premie van EUR 335K betaald voor de verzekering van deze gebouwen. Deze premies werden allemaal door gefactureerd aan de huurders, met uitzondering evenwel van de premies betaald voor leegstaande panden en met uitzondering van premies waarvan de terugvordering contractueel niet mogelijk of beperkt is. Het percentage van de totale verzekeringspremies, die contractueel niet mogen doorgerekend worden aan onze klanten, bedraagt 60% 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 herzielt elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de bevak te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur.

1.3.2 Schuldstructuur

Op 31 december 2011 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 49,90%¹² op geconsolideerd niveau en 49,95% op enkelvoudige basis. Gezien de maximaal toegelaten schuldgraad 65% mag bedragen, beschikt Montea nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer EUR 40 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 25% 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 bevak de portefeuille kan laten groeien met EUR 30 miljoen, volledig gefinancierd door schuld.

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, dan 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 2011 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 49,90% waardoor Montea geen financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema moet opmaken.

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 marktvorwaarden.

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

¹¹ De ganse portefeuille in België wordt door Montea zelf verzekerd. 8 sites in Frankrijk met een totale reële waarde van EUR 57,8 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 35,4 miljoen.

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

¹³ Art. 54 van het KB Vastgoedbevaks.

- 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 2011 finaliseerde Montea de herfinanciering van de totale te vervallen bestaande schuld (EUR 70 miljoen) met een gemiddelde looptijd van 4,8 jaar. Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie met haar financiële instellingen om, voorafgaand aan de vervaldatum van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen de huidige marktconforme voorwaarden.

Op 31 december 2011 heeft Montea in totaal EUR 125 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 122,5 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2012 zal EUR 25 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, verwijzen wij naar punt 5.5 van dit jaarverslag.

In toelichting 32 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.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de vastgoedbevaks 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 de marktomstandigheden in voorgaande jaren, een risico van stijging van de kredietmarges na vervaldatum van deze kredietlijnen 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 ("covenants") 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 Vastgoedbevaks) 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 zouden 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 bevak momenteel acties om tijdig de nodige financieringen aan te gaan voor de verdere groei van de portefeuille. De bevak 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 40 miljoen bij een schuldgraad van 65% (wettelijk plafond) en EUR 27 miljoen bij een schuldgraad van 60% (convenanten bij de 4 banken).¹⁵

¹⁴ Montea beschikt op 31/12/2011 over EUR 125 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 122,5 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 2,5 miljoen kan beschikken. Indien Montea op 31/12/2011 de volledige kredietlijnen zou hebben opgenomen, zou de schuldgraad 49,90% bedragen.

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

Een logistieke vastgoedbevak zoals Montea, heeft geen probleem met een schuldgraad van 55%. Dit betekent dat de bevak de portefeuille kan laten groeien met EUR 30 miljoen, volledig gefinancierd door schuld.

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. 93,6% 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, 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 financieringen 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 geswapt met een vaste rentevoet). Op 31/12/2011 wordt de totale schuldpositie met variabele rentevoeten van EUR 122,5 miljoen voor 86,3% ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS, met een vervaldatum tussen 2012 en 2021. 13,7% (of EUR 16,8 miljoen) van de totale EUR 122,5 miljoen is zodus blootgesteld aan de variabele interestvoeten. Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2011 en de toen geldende korte termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte termijn interestvoeten met 10 basispunten een geringe stijging van de totale financiële kost met zich meebrengen (+EUR 60K).

Daarnaast heeft Montea nog een financiële schuld aangaande de lopende leasingovereenkomsten van EUR 8,32 miljoen (6,4% 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 2011 4,35%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.

In toelichting 16 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Een stijging of daling met 10 basispunten in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met respectievelijk EUR 0,6 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het netto resultaat.

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 2011.

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

1.4 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 gebouwen¹⁷. 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 vervuiliings- 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.

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.

Montea is onderhevig aan vennootschapsbelasting (33,99%) maar haar belastbare basis is gelimiteerd tot enkel de verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. De huurinkomsten, alsook de meerwaarden worden aldus niet opgenomen in de belastbare basis, wat de belastbare basis aanzienlijk vermindert. De dividenduitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 21%¹⁸.

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.

¹⁷ 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.

¹⁸ Voor de belastingplichtigen met roerende inkomsten (intresten en dividenden) van meer dan EUR 20.020 komt er op het deel boven de EUR 20.020 een bijkomende heffing op die roerende inkomsten van 4%. De bijdrage zal niet gelden voor de intresten en dividenden die de voorheffing van 25% hebben ondergaan. Ze geldt ook niet voor de liquidatieboni en de inkomsten uit geregelende spaarrekeningen. Voor meer informatie verwijzen wij naar de website van het Ministerie van Financiën <http://minfin.fgov.be/portail2/nl/current/spokesperson-11-12-23-05.html>.

2. Brief aan de aandeelhouders

2011 A Year of Consolidation

Beste aandeelhouders,

Wij zijn verheugd u deze brief te mogen sturen, samen met het jaarrapport van het vijfde 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 slaagde Montea er in om de portefeuille verder te laten groeien met de aankoop van een logistiek gebouw in Marennes - Lyon en de realisatie op maat van een nieuw distributiecentrum voor Coca Cola in Charleroi. Daarnaast realiseerde Montea een zonnepanelenproject op 4 van haar sites. Montea focuste op de uitbouw van een ontwikkelingspijplijn die naar verwachting in 2012 haar eerste vruchten zal afwerpen. Naast de groei werd ook de focus op de performantie van de bestaande portefeuille bewaakt en was Montea in staat de bezettingsgraad over het gehele jaar boven de 95% te houden. Een derde belangrijke realisatie in 2011 was de herfinanciering van de vervallen financiële bankschuld in 2011.

Montea is er in geslaagd om over de afgelopen maanden de totale te vervallen bankschuld van EUR 70 miljoen (61% van de totale bankschuld) te herfinancieren. De verlaging van de financiële kost, in combinatie met de betere spreiding in de tijd en over meer financiële instellingen, verlaagt het risicoprofiel van Montea en zal een positieve impact hebben op het netto rendement.

Ziehier de redenen waarom we ons jaarverslag voor 2011 de titel "A year of Consolidation" hebben gegeven.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg EUR 246,99 miljoen op 31 december 2011. Montea realiseerde een belangrijke stap voorwaarts in haar verankering in Frankrijk met de aankoop van een "klasse A" logistiek platform te Marennes - Lyon, voor 9 jaar verhuurd aan de logistieke dienstverlener Norbert Dentressangle. Daarnaast bevestigde Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed door de oplevering van het project op maat van een nieuw duurzaam distributiecentrum voor Coca Cola in Heppignies (Charleroi). Daarenboven werd eveneens gewerkt aan de diversificatie van de inkomsten door de investering in zonnepanelen op 4 sites in Vlaanderen. Deze investering is goed voor ongeveer EUR 0,7 miljoen inkomsten per jaar, wat een netto rendement van 10,5% per jaar oplevert.

De vastgoedportefeuille van 460.913 m², die over 31 verschillende sites is verdeeld, levert een gemiddeld bruto rendement op van 8,50% op basis van huurcontracten met 50 grote en kleine klanten die actief zijn in heel uiteenlopende sectoren, gaande van logistiek (DHL, Fedex, Chronopost, Norbert Dentressangle), over de industrie (BF Goodrich, Brossette, Jan De Nul) tot veel verkochte consumentengoederen (Unilever, H&M, Barry Callebaut).

Niettegenstaande de hierboven vermelde investeringsoperaties, is Montea zich tijdens het boekjaar blijven toeleggen op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium.

Het netto huurinkomen bedraagt EUR 19,28 miljoen, wat overeenstemt met een stijging van 13,1% ten opzichte van 2010. Montea ondertekende nieuwe huurcontracten en verlengde bestaande huurcontracten voor meer dan 54.000 m². Dit toont aan dat Montea blijf heeft gegeven van een zekere commerciële doeltreffendheid in een lastige economische context. Dit zorgde eveneens voor een verhoging van de bezettingsgraad tot 96,45%.

Op 29 februari 2012 is Montea evenwel in kennis gesteld van een arrest van 21 februari 2012 waarbij Montea genoodzaakt is om de geconsolideerde resultaten per 31 december 2011 aan te passen. Deze aanpassing bestaat uit de opname van een provisie van EUR 1,2 miljoen in de geconsolideerde en enkelvoudige resultaten per 31 december 2011. Wij verwijzen naar hoofdstuk 3 van dit jaarverslag voor meer informatie over deze gebeurtenis na jaareinde en de gevolgen hiervan bij de lezing van dit jaarverslag.

De operationele marge bedraagt 75,26% voor het volledige jaar 2011 t.o.v. 77,56% tijdens dezelfde periode vorig jaar. Zonder rekening te houden met de rechtzetting, (zie hoofdstuk 3) stijgt de operationele marge evenwel tot 81,48%, wat een verhoging is van 3,92% t.o.v. vorig jaar.

De geconsolideerde schuldgraad steeg van 47,63% naar 49,90% door de opgenomen schuld voor de financiering van Coca-Cola en de zonnepanelen in België en de aangekochte site in Marennes (Frankrijk). Bovendien wordt 86,3% van de financiële schuld t.o.v. de banken gedekt door contracten die samen een vaste financieringsgraad van 4,11%¹⁹ voor de toekomst verzekeren.

Tenslotte willen we nog uw aandacht vestigen op twee bijkomende elementen van het resultaat die eveneens een invloed hebben op het netto resultaat van EUR -0,3 miljoen maar niet op het netto courante resultaat van EUR 9,04 miljoen (en zodoende ook niet op het dividend). Het gaat hierbij over de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40, gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoedgoeddeskundigen) met 1,8% (of EUR 4,42 miljoen). Daarnaast is er een belangrijke negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) van de bevak opgetekend ten gevolge van de evolutie van de interestvoeten gedurende het boekjaar (EUR 4,92 miljoen, volledig in het resultaat opgenomen).

Op basis van het bovenstaande bedraagt het netto resultaat -0,3 miljoen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de "non"-cash elementen die voorvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen inzake indekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen en zonder rekening te houden met de rechtzetting, (zie hoofdstuk 3), bedraagt het netto courante resultaat EUR 10,24 miljoen, een stijging van 29,0% t.o.v. jaar.

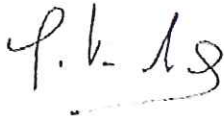
Op basis van de rechtzetting van de geconsolideerde resultaten per 31/12/2011 (zie hoofdstuk 3) bedraagt:

- het geconsolideerd netto resultaat EUR -293K;
- het geconsolideerd netto courant resultaat EUR 9.044K;
- het geconsolideerd eigen vermogen EUR 117.001K.

¹⁹ 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 2011.

Niettegenstaande het huidige klimaat van een opnieuw aangescherpte economische en financiële crisis die de wereld sedert enkele maanden in de greep houdt zal de Raad van Bestuur van Montea aan de gewone algemene vergadering voorstellen om hetzelfde bruto dividend als in 2010 van EUR 1,84 per aandeel uit te keren voor het volledige jaar 2011

De Raad wenst ten slotte ook nog het volledige team van Montea te danken voor zijn dagelijkse inzet en de behoorlijke prestaties die in 2011 werden geboekt.



Gerard Van Acker*
Voorzitter van de raad van bestuur



Jo De Wolf**
Chief Executive Officer

* Vaste vertegenwoordiger van Gerard Van Acker BVBA

** Vaste vertegenwoordiger van Jo De Wolf BVBA

3. Rechtzetting van de geconsolideerde resultaten per 31/12/2011

Bij de beursintroductie in 2006 werden toetredingsovereenkomsten aangegaan met verschillende derde partijen. In 2008 werd Montea door één van deze derde partijen gedagvaard²⁰ omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng van bepaalde gebouwen. Montea heeft indertijd deze inbreng geweigerd omdat zij van oordeel was dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,1 miljoen in hoofdsom. Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. Bij arrest van 21 februari 2012, dat Montea op 29 februari 2012 ontvangen heeft, heeft het hof van beroep te Brussel de wederpartij deels in het gelijk gesteld en haar een schadevergoeding toegekend van EUR 961K in hoofdsom.

Montea beraadt zich of zij een voorziening in cassatie zal indienen. Indien Montea dit zou doen dient dit te gebeuren binnen een termijn van 3 maanden na betekening van het arrest. .

Op basis van bovenstaande gegevens is Montea genoodzaakt om de geconsolideerde resultaten²¹ per 31 december 2011 aan te passen. Deze aanpassing bestaat uit de opname van de provisie in de geconsolideerde en enkelvoudige resultaten per 31 december 2011 ten belope van EUR 1.200K (hoofdsom van EUR 961K en EUR 239K aan interestlasten en gerechtskosten).

Op basis van deze aanpassing wijzigt:

- ✓ het geconsolideerd netto resultaat per 31 december 2011 van EUR 907K naar EUR -293K;
- ✓ het geconsolideerd netto courant resultaat per 31 december 2011 van EUR 10.244K naar EUR 9.044K (omwille van voorziene betaling van het verschuldigde bedrag in de komende periode);
- ✓ het geconsolideerd eigen vermogen per 31 december 2011 van EUR 118.201K naar EUR 117.001K.

Niettegenstaande deze aanpassing naar aanleiding van het bovenvermeld arrest, heeft de raad van bestuur van Montea Management NV op 1 maart 2012 beslist om het vooropgestelde en aangekondigde dividend van EUR 1,84 per aandeel, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd op de algemene vergadering van 15 mei 2012, te handhaven.

²⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar de onze jaarverslagen onder het punt "Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding" (jaarverslag 2010 op pagina 21, jaarverslag 2009 op pagina 53 en jaarverslag 2008 op pagina 53) en de persmededeling van 16/2/2012 (op pagina 20) of www.montea.com.

²¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persmededeling van 16 februari 2012 of www.montea.com.

4. Kerncijfers

		BE	FR	2011	2010	2009
Aantal sites		18	13	31	30	33
Logistieke en semi-industriële panden	M²	246.358	169.925	416.283	392.338	333.015
Kantoren	M²	31.521	13.109	44.630	45.263	47.663
Totale oppervlakte	M²	277.879	183.034	460.913	437.601	380.678
Ontwikkelingspotentieel	M²	54.500	36.000	90.500	69.720	69.720
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (1)	K€	144.822	102.165	246.987	232.990	206.253
Investeringswaarde (2)	K€	148.799	107.824	256.623	241.527	213.393
Bezettingsgraad						
Bezettingsgraad in % van de huurwaarde (3)	%	95,37%	96,94%	96,05%	95,14%	91,78%
Geconsolideerde resultaten						
Netto huurresultaat	K€	10.833	8.442	19.275	17.097	16.334
Vastgoedresultaat	K€	10.873	8.196	19.069	16.718	15.962
Operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille	K€	7.173	7.333	14.506	13.218	13.425
Operationele marge (5)	%	66,2%	86,9%	75,3%	77,3%	82,2%
Wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	K€	-4.562	142	-4.420	-1.906	-16.033
Exploitatieresultaat na resultaat op de portefeuille	K€	3.811	7.475	11.286	11.860	-2.608
Financieel resultaat	K€	-6.571	-3.770	-10.341	-3.637	-8.064
Netto resultaat	K€	-3.991	3.698	-293	8.224	-10.682
Netto courant resultaat (excl. Impact IAS 39) (4)	K€	5.488	3.557	9.044	7.938	7.441
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode				5.634.126	4.609.740	3.585.354
Netto resultaat / aandeel	€			-0,05	1,41	-2,98
Netto courant resultaat (excl. IAS 39) / aandeel	€			1,61	1,79	2,08
Voorgesteld dividend	€			1,84	1,84	2,09
Geconsolideerde balans						
Eigen vermogen en minderheidsparticipaties	K€			117.001	124.107	84.469
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€			134.462	122.623	122.032
Balanstotaal	K€			269.482	258.799	216.264
Schuldratio	%			49,9%	47,6%	56,4%
Net Actief / aandeel	€			20,75	22,01	23,50

(1) Reële waarde van de portefeuille is de boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels. Het verschil met de totale reële waarde van EUR 245.131K, die in de balans vermeld wordt, is EUR 1.856K. Dit verschil is enerzijds te verklaren door de opname van de waardering van het pand te Aartselaar in de kerncijfers die in de balans werden opgenomen in "II.A. Activa bestemd voor verkoop" (EUR 2.541K) en anderzijds door de opname van de boekhoudkundige waarde van de kantoren, die door Montea zelf worden bezet, in de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen" van de balans.

(2) De investeringswaarde is de waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

(3) Deze ratio is berekend in termen van de reële huurgelden en de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlakten.

(4) Impact IAS 39: herwaardering van de indekkingsinstrumenten voor de rentevoeten.

(5) De operationele marge is het resultaat van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

(6) Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit het financieel courante resultaat en de waardering van de indekkingsinstrumenten.

5. Beheersverslag

5.1 Strategie van Montea « More than warehouses »

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

- **Logistiek en semi-industrieel vastgoed**

Montea gelooft in de lange termijnwaarde van logistiek en semi-industrieel vastgoed. De totale levenscyclus van een logistiek gebouw is immers een stuk langer dan deze van andere institutionele 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 built-to-suit project met Coca-Cola was in 2011 een interessant voorbeeld van deze visie. Het is de ambitie van Montea om gelijkaardige projecten in de toekomst te blijven realiseren.

5.2 Vastgoedverslag²²

5.2.1 De vastgoedmarkt in België

5.2.1.1 De huurmarkt

A. Aanbod

Net zoals de voorbije jaren nam de industriële stock ook in 2011 verder toe. Dankzij de ontwikkeling van enkele nieuwe grote projecten werd de markt vooruit gestuwd. Vlaanderen nam hierin het voortouw met als vaste waarde de regio Antwerpen. Brussel maakte een sprong voorwaarts dankzij de verdere oplevering van Canal Logistics. In Wallonië gaat voornamelijk Henegouwen er op vooruit en blijft Luik iets achter. De grootste vooruitgang is andermaal terug te vinden in de gouden driehoek (Brussel-Gent-Antwerpen)

Stock (m²)	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Antwerpen	5.310.000	5.640.000	5.662.000	5.875.000	5.905.000	6.090.000
Oost-Vlaanderen	1.475.000	1.567.000	1.756.000	1.785.000	1.845.000	1.895.000
West-Vlaanderen	1.127.350	1.137.500	1.165.000	1.175.000	1.200.000	1.230.000
Limburg	3.800.000	3.870.000	3.916.000	3.925.000	3.945.000	3.955.000
Vlaams-Brabant	4.500.000	4.536.000	4.675.000	2.915.000	3.055.000	3.060.000
Brussel				795.000	810.000	835.000
Waals- Brabant				1.185.000	1.185.000	1.190.000
Luik	2.375.000	2.387.000	2.435.000	2.445.000	2.485.000	2.495.000
Namen	600.000	600.000	600.000	600.000	610.000	610.000
Henegouwen	1.550.000	1.565.000	1.636.000	1.775.000	1.940.000	1.955.000
Luxembourg	631.750	637.500	665.000	670.000	680.000	680.000
TOTAAL	21.369.100	21.940.000	22.510.000	23.145.000	23.660.000	23.995.000

In de provincie Antwerpen blijft de logistieke sector dominant ten opzichte van de semi-industriële markt. Ondanks de ontwikkeling van meerde kleinere KMO-parken zal dit ook in de toekomst zo blijven vermits nieuwe logistieke ontwikkelingen qua oppervlakte veel groter uitvallen. In de andere provincies zijn de verhoudingen evenwichtiger of zelfs totaal tegenovergesteld.

Projecten

Ondanks de beperkte beschikbaarheid van industriegronden is het nog steeds mogelijk grotere logistieke projecten te realiseren. Speculatieve ontwikkelingen behoren intussen wel tot het verleden. De concrete start van nieuwe projecten hangt af van de ondertekening van een huurcontract door de toekomstige gebruiker. De huidige bouwmethoden laten immers toe om op relatief korte termijn de constructie te realiseren en aldus snel in te spelen op de vraag.

De bouw van kleinere semi-industriële KMO-parken, vooral gericht op verkoop aan eindgebruikers, gaat intussen onverminderd door. Meerdere promotoren hebben zich op deze markt gestort. De provincie Antwerpen neemt hierin het voortouw maar ook in andere provincies van West-Vlaanderen tot Limburg is er een toenemend aantal ontwikkelingen van dit type KMO-units. Meer en meer KMO-bedrijfsleiders willen liever niet meer huren en kiezen er voor om tot aankoop van eigen vastgoed over te gaan om tevens hun cash geld op een veilige manier te beleggen.

²² Bron: De Crombrughe & Partners NV voor de vastgoedmarkt in België en Deloitte France voor de vastgoedmarkt in Frankrijk.

Dit fenomeen speelt iets minder in Wallonië waar het eerder de lokale ontwikkelingsmaatschappijen zijn die gronden ter beschikking stellen in bedrijvenparken waar bedrijven dan zelf kunnen op bouwen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geplande projecten in de komende jaren.

Projecten (m²)	semi-industrieel	logistiek (2011 - 2015)	logistiek (> 2015)	Totaal
Antwerpen	41.376	276.077	141.400	458.853
Oost-Vlaanderen	2.400	74.799	268.000	345.199
West-Vlaanderen	12.700	-	117.000	129.700
Limburg	9.100	40.000	-	49.100
Vlaams-Brabant	4.536	101.000	-	105.536
Brussel	-	63.000	55.000	118.000
Waals-Brabant	612	27.000	-	27.612
Luik	4.000	34.000	320.535	358.535
Namen	1.000	-	-	1.000
Henegouwen	1.852	12.500	215.000	229.352
Luxembourg	14.000	-	110.000	124.000
TOTAAL	91.576	628.376	1.226.935	1.946.887

Het betreft dus een niet onbelangrijk ontwikkelingspotentieel van $\pm 8\%$ van de bestaande voorraad.

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 (m²)	Beschikbaarheid
1730 Zellik	Delhaize (DC Fresh 3)	logistiek	12.000	2014
2830 Willebroek	Antwerp South Logistics (fase 3 & 4)	logistiek	70.000	(*)
2870 Puurs	Duvel (Puurs Pullar)	logistiek	25.000	2012
4684 Haccourt	Trilogiport	logistiek	200.000	> 2012
3980 Tessenderlo	Stanley Black & Decker	logistiek	61.500	2012
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 leegstand daalde ten opzichte van de het voorbije jaar. De take-up cijfers zijn hier natuurlijk niet vreemd aan. Vooral in de provincie Antwerpen is er een terugval van de leegstand. In Brussel is er dan weer een sterke stijging, voornamelijk door enkele grotere logistieke complexen die leeg kwamen te staan. De leegstand binnen het segment van kwalitatieve moderne gebouwen is doorgaans beperkt en een logisch gevolg van het built-to-suit principe. De hardnekkige leegstand bij verouderde gebouwen die eigenlijk geen kans meer maken op de huurmarkt maakt dat de leegstand op vele plaatsen tussen de 7 en 10% ligt. Dit is een fenomeen dat zich in heel België voordoet en waardoor heel wat potentieel aan bedrijfsgronden geblokkeerd raakt.

Nieuwe ontwikkelingen zijn op deze locaties vaak moeilijk te rentabiliseren gezien hoge afbraak-, sanerings- en bouwkosten en de in verhouding relatief lage huurprijzen, zelfs voor nieuwbouw.

De nood aan bijkomende industriegrond en de toenemende energiekosten waarmee eindgebruikers geconfronteerd worden zouden er echter toe moeten leiden dat eigenaars van oude sites uiteindelijk toch tot herontwikkeling overgaan al is het met een erg beperkte winstmarge.

	Beschikbaarheid (m²) 2011			Beschikbaarheid (€/m²/j) 2011		
	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Gewogen gemiddelde
Antwerpen	125.551	616.324	741.875	37	38	38
Oost-Vlaanderen	110.803	235.822	346.625	32	35	34
West-Vlaanderen	61.564	14.532	76.096	24	24	24
Limburg	27.287	116.600	143.887	37	36	36
Vlaams-Brabant	78.795	42.000	120.795	45	35	42
Brussel	71.717	54.689	126.406	45	50	49
Waals- Brabant	25.911	83.418	109.329	47	41	43
Luik	17.308	145.285	162.593	30	29	29
Namen	9.739	7.500	17.239	32	16	26
Henegouwen	23.576	80.950	104.526	33	35	34
Luxembourg	1.925	-	1.925	38	-	38
Totaal	554.176	1.397.120	1.951.296			

In absolute cijfers vertegenwoordigt de leegstand toch nog $\pm 8,10\%$ van de bestaande voorraad.

B. Vraag

Take up

De take-up kende in 2011 een sterke heropleving en maakte het industriële segment tot de ster van het vastgoedlandschap in 2011 in een jaar waarin vooral de opname op de kantoormarkt erg tegenviel. De economische heropleving die reeds in 2010 van start ging zorgde vooral in de eerste jaarhelft van 2011 voor een sterke groei. Een opname van ongeveer 1,4 miljoen m² kon opgetekend worden waarbij vooral het logistieke segment een sprong voorwaarts maakte met nagenoeg een verdubbeling ten opzichte van 2010.

Naar het einde van 2011 toe was er echter een duidelijke verzwakking van de take-up, al werd net in het laatste trimester de grootste transactie opgetekend. Toen raakte immers bekend dat Goodman een nieuw distributiecentrum zal bouwen voor Stanley Black & Decker in Tessenderlo, een project van ruim 60.000 m². Hoewel het vaak dit type projecten zijn die de take-up sterk kunnen beïnvloeden kende ook het semi-industriële segment een erg goed jaar. Hier zijn het vooral de aankopen voor eigen gebruik die de markt deden opveren.

Take-up (m²)*	2009			2010			2011		
	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal
Antwerpen	134.836	290.831	425.667	164.137	132.557	296.694	231.708	346.723	578.430
Oost-Vlaanderen	54.436	49.275	103.711	100.141	38.608	138.749	115.485	32.291	147.776
West-Vlaanderen	7.841	-	7.841	8.106	9.184	17.290	26.233	31.610	57.843
Limburg	9.842	33.909	43.751	7.116	27.619	34.735	18.872	132.402	151.273
Vlaams-Brabant	56.566	-	56.566	55.720	96.048	151.768	85.299	54.915	140.214
Brussel	32.475	7.000	39.475	119.859	5.900	125.759	15.762	34.593	50.355
Waals-Brabant	7.368	-	7.368	18.505	8.115	26.620	18.738	12.650	31.388
Luik	28.838	770	29.608	42.280	17.322	59.602	28.180	62.120	90.299
Namen	12.075	-	12.075	4.100	-	4.100	5.877	10.120	15.997
Henegouwen	10.834	13.000	23.834	32.256	59.645	91.901	29.822	54.914	84.735
Luxemburg	3.750	-	3.750	-	-	-	-	-	-
TOTAAL	358.861	394.785	753.646	552.220	394.998	947.218	575.974	772.337	1.348.311

(*) 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. Gezien de sterke opnamecijfers van het voorbije jaar is het geen toeval dat deze periode vooral in de provincie Antwerpen sterk is teruggevallen tot ongeveer 2,5 jaar. In Luik daarentegen bedraagt deze ruim 9 jaar. Dit is vooral het gevolg van de toekomstige ontwikkeling Trilogiport in combinatie met de in verhouding beperkte take up. De aanwezigheid en/of lancering van nieuwe logistieke projecten kan dit cijfer dus sterk beïnvloeden.

Gezien de evolutie van de conjunctuur en de vertraging van de opname naar het einde van 2011 blijft voorzichtigheid geboden bij de projectie van historische gegevens naar de toekomst.

Logistiek & Semi-industrieel	Beschik- baarheid (m ²) *	Projecten (m ²)	Historische take-up (m ²)**	Absorptie (jaar)
Antwerpen	544.500	458.500	424.000	2,4
Oost-Vlaanderen	209.000	345.000	136.000	4,1
West-Vlaanderen	63.000	129.500	26.000	7,4
Limburg	119.500	49.000	76.500	2,2
Vlaams-Brabant	116.000	105.500	149.500	1,5
Brussel	150.500	118.000	66.500	4,0
Waals-Brabant	81.500	27.500	22.500	4,8
Luik	158.500	358.500	57.000	9,1
Namen	16.000	1.000	8.000	2,1
Henegouwen	90.000	229.000	73.000	4,4
Luxembourg	niet representatief			
TOTAAL	1.548.500	1.821.500	1.039.000	4,2

(*) zonder de projecten

(**) 5 laatste jaren

Huurprijzen

Buiten enkele lichte schommelingen kenden de huurprijzen globaal genomen een vrij stabiel verloop en dit ondanks de gestegen vraag. Dit kan enigszins tegenstrijdig lijken maar er zijn doorgaans nog voldoende ontwikkelaars van bedrijfsruimten die snel op de vraag van de klanten kunnen inspelen indien hier nood aan is. Ook oudere sites met soms erg lage huurprijzen treden in concurrentie met mogelijke nieuwbouwprojecten waardoor ook bij deze laatste de huurprijzen onder druk staan.

In het algemeen kan gesteld worden dat de hoge kost van industriegrond in combinatie met relatief lage huurprijzen maken dat de ontwikkeling van rendabele projecten geen evidentie is in België. De hoogste huurprijzen zijn terug te vinden op de as Antwerpen-Brussel. De hoogste semi-industriële huurprijzen worden genoteerd in Vlaams-Brabant. De vraag in combinatie met de beperkte beschikbare grondoppervlakte speelt hier wel degelijk een zekere rol in.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurprijzen voor logistiek vastgoed in de verschillende provincies.

Provincie/regio	Minimum logistiek 2011 €/m²/j	Maximum logistiek 2009 €/m²/j	Maximum logistiek 2010 €/m²/j	Maximum logistiek 2011 €/m²/j	Evolutie
Antwerpen	36	45	46	46	=
Oost-Vlaanderen	35	43	40	42	↗
West-Vlaanderen	34	45	38	38	=
Limburg	33	39	39	39	=
Vlaams-Brabant					
Brussel	38	55	50	50	=
Waals- Brabant					
Luik	34	40	39	39	=
Namen	35	40	40	40	=
Henegouwen	34	40	37	38	↗
Luxembourg	30	40	35	35	=

5.2.1.2 De investeringsmarkt

Na een matig 2010 kende de investeringsmarkt in 2011 een verdere heropleving. De afkeer van investeerders voor kantoorvastgoed ten voordele van andere segmenten binnen het vastgoed zorgde voor een verhoogde interesse voor industriële eigendommen. Er was dan ook heel wat interesse in logistiek vastgoed al blijft het aanbod aan kwalitatieve investeringspanden eerder bescheiden. De aankoop en ontwikkeling van logistieke panden gebeurt in België door een beperkt aantal ontwikkelaars die deze dan vaak doorschuiven naar institutionele investeerders of naar gespecialiseerde vastgoedbevak.

Een hele reeks kleinere en vaak lokale ontwikkelaars is vooral actief in de ontwikkeling van semi-industriële KMO-units. Deze worden echter voornamelijk gebouwd om te verkopen aan eindgebruikers en zijn dus terug te vinden in de take-up cijfers en niet in de investeringscijfers.

Investeringsvolume

De meest significante investeringstransacties die in 2011 werden opgetekend zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan enkele vastgoedbevak. Enkele grote transacties zijn dan ook vaak bepalend voor de hoogte van het investeringsvolume. Gezien de voorspelde economische nul- of negatieve groei is het dan ook onduidelijk welke richting 2012 zal uitgaan.

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 €

De meest in het oog springende investeringstransacties werden gerealiseerd door Intervest Offices & Warehouses en door WDP. De meeste vonden plaatsen in Vlaanderen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van enkele transacties.

Plaats	Opp. (m ²)	Investeerder	Rendement / VK Prijs
Huizingen	17.029	Intervest	7,85%
Oevel	29.259	Intervest	7,00%
Houthalen	26.995	Intervest	7,70%
Genk	18.000	WDP	8,60%
Nivelles	80.000	AG Real Estate	49.000.000 (1)

(1) : rendement niet bekend, daarom werd de verkoopprijs weergegeven

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

Rendementen

De rendementen voor industrieel vastgoed kenden in 2011 een vlak verloop en bewogen dan ook nauwelijks ten opzichte van 2010. Enkel voor toppanden kon er sporadisch een lichte daling opgetekend worden al kan dit niet veralgemeend worden. De prime yields voor industriële gebouwen bevinden zich in een bandwijdte van 7,00 % tot 8,25%. De Belgische langetermijnrente viel intussen, na de sterke doch kortstondige opstoot eind 2011, terug tot onder de 4%. De financieringskost blijft dus redelijk doch financiële instellingen maken wel grondiger hun huiswerk alvorens kredieten toe te kennen.

Perspectieven

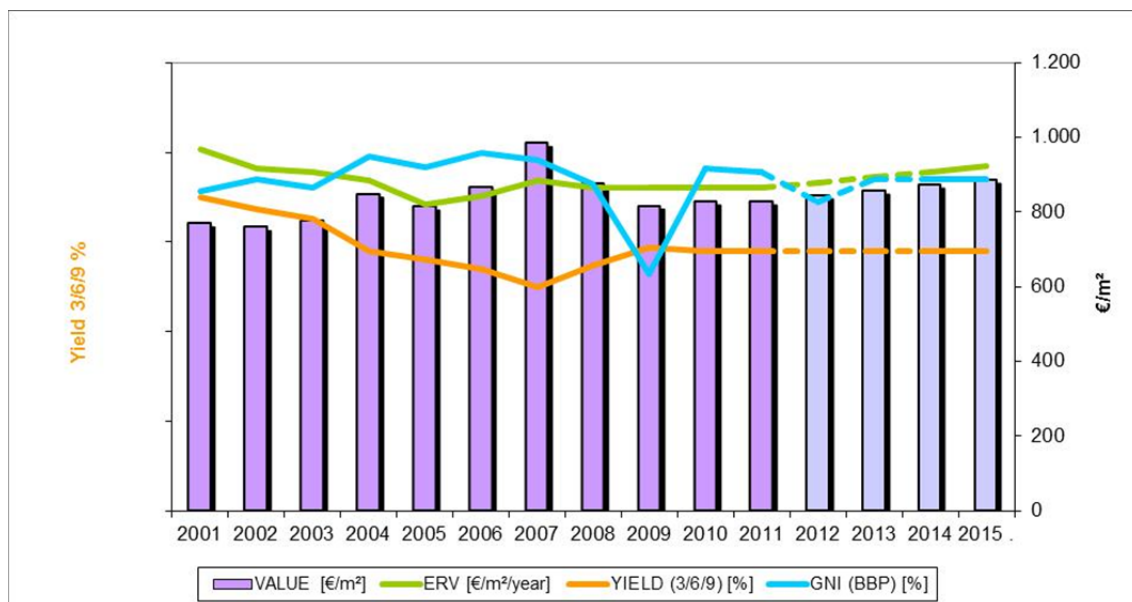
2012 kondigt zich economisch gezien niet makkelijk aan. De verwachte nul- tot negatieve groei en de voortslepende euro-crisis drukken het enthousiasme. Hoewel de centrale ligging van België zonder twijfel een sterke troef blijft bij de uitbating van logistieke centra is de concurrentie vanuit omliggende landen niet te onderschatten. Hierbij kan ondermeer gedacht worden aan de steeds weerkerende competitie tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen.

Ook in het industriële segment zien we intussen een vraag naar ruimere flexibiliteit bij de contractonderhandelingen. Logistieke spelers willen soepel kunnen inspelen op de wisselende conjuncturele omstandigheden en markttrends waardoor vaak contracten met kortere looptijden worden afgesloten. Dit leidt tot minder voorspelbare lange termijn cash flows en dus tot meer onzekerheid bij betrokken eigenaars.

Onderstaande tabel tracht een voorzichtige prognose van de evolutie van de industriële markt te maken door extrapolatie van historische gegevens in combinatie met toekomstige verwachtingen in huurprijzen en economische groei.

Hierbij werd de toekomstige evolutie van de yield bepaald in correlatie met de tienjarige OLO rente. Er werd hierbij abstractie gemaakt van de rente-opstoot die eind november 2011 plaatsvond. De evolutie van de huurwaarden werd gelinkt aan de gezondheidsindex. De grafiek toont eveneens de historiek en de toekomstige voorspelling van het planbureau inzake de evolutie van het BNP. Na het scherpe herstel in 2009 en de groei in 2010-2011 kondigt zich opnieuw een dip aan voor 2012.

De groeiprognoze voor 2012 werd dan ook al meermaals neerwaarts bijgesteld waardoor er nog nauwelijks sprake is van economische groei. In 2013 is er opnieuw sprake van een groei van 1,50%. In het licht van de kwakkelende economische toestand is het niet meer dan logisch dat ook een verdere waardegroei op de industriële vastgoedmarkt geen evidentie is. Een geleidelijke verbetering na een zwak 2012 lijkt in de huidige situatie echter hoogst waarschijnlijk.



5.2.1.3 SWOT-Analyse

S

- CENTRALE LIGGING IN W.EUROPA
- STERKE KMO MARKT IN VLAANDEREN
- HOGERE VRAAG DOOR RENOVATIENOOD VAN BESTAANDE VEROUDERDE GEBOUWEN
- COMPETITIEVE GRONDPRIJS tov OMLIGGENDE REGIO'S

W

- HOGE ARBEIDSKOST
- VERANDEREND FISCAAL KLIMAAT
- BTW RECUPERATIE DOOR EINDGEBRUIKERS (KMO) (koop versus lease)
- PRIJS GEVOELIGHEID VAN L EN SI VASTGOED

O

- SANERING OUDE INDUSTRIELE SITES
- OPBOUW VAN PORTFOLIO VAN EPB GEBOUWEN
- VRAAG NAAR HUUR IPV KOOP DOOR EINGEBRUIKERS MET ZWAKKERE FINANCIËLE BASIS
- MULTIMODALITEIT

T

- UITSTEL INVESTERINGEN IN MISSING LINKS
- VERKEERSCONGESTIE EN MODERNISERING WEGENNET
- BRUUSKE STIJGING ENERGIEPRIJZEN
- AFBOW INDUSTRIËLE SECTOR TEN VOORDELE VAN DIENSTEN
- RENTESCHOMMELINGEN EN EUROCRISIS

5.2.2 De vastgoedmarkt in Frankrijk

Alle informatie voor het volledige jaar 2011 was nog niet helemaal beschikbaar bij het opstellen van dit document. De statistische gegevens steunen daarom op informatie over de eerste negen maanden van het jaar en op de recentste voorspellingen die werden opgesteld in het vierde kwartaal van 2011.

5.2.2.1 Economische context

De toestand in Frankrijk en bij uitbreiding in de meeste landen van Europa wordt gekenmerkt door een verslechterd **economisch klimaat** sinds de zomer van 2011. De ene na de andere regering keurt besparingsmaatregelen goed om de problemen met de overheidsschuld in te dammen en – onder het kritische oog van de ratingbureaus – de bijzonder gespannen markten gerust te stellen.

De voorlopige economische gegevens²³ bevestigen de groeivoorspellingen in Frankrijk, met een bbp²⁴ dat in 2011 met 1,6%²⁵ zou groeien, nagenoeg zoals in 2010. Het vierde kwartaal van 2011 zal vermoedelijk licht negatief zijn, na een groei met amper 0,4% in het vorige kwartaal²⁶.

²³ Dit document is volledig gebaseerd op de recentste beschikbare statistische gegevens op redactiedatum.

²⁴ Bruto binnenlands product.

²⁵ Bron: OESO.

²⁶ Bron: Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

De toestand van de werkgelegenheid is in Frankrijk niet verbeterd tegenover dezelfde periode in het jaar ervoor. Het werkloosheidscijfer stagneerde in het derde kwartaal 2011 op 9,3%²⁷ van de actieve bevolking. De aankondiging van tal van sociale plannen in het laatste kwartaal 2011 (PSA, Air France, Société Générale, Areva, Crédit Agricole, BNP Paribas enz.) voedt het pessimisme voor 2012.

Na een hausse in 2009 en 2010 dalen de prijzen van de ingevoerde voedingsgrondstoffen sinds begin 2011. De effecten van deze baisse zijn echter nog niet voelbaar. Eind oktober bedroeg de inflatie +2,3%⁴. Het INSEE²⁸ voorspelt een duidelijke vertraging van de inflatie tot eind 2012.

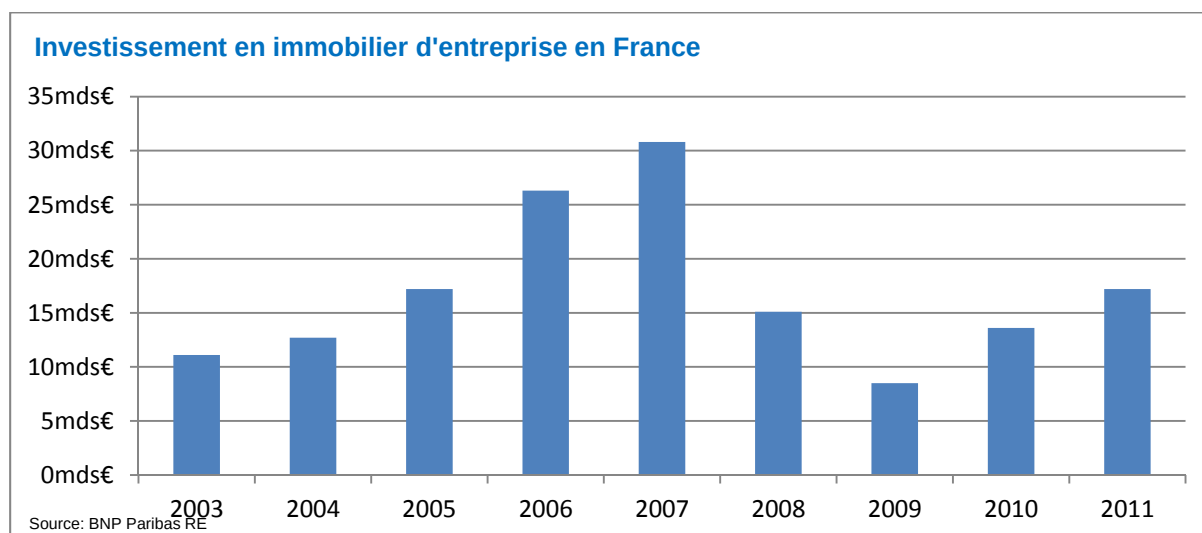
De koopkracht van de gezinnen zou in 2011 licht verbeteren, met een stijging met 1,4% (+0,8% in 2010)⁴. Maar door de nog altijd hoge relatieve spaarinspanning van de Fransen zou de consumptie van de gezinnen op een jaar tijd met 2,1% verminderd zijn⁴.

Er lijkt zich een verslechterde economische situatie geïnstalleerd te hebben, voor langere tijd. Standard & Poor's verlaagde onlangs de rating van de Franse Staat. Deze toestand zou de komende maanden niet verbeteren, gezien de grote onzekerheid wat de omvang van de economische vertraging betreft. De overheid voorspelt in haar voluntarisme een groei van zowat 1% voor 2012, terwijl de OESO het op nauwelijks +0,3% houdt.

5.2.2.2 Globaal overzicht van de bedrijfstvastgoedmarkt

Het jaar 2011 positioneert zich boven het gemiddelde wat de resultaten van de verschillende markten voor bedrijfstvastgoed in Frankrijk in het laatste decennium betreft, ondanks een verontrustende economische toestand, en zelfs hoewel de activiteit ver onder de recordniveaus van 2006-2007 blijft.

Op de beleggingsmarkt bedraagt het totale volume voor het jaar 2011 in Frankrijk 17 miljard euro in bedrijfstvastgoed (inclusief diensten)²⁹.



De recordtransactie van het jaar werd in de zomer opgetekend, met een waarde van 1,4 miljard euro. AXA Real Estate voegde een portefeuille van in totaal ongeveer 155.000 m² Parijse kantoren toe in een joint venture die 50/50 toebehoort aan Norges Bank Investment Management en AXA. In het najaar toonde deze associatie zich ook bij de aankoop van een portefeuille van drie kantoorgebouwen in Parijs en de nabije rand, voor een totaalbedrag van 290 miljoen euro.

²⁷ Bron: (Frans) ministerie van werk.

²⁸ Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

²⁹ Bron: BNP R.E.

Andere operaties van formaat vonden plaats in het kader van "club deals", zoals de acquisitie door de Caisse des Dépôts, Predica (filiaal van Crédit Agricole Assurances) en Scor van de River Ouest in Bezons.

De beleggersmarkt profiteerde van de aangekondigde verdwijning – eind 2011 – van bepaalde fiscale voordelen zoals artikel 210 E van de CGI³⁰ die bepaalde players ertoe heeft aangezet om hun activa te verkopen.

Het jaar 2011 werd voorts gekenmerkt door een tiental toenaderingsoperaties tussen verschillende vastgoedspelers (beleggers, consultancy enz.), zoals de fusie die begin dit jaar werd geofficialiseerd tussen AMB Property Corporation en ProLogis, de twee belangrijkste wereldspelers in logistiek.

Net zoals in 2010 bleven de beleggers zeer selectief op alle markten. Hun belangstelling is nog altijd geconcentreerd op gebouwen van goede kwaliteit, op "prime" locaties, met een duurzame huurtoestand. Op de markten van de logistieke en de semi-industriële ruimtes is de kwaliteitsvolle ligging (dicht bij productie- en consumptiegebieden en verkeersnetwerken) nog belangrijker, en dit zowel voor de gebruikers als voor de beleggers.

In de lijn van 2010 blijft de kloof tussen de kwaliteit van het aanbod en de vraag voortbestaan. Het probleem van de veroudering van het aanbod tekent zich nog scherper af en wekt vragen aangaande de toekomst van deze afgeleefde gebouwen. Volgens CB Richard Ellis is meer dan de helft van het Franse logistieke park, geraamd op 112 miljoen m² (alle panden samen), meer dan 15 jaar geleden gebouwd. De economische veroudering heeft niet alleen te maken met technische maar ook met reglementaire evoluties, de evolutie van juridische teksten en normen, vooral op het vlak van milieu.

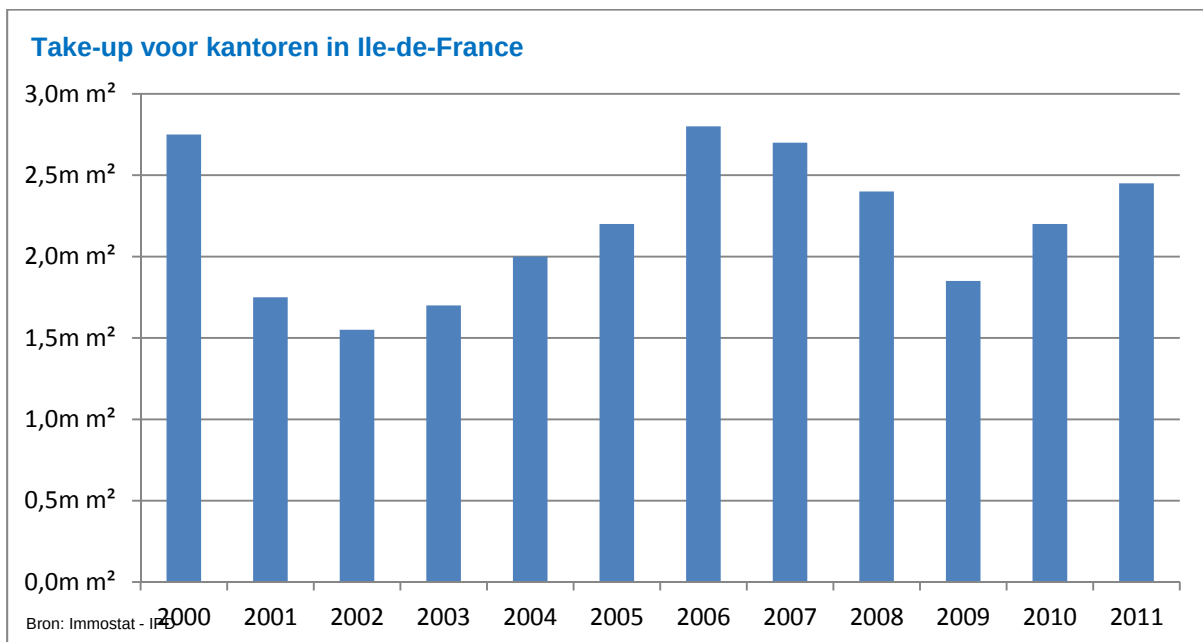
In 2011 werd de terugkeer van de "blanco" VEFA's voor het kantoorsegment bevestigd, maar op de logistieke en de semi-industriële markten zette dit herstel van blanco lanceringen zich niet door. Omgekeerd werden deze markten in 2011 nog gedragen door instapklare projecten.

Voor het jaar 2012 is de zichtbaarheid nog zeer beperkt. De voorspellingen zijn erg wisselvallig, maar niemand lijkt een duidelijke heropleving van de vastgoedactiviteit te verwachten.

Op de huurmarkt voor kantoren werd een take-up van 2,4 miljoen m² genoteerd in Ile-de-France³¹. Het was een van de beste jaren van het decennium, vooral dankzij de uitzonderlijke resultaten van het derde kwartaal met een recordvolume (760.000 m²) sinds het vierde kwartaal van 2006 (790.000 m²).

³⁰ (Frans) algemeen wetboek van belastingen.

³¹ Bron: Immostat – IPD.



De markt werd gedragen door de ondertekening van grote transacties door de grote ondernemingen. Er werden in 2011 meer bepaald drie "mega-deals" ondertekend: SFR in Saint-Denis (125.000 m²), Carrefour in Massy (85.000 m²) en Thalès in Gennevilliers (80.000 m²). De oppervlakken boven 5.000 m² waren goed voor 1 miljoen m² van de take-up³²: een stijging met 30% over een jaar, ondanks een vertraging van deze grote transacties in het laatste kwartaal. Heel wat van die grote transacties waren nochtans al ingeleid in 2010. In het algemeen blijven de verschillende huurmarkten afhankelijk van de gebruikers, die gezien de onvoorspelbare context almaar meer hun tijd nemen om te beslissen.

Geografisch kende de "Croissant Ouest" (de westelijke rand) dit jaar een sterkere progressie (+38%), in tegenstelling tot de terugval met 18% in La Défense. Deze omgeving blijft ter plaatse trappelen.

Het onmiddellijke aanbod is stabiel gebleven op 3,6 miljoen m²⁹, wat op Ile-de-France leidt tot een leegstand tussen 6,6%³³ en 7,0%³². Die cijfers lopen op tot 10%³³ à 12,6%³² in de Croissant Ouest. Ondanks goede resultaten zou het take-up volume volgens de verkopers in 2011 een duidelijk negatieve absorptie tonen. Binnen deze zone bereikt de stockverhoging tot 23% in de "Boucle Sud"³² (de zuidelijke boog rond Parijs).

De druk op het nieuwe aanbod blijft sterk in Ile-de-France, vooral in Parijs. Iets minder dan de helft (160.000 m²) van de 370.000 m² die in 2012 leverbaar was³², is nog beschikbaar, vooral in de eerste voorstedenrand ("première couronne").

De schaarste van het kwaliteitsaanbod was bevorderlijk voor de toename van de "prime" waarden. Deze worden geraamd op 750 €/m² voor de QCA³³ en 560€/m² voor La Défense³³, met volgens DTZ "top"-waarden tot respectievelijk 800 €/m² en 560 €/m² in 2011. De tweedehandswaarden zijn in 2011 weinig geëvolueerd, met gemiddeld 315 €/m² in Ile-de-France³².

³² Bron: DTZ.

³³ Bron: CB Richard Ellis.

5.2.2.3 Huurmarkt van de logistiek (opslagplaatsen > 5.000 m²)

Take-up

In 2011 is de take-up voor opslagplaatsen van meer dan 5.000 m² met 20% op jaarbasis gestegen, bij een transactievolume van 2,6 miljoen m²³⁴. Deze groei is deels te verklaren door de afronding van grote transacties die de totaalvolumes in de regio omhoog hebben gestuwd, en een vierde kwartaal met een take-up record van 855.000 m²³⁴ (een derde van het totale jaarvolume). Het take-up volume van het derde kwartaal (350.000 m²) werd in het vierde kwartaal vermenigvuldigd met factor 2,5.

De geografische spreiding tussen Ile-de-France en de andere regio's is weer in evenwicht sinds het tweede kwartaal 2011, ten minste met de noord-zuidelijke "Dorsale", al blijft de regio Ile-de-France ver voor op "Grand Nord", "Grand Sud" en "Couloir rhodanien" (Rhône-Alpes) met respectievelijk 42% (1.100.000 m²), 16% (430.000 m²), 14% (375.000 m²) en 13% (330.000 m²) van het totale take-upvolume. De Grand Nord is de Couloir rhodanien voorbijgestoken, terwijl de Grand Sud – anders dan anders – bijzonder dynamisch was. De grote transacties die vooral in de regio's Grand Nord en Grand Sud werden afgesloten, hebben bijgedragen tot dit herstelde evenwicht. De secundaire markten blijven het lastig hebben, in tegenstelling tot de regionale zwaartepunten.

De activiteit in **Ile-de-France** is het hele jaar 2011 crescendo blijven gaan. Het derde kwartaal was bijzonder dynamisch met bijna 250.000 m² ondertekend in 3 maanden: dat is +48% in vergelijking met het kwartaal ervoor³⁵. Aan het eind van het jaar verdubbelde het take-up volume van het derde kwartaal (480.000 m² take-up in het vierde kwartaal³⁴) tot een historisch record. Er werden dit jaar enkele grote transacties ondertekend:

- Geodis voor 32.000 m², aansluitend op het logistieke park Parcolog in Brétigny-sur-Orge;
- Casino voor 28.000 m² nieuwbouw (opslag van versgoed) in Gonesse, voor een vaste duur van 12 jaar;
- ND Logistics op 50.000 m² nieuwbouw in Coudray-Montceaux;
- Franprix op 50.000 m² nieuwbouw in Saint Mard;
- Décathlon op 33.000 m² nieuwbouw in Marne-la-Vallée;
- FNAC op 23.000 m² in Wissous.

Over de eerste negen maanden van het jaar werd bijna 60% van de vraag opgenomen op klasse A-oppervlakken. De activa van lagere kwaliteit vormden slechts een zwak aandeel in de transacties: 13% van het totale volume sloeg op gespecialiseerde activa (koeriersdiensten en gekoelde opslagplaatsen)³⁶. Het schaarser wordende nieuwbouwaanbod drijft de gebruikers echter meer af naar opslagruimtes in gebruik (69% tegen 51% over de eerste drie kwartalen 2010)³⁵.

Geografisch is de take-up van de vraag billijk verdeeld tussen noorden en zuiden van de regio Ile-de-France, met driekwart van de transacties van Ile-de-France over de eerste negen maanden.

In 2011 kreeg de activiteit in de **Grand Nord** nieuwe dynamiek (+53% op jaarbasis met 430.000 m²)³⁵ dankzij de ondertekening van enkele grote transacties. Het derde kwartaal was goed voor de helft van het jaarvolume. Volgens CB Richard Ellis werd 22% van het totale volume van de eerste negen maanden gerealiseerd op oppervlakken van elk meer dan 50.000 m². Dat is inclusief de instapklare operatie van 62.500 m² voor Boulanger, in Hénin-Beaumont, waarvan de ontwikkeling in 2010 was gestart door Parcolog.

³⁴ Bron: BNP Paribas R.E.

³⁵ Bron: CB Richard Ellis.

³⁶ Bron: CBRE – Immostat.

Ook andere grote transacties van ongeveer 40.000 m² elk³⁷ deden de markt deugd: GIFI dat huurt in Lauwin Planqué, de logistiekaankoop van Grimonprez in Lesquin en de twee instapklare realisaties van ID Logistics en 3 Suisses in respectievelijk Brébières en Hem.

De **Regio Lyon** zag in 2011 een lichte toename van de huuractiviteit, met 330.000 m² voor dit jaar (+7% op jaarbasis)³⁵. Het zwaartepunt lag op het 2e en 3e kwartaal: zowel het 1e als het 4e kwartaal strandt op een take-up van amper 30.000 m² elk. In de Grand Nord en de Grand Sud daarentegen, vond 83% van de transacties – klassieker – plaats op kleine en middelgrote oppervlakken.

Bijna de helft van de transacties vond plaats in de zone van Isle d'Abeau, zoals de huurcontracten van Morin Logistic op 32.000 m², STEF TFE op 18.000 m², recenter nog Gefco op 18.000 m² en de bedrijfsklare huur op 23.000 m² voor Norauto. Andere betekenisvolle transacties van dit jaar: in de Plaine de l'Ain waren er contracten van 30.000 m² voor Feu Vert en 18.000 m² voor Carrefour.

Na een uitermate zwak jaar 2010 bereikt de heropleving van de huuractiviteit in de Grand Sud 44%³⁸ op jaarbasis: een terugkeer naar het niveau van 2008. Drie transacties zijn samen goed voor 30% van de hele take-up van 375.000 m²: de grootste twee ervan liggen in de zone van Distriport (50.000 m² in huur bij Geodis, en 40.000 m² voor eigen rekening van Maisons du Monde).

Algemeen gesproken heeft het economisch klimaat bijgedragen tot tragere beslissingname: plannen doen er langer over om geconcretiseerd te worden. De gebruikers worden ook steeds veeleisender, meer bepaald wat de ligging van de gebouwen aangaat.

Aanbod

CB Richard Ellis noteert 3,5 miljoen m² beschikbaar in Frankrijk op 1 januari 2012: dat is 24% minder dan een jaar eerder, vooral door de zeer sterke vertraging op nieuwe bouwerven sinds 3 jaar. Dit gemiddelde verbergt grote geografische verschillen: de gevestigde zones op de "Dorsale Nord-Sud" tonen duidelijk lagere leegstandscijfers dan de verspreide zones buiten deze Dorsale.

De leegstandsgraad van 5%³⁸ op 1 oktober 2011 was bijzonder laag voor Ile-de-France, en liet een vermoedelijke spanning op de huurwaarden voorspellen. In de Dorsale heeft de toename van de take-up, in combinatie met de vertraging op nieuwe bouwerven de onmiddellijke beschikbaarheid doen dalen³⁸: met 31% in de Grand Nord, 34% in Lyon en 41% in Grand Sud. Specifiek voor Lyon heeft het effect van die twee factoren het aandeel van Isle d'Abeau in het beschikbare aanbod op 1 oktober op 45% gebracht, al is dit aanbod er vaak tweedehands en zelfs oud. De huuractiviteit heeft zich hier ook geconcentreerd, maar vormde slechts de helft van het aanbod (135.000 m² take-up in 9 maanden).

Algemeen was er bij de gebruikers in 2011, net zoals in 2010, een trend om zich bedrijfsklare panden van hogere kwaliteit dan het beschikbare aanbod te laten bouwen. De verhuring voor eigen rekening en instapklaar vertegenwoordigden 655.000 m² van de transacties³⁹, of 25% van het globale volume. In het kader van de lopende herontwikkeling van de Garonor-site (Ile-de-France) bracht Foncière Europe Logistique in 2011 drie bedrijfsklare huurpanden aan de man, met Agora Distribution (groep Eram), Aft Iftim en Vaquier Transports. Op een jaar tijd veerde het nieuwe aanbod in A-klasse op met bijna 40% naar ongeveer 1,8 miljoen m²³⁹.

De veroudering van het park versnelt, maar CB Richard Ellis verwacht dat de dreigende schaarste aan nieuwe gebouwen dit type panden ten goede zal komen, zeker als de ligging goed is.

³⁷ Bron: Tostain & Laffineur.

³⁸ Bron: CB Richard Ellis.

³⁹ Bron: BNP Paribas R.E.

Waarden

In 2011 zijn de nominale huurwaarden globaal stabiel gebleven op het hele grondgebied. De Dorsale kent brede waardeforken voor "prime" waarden, gespreid voor de extremen:

- Grand Nord: 39 tot 48 €/m² volgens CBRE, en 40 tot 43 €/m² volgens BNP Paribas R.E.;
- Ile de France: 46 tot 54 €/m² volgens CBRE, en 44 tot 53 €/m² volgens BNP Paribas R.E.

In de Grand Nord en in Lyon profiteerde de take-up van een lichte repricing, tussen 42 en 44 €/m²⁴⁰, in de Couloir rhodanien.

Rekening houdend met het toenemende belang dat de gebruikers hechten aan de ligging, wijst CB Richard Ellis erop dat in Ile-de-France een opslagplaats van de nieuwste generatie, maar wat afgelegen, vaak minder duur verhuurd wordt dan een ouder gebouw in de eerste voorstedenring.

5.2.2.4 Huurmarkt van de logistiek (semi-industriële en kleine opslagplaatsen < 5.000 m²)

Take-up

Er zijn weinig cijfergegevens beschikbaar over het vastgoedpark van semi-industriële ruimtes, dat veel heterogener en ouder is dan dat voor de logistiek. Alleen voor de markt van Ile-de-France zijn relevante statistieken en analyses mogelijk.

De transacties met semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen (< 5.000 m²) in Ile-de-France betreffen in 2011 ongeveer 800.000 m², of zowat 18% minder dan het jaar ervoor⁴¹. Deze trend wordt bevestigd als men de semi-industriële zones van de hele regio bekijkt. De take-up is geleidelijk gedaald over het hele jaar, en bedraagt in het vierde kwartaal nog amper 170.000 m². We herinneren hier even aan het jaar ervoor, toen een derde van het jaarvolume in het laatste kwartaal 2010 een bestemming kreeg, na een derde kwartaal in "stand-by".

De huren waren goed voor twee derden van de transacties. Dat niveau komt overeen met het gemiddelde van de voorgaande jaren. De vraag naar producten voor verkoop blijft hoog, maar verkopen aan gebruikers werden minder geconcretiseerd dan in 2010, toen er weliswaar meer waren dan traditioneel. De steeds moeilijkere toegang tot kredieten en de prijsstijging die voortvloeit uit de schaarste van het kwaliteitsaanbod, verklaren deels het uitblijven van concretisering van de getoonde interesse.

Aanbod

Ondanks een daling van het take-up niveau is het beschikbare instapklare aanbod in Ile-de-France licht blijven dalen tot 2,3 miljoen m² op 1 januari 2012 (-7% op 1 jaar)⁴¹. De gemiddelde leegstandsgraad in Ile-de-France bedroeg 8% op 1 oktober 2011.

Als men louter op de semi-industriële parken in de regio van Ile-de-France focust, was de leegstandsgraad twee keer hoger dan die van heel de regio, inclusief de parken en de verspreide elementen. In de parken werden 30.000 m² opgeleverd in de eerste negen maanden van het jaar. Dit verklaart waarom de leegstandsgraad is blijven stijgen in vergelijking met dezelfde periode van het jaar voordien.

Tegenover dit probleem van stockabsorptie was het vaststaande toekomstige aanbod zeer zwak op 1 oktober 2011. In de komende maanden zouden de toekomstige bouwerven enkel instapklare projecten tellen.

⁴⁰ Bronnen: CB Richard Ellis en BNP Paribas R.E.

⁴¹ Bron: CB Richard Ellis.

Waarden

Net als in 2010 zijn de huurwaarden globaal stabiel gebleven, maar de zeer brede prijsvorken zijn tekenend voor diepgaande verschillen, meer bepaald in de begeleidingsmaatregelen. Deze discrepanties worden traditioneel verklaard door de kwaliteit en de staat van de ruimtes, maar ze zijn verder uitgediept voor de huren en de verkoopprijzen, door een belangrijkere bonus voor geografische ligging.

We hebben hierna de waarden per geografische zone samengevat:

Huurwaarden van de semi-industriële ruimten in Ile-de-France (in euro ex.T. HC/m ² /jaar)			
Op 31 december 2011			
Geografische zone	Producten	Nieuw / Geherstructureerd	Staat van gebruik
Noord	Intra A86	90-115	60-107
	Tuss A86 en la Francilienne	60-85	50-75
	Voorbij la Francilienne	N.S	N.S
Oost	Intra A86	100-120	75-90
	Tuss A86 en la Francilienne	75-85	40-80
	Voorbij la Francilienne	75-85	40-80
West	Intra A86	80-90	75-80
	Tuss A86 en la Francilienne	85-90	70-80
	Voorbij la Francilienne	75-90	45-60
Zuid	Intra A86	80-95	65-90
	Tuss A86 en la Francilienne	70-85	60-75
	Voorbij la Francilienne	65-85	60-70

N.S: Niet significant

bron: CBRE

Verkoopprijzen van de semi-industriële ruimten in Ile-de-France (in euro ex.T HD/m ²)				
Op 31 december 2011				
Geografische zone		Minimum	Gemidd.	Maximum
1e voorstedenrand		530	1010	1750
Rest van Ile-de-France	Nord/Ouest	250	640	1150
	Est	240	600	1370
	Sud	350	740	1170

bron: CBRE

5.2.2.5 Investeringsmarkt

Volume

Volgens de eerste beschikbare statistische gegevens voor het jaar 2011 werd in Frankrijk ongeveer 17 miljard euro⁴² geïnvesteerd in bedrijfsvastgoed (inclusief diensten). Na de uitzonderlijke jaren 2006 en 2007 behoort dit verbintenissenniveau tot de betere van het decennium. Het is meteen ook een forse stijging tegenover 2010 (+25%), vooral dankzij een bijzonder actief tweede halfjaar.

Ongeveer 75% van dit volume is geconcentreerd op Ile-de-France, in de lijn van vorig jaar.

Het investeringsvolume op de markten van de logistiek en van de semi-industriële ruimtes bereikte in 2011 bijna 1 miljard euro⁴². Het aandeel van de logistiek en het semi-industriële in de investeringsmarkt blijft stabiel over het jaar, met samen nauwelijks 6% van het totale volume.

De markt van de logistiek heeft geprofiteerd van de investeringen in bedrijfsvastgoed, met een stijging met 25%, in de lijn van de algemene markttrend. Op de markt van de semi-industriële ruimtes is de toename van de investeringen iets bescheidener (+20% in een jaar), hoewel dit een zeer duidelijke verbetering is tegenover de terugval met 4% in het jaar ervoor.

De spreiding van de investeringen was het hele jaar zeer ongelijk, met een somber eerste kwartaal (70 miljoen euro) en een derde kwartaal dat 66% beter uitviel dan hetzelfde kwartaal in het jaar ervoor. Het vierde kwartaal lijkt wat te moeten inboeten tegenover het kwartaal ervoor, met een verbintenissenvolume van omstreeks 200 miljoen euro. We hebben tot nu slechts drie betekenisvolle transacties genoteerd voor de laatste drie maanden van het jaar: de acquisitie van 2 platformen ten noorden van Parijs door Argan (85 miljoen euro); de acquisitie van een portefeuille van 4 opslagplaatsen waarvan 3 in de Parijse regio en één in Lyon door Tamar Capital (11 miljoen euro); en de acquisitie door Affine van een gemengd geheel van kantoren en semi-industrieel in Gennevilliers (19 miljoen euro).

De markt blijft in het algemeen in beweging gehouden door een beperkt clubje van gespecialiseerde investeerders ("pure players"). De nationale investeerders tellen slechts op een zeer klein vuurtje mee tussen deze spelers: ze vertegenwoordigen amper 16% van de investeerders op deze markt⁴² waar vooral Duitse investeerders (46%) domineren, gevolgd door Noord-Amerikanen (31%). Foncière Argan blijft in 2011 aanwezig bij de acquisities, met 4 transacties voor een totaal van 5 activa (230.000 m² in totaal):

- 1 nieuw logistiek platform, voor een vaste duur van 12 jaar verhuurd aan Geodis (voor Presstalis), in Bonneuil sur Marne (94),
- 1 nieuw logistiek platform, voor een vaste duur van 6 jaar verhuurd aan Décathlon, in Ferrières en Brie (77), in het zog van de operatie van vorig jaar in de omgeving van Lyon,
- 1 nieuw logistiek platform, voor een vaste duur van 12 jaar verhuurd aan Mr Bricolage, in Midi-Pyrénées (Lhospitalet),
- 2 logistieke platformen, gelegen naast de A1 ten noorden van Parijs, voor een vaste duur van 9 jaar verhuurd aan FM Logistique.

In tegenstelling tot de kantorenmarkt werd op de markt van de logistiek in 2011 geen enkele "blanco" VEFA genoteerd.

Sommige spelers zoals Icade, Eurosic of Gecina proberen uit het logistieke vastgoed te stappen of hun blootstelling te verminderen door hun portefeuille te verkopen. Nadat ze in 2010 werden gemedan door de kopers, hebben de gegroepeerde activaververkopen in 2011 de markten van de logistiek en van de semi-industriële ruimtes voortgestuwd: ze vertegenwoordigen 54% van het totale volume.

⁴² Bron: BNP R.E.

De twee grootste transacties van het jaar betreffen activaportefeuilles. AEW verkocht 8 logistieke platformen (280.000 m²) aan GLL, voor 177 miljoen euro. Carval kocht de portefeuille van Gecina (395.000 m²) voor ongeveer 115 miljoen euro, een prijsniveau (288 €/m²) dat niet representatief is voor de markt en met name verwijst naar een zeer lage bezettingsgraad en een "opportunistische" aankoop.

De belangrijkste enkelvoudige transactie werd eveneens door AEW gerealiseerd: het verkocht voor ongeveer 42 miljoen euro (609 €/m²) een logistiek platform van 69.000 m² in Cestas (bij Bordeaux) aan het Duitse fonds RREEF.

De nog beperkte huuractiviteit – ondanks een zeker herstel dankzij de ondertekening van enkele grote transacties – en de beperkte nieuwe productie leiden tot een schaarste aan "prime" aanbod op de investeringsmarkt. Net zoals in 2010 is het investeringsniveau op de logistieke markt allicht gefnuikt door het onevenwicht tussen de vraag van de investeerders en het ontoereikende aanbod.

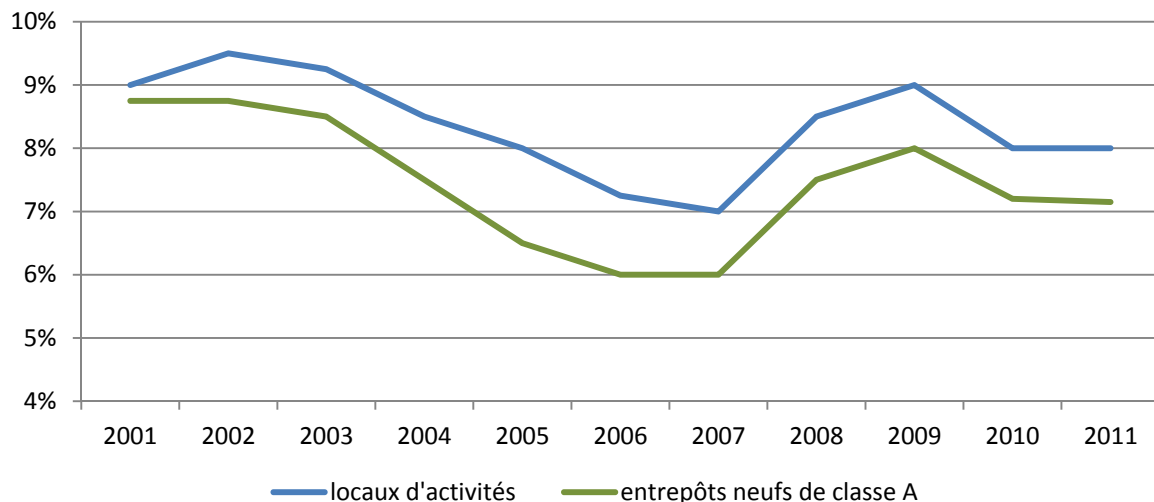
In de logistiek bleek opnieuw de zeer duidelijke tweedeling tussen de goed gesitueerde "prime" activa die een vaste verbintissenduur (vaak 9 of 12 jaar) bieden, en de rest van de activa met minder goede kwaliteit en/of op secundaire locaties, met risicopremies die al snel 300 basispunten bedragen.

Waarden

Alleen voor de "prime" zijn de rendementcijfers over een jaar nagenoeg stabiel op 7,15% gebleven, einde 2011, voor een logistiek platform. In 2012 zouden ze echter de kaap van 7% kunnen bereiken gezien de lopende onderhandelingen over dit activatype, gezien de schaarste van het aanbod.

Op de markt van de semi-industriële ruimtes leiden de schaarste tot zelfs afwezigheid van "prime" transacties op bepaalde sectoren, en de ongelijksoortigheid van de producten tot een zeer brede vork in de "prime" rendementcijfers: tussen 7,60% (volgens BNP Paribas Real Estate) en 8,75% (volgens CB Richard Ellis). Wij van onze kant, ramen de "prime" cijfers rond 8%.

Evolutie van de "prime" rendementcijfers in Frankrijk



5.2.3 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2011

 MORE THAN WAREHOUSES	Totaal 31/12/2011	België BE	Frankrijk FR	Totaal 31/12/2010	Totaal 31/12/2009
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites	31	18	13	30	33
Oppervlakte opslag (m²)	416.283 m²	246.358 m²	169.925 m²	392.338 m²	333.015 m²
Oppervlakte kantoren (m²)	44.630 m²	31.521 m²	13.109 m²	45.263 m²	47.663 m²
Totale oppervlakte (m²)	460.913 m²	277.879 m²	183.034 m²	437.601 m²	380.678 m²
Ontwikkelingspotentieel (m²)	90.500 m²	54.500 m²	36.000 m²	69.720 m²	69.720 m²
Reële waarde (EUR)	€ 246.987.000	€ 144.822.000	€ 102.165.000	€ 232.250.000	€ 206.253.000
Investeringswaarde (EUR)	€ 256.623.000	€ 148.799.000	€ 107.824.000	€ 241.527.000	€ 213.393.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	€ 20.167.157	€ 11.397.581	€ 8.769.576	€ 18.353.525	€ 16.043.480
Bruto rendement (%)	8,17%	7,87%	8,58%	7,90%	7,78%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,50%	8,25%	8,85%	8,31%	8,48%
Niet verhuurde delen (m²)	15.985 m²	8.015 m²	7.970 m²	21.306 m²	26.917 m²
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	€ 830.075	€ 552.941	€ 277.134	€ 937.170	€ 1.437.155
Bezettingsgraad (% van m²)	96,45%	97,12%	95,65%	95,13%	92,93%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,05%	95,37%	96,94%	95,14%	91,78%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)					
Reële waarde (EUR)	€ 7.902.183	€ 7.902.183			

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 460.913 m², verspreid over 18 sites in België en 13 sites in Frankrijk.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 246,99 miljoen, wat een stijging is met 6,3% (EUR 14,7 miljoen) ten opzichte van 31 december 2010. Deze stijging is het gevolg van:

- de aankoop van een logistiek platform in Marennes (EUR +9,9 miljoen);
- de oplevering van het eerste duurzaam built-to-suit gebouw volgens de HQE-norm (Haute Qualité Environmentale) voor Coca-Cola in Heppignies-Charleroi (EUR +9,2 miljoen);
- de verkoop van de site te Moorsel (EUR -2,7 miljoen);
- de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR -1,7 miljoen⁴³.

3 van de 31 sites vertegenwoordigen meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen samen 30,8% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille:

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 35,4 miljoen	FM Logistics

deze site vertegenwoordigt 14,3% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2011 vertegenwoordigen EUR 3,04 miljoen of 15,7% van de totale netto huurinkomsten voor het jaar 2011).

⁴³ Het bedrag van EUR -1,7 miljoen is de negatieve variatie van de bestaande sites op 31/12/2011 die ook in portefeuille waren op 31/12/2010, zoals geschat door de vastgoedschatter in België en Frankrijk. Wanneer rekening wordt gehouden met de investeringen op deze bestaande sites, dan bedraagt de negatieve variatie EUR -4,4 miljoen zoals weergegeven in de resultatenrekening.

- Aalst Tragel EUR 22,3 miljoen Jan de Nul, Barry Callebaut

deze site vertegenwoordigt 9,0% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2011 vertegenwoordigen EUR 1,90 miljoen of 9,8% van de totale netto huurinkomsten voor het jaar 2011).

- Vorst EUR 18,4 miljoen Unilever

deze site vertegenwoordigt 7,5% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2011 vertegenwoordigen EUR 1,40 miljoen of 7,2% van de totale netto huurinkomsten voor het jaar 2011).

Het totale ontwikkelingspotentieel bedraagt ongeveer 90.500 m² waarvan ongeveer 60% in België. Dit potentieel betreft geenszins een grondbank voor nieuwe 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.

Het bruto vastgoedrendement⁴⁴ op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,25% in België en 8,85% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand.

De door Montea behaalde bezettingsgraad op het totaal van de portefeuille (uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde) bedraagt respectievelijk 96,05%, en 96,45%⁴⁵ op grond van het aantal bezette m². De bezettingsgraad is op het einde van 2011 gestegen met 1,4% (op basis van m²), ten opzichte van 31 december 2010. Dit is vooral het resultaat van de nieuwe verhuringen tijdens het jaar 2011 (zie "huuractiviteit").

De jaarlijkse contractuele huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 20,17 miljoen, een stijging van 9,9% (EUR 1,81 miljoen) ten opzichte van de situatie op 31 december 2010. Deze stijging komt grotendeels door de aankoop van het platform in Marennes (Lyon – Frankrijk) en de oplevering van de site Coca-Cola (Heppignies – België) dat de jaarlijkse contractuele huurinkomsten van de desinvesteringen meer dan compenseert.

De gecontracteerde huurinkomsten in België bedragen EUR 11,40 miljoen, 10,2% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte. De gecontracteerde huurinkomsten in Frankrijk bedragen EUR 8,77 miljoen, 2,9% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte⁴⁶.

Montea streeft ernaar om naar 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 daar zij ook specifiek hun klanten volgen.

De gemiddelde looptijd t.e.m. de eerst mogelijke opzegging bedraagt 4,9 jaar. Montea streeft ernaar om deze looptijd zo hoog mogelijk te stellen maar de bevak opereert in een markt waar de normale marktomstandigheden 3, 6, 9 contracten zijn.

⁴⁴ Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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 101,45% en 99,6% voor België en Frankrijk.

Montea investeerde in het jaar 2011 ook in zonnepanelen. Op 31/12/2011 bedraagt de totale reële waarde van de zonnepanelen EUR 7,9 miljoen. Deze zonnepanelen werden geïnstalleerd op 4 sites in Vlaanderen (Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals) voor een totale investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen. Daarnaast financierde Montea in zonnepanelen op 1 site in Wallonië (Coca-Cola – Heppignies) voor een totale investeringswaarde van EUR 0,26 miljoen..

Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele geschatte jaarlijkse netto inkomst van ongeveer EUR 0,7 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 per site:

 MONTEA MORE THAN WAREHOUSES	Bouwjaar (periode) / jaar (periode) met belangrijke renovaties	Kamers	Opslag	Totaal	Contractuele huurgelden	Leegstand (% van totale m ²)
België						
AALST (ABCEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) / 2009	2.098	17.833	19.931	620.097	0,00%
AALST (HJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.012.293	0,00%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	248.064	0,00%
AARTSELAAR, HELSTSTRAAT 47	(1976 - 2000) / 1999	690	6.355	7.045	240.330	4,33%
BERCHEM, VOSSTRAAT 200	1986 / 2001	1.003	1.446	2.449	206.582	0,00%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	410.000	7,87%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980-1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	0,00%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	1945 / 2003	340	5.085	5.425	241.020	0,00%
VILVOORDE, SCHAAARBEEKLEI 207-213	1976 / 1998 - 1999 - 2004	3.060	970	4.030	111.161	57,94%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	482	747	1.229	222.698	0,00%
MEEREUOPASTRAAT 28	1990 - 2006	1.235	8.995	10.230	363.770	0,00%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.150	8.945	10.095	0	0,00%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	737.108	0,00%
NUVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	712.093	0,00%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	742.934	0,00%
EREMBOEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.267	17.341	895.461	3,45%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	605.072	0,00%
VORST, HUMANITEITSin 292, site LIPTON	1984	778	4.819	5.597	325.322	0,00%
VORST, HUMANITEITSin 292, site GM	1966 / 2007		7.150	7.150	338.133	0,00%
VORST, HUMANITEITSin 292, site RESTAURANT (Station)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	218.162	0,00%
VORST, HUMANITEITSin 292, site SALVESEN (Koellodsen)	1966 - 1979	1.538	9.974	11.512	527.240	0,00%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	929.244	12,80%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	757	13.788	14.545	725.000	0,00%
Totaal België		31.521	246.358	277.879	11.397.581	2,88%
Frankrijk						
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	620	16.139	16.759	385.242	47,56%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	341.982	0,00%
CAMBRAI, P. d'A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	517.498	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	638	3.384	4.022	334.653	0,00%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	220.649	0,00%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	349.649	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	1.348	7.311	8.659	677.953	0,00%
ALFORTVILLE, LE TECHINIPARC	2001	382	1.665	2.047	216.420	0,00%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	635.550	0,00%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	456.882	0,00%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIERCE	2008	906	15.120	16.026	674.470	0,00%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.090.000	0,00%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	868.628	0,00%
Totaal Frankrijk		13.109	169.925	183.034	8.769.576	4,35%
Totaal		44.630	416.283	460.913	20.167.157	3,47%

5.2.4 Conclusies van de vastgoedexpert⁴⁷

Waardebepaling	De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.
Waarde-evolutie	De Fair Value conform IAS40 is op jaarlijkse basis van 31/12/2010 overgegaan van EUR 232.250.000 naar EUR 246.987.000 op 31/12/2011. Deze Fair Value van EUR 246.987.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 256.623.000 vrij op naam. Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,86%.
Patrimonium	Het patrimonium telt op heden ± 416.283 m² opslagruimte en ± 44.630 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 460.913 m². Het is gelegen op 31 sites, waarvan 13 in Frankrijk. Dit is één site meer dan eind 2010 ten gevolge van de verkoop van 1 pand in België (Moorseel) en de aankoop van één site in Frankrijk (Marennes) en de oplevering van het "built-to-suit" project van Coca-Cola. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisitie van een site te Marennes en de oplevering van Coca-Cola. Behalve de 13 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 13 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en zes andere in de provincie (Lyon/Decines-Charpieu en Saint-Priest, Cambrai, Feuquières en Orléans/Saint-Cyr-en-Val).
Huurinkomsten	Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt. Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 20.167.157 per jaar op 31/12/2011. De lopende huurcontracten liggen 6,9% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde, die EUR 18.872.720 per jaar bedraagt. De gemelde 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 ± 96,45 %.	

⁴⁷ 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.

5.3 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

5.3.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2011 in België en Frankrijk

- **16 mei 2011 – Aankoop van een “klasse A” logistiek platform van 20.489 m² in Marennes (Zuid-Lyon - Frankrijk) voor EUR 9,8 miljoen**

De site, met een grondoppervlakte van 4,3 hectare, is gelegen in de logistieke zone “La Donnière” langs de autoweg A46⁴⁸. Deze logistieke zone biedt distributiemogelijkheden over heel Frankrijk via de toegangswegen A7 en A43. De nabijheid van de luchthaven Lyon Saint-Exupéry is een strategisch voordeel. Het gebouw is volledig verhuurd aan de groep Norbert Dentressangle.

De huurovereenkomst is opgesplitst in twee contracten. Enerzijds is er een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 15.375 m² voor een duur van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na het 3^{de} en het 6^{de} jaar). Deze huurovereenkomst genereert jaarlijks een huuropbrengst van EUR 645.750. Anderzijds is er een huurovereenkomst voor een oppervlakte van 5.114 m² voor een duur van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na het 2^{de}, 3^{de} en 6^{de} jaar). Deze huurovereenkomst genereert een jaarlijkse huuropbrengst van EUR 214.788. Het logistieke platform in Marennes wordt gebruikt voor de distributie van palletgoederen en gegroepeerde stockage.

Het totale bedrag van de transactie bedraagt EUR 9,8 miljoen, alle kosten inbegrepen. De transactie werd gefinancierd met de fondsen van de kapitaalverhoging die tijdens de zomer van 2010 gerealiseerd werd. Op 31/12/2011 bedraagt de reële waarde van dit pand EUR 9,9 miljoen.



Montea « More than warehouses » - site Norbert Dentressangle - Marennes (Zuid-Lyon – Frankrijk)

5.3.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2011

- **Ontwikkeling van een built-to-suit distributiecentrum van 13.000 m² in Heppignies-Charleroi voor Coca-Cola**

Montea ontwikkelde een nieuw distributiecentrum van 13.000 m² voor Coca-Cola Enterprises Belgium in Heppignies-Charleroi, met een bruto huurrendement van 7,8%, op basis van een 12 jaar vast huurcontract. Het gebouw is het eerste logistieke platform in België dat voldoet aan de Franse duurzaamheidsnorm HQE. Deze investering genereert inkomsten vanaf oktober 2011.



Montea « More than warehouses » - site Coca-Cola – Heppignies (Charleroi – België)

⁴⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 16/05/2011 of www.montea.com.

5.3.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2011 in België en Frankrijk

➤ 17 november 2011 – Desinvestering van semi-industrieel gebouw in Moorsel (Aalst)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 20.000 m² in Moorsel (Aalst). De site werd voor een bedrag van EUR 2,8 miljoen verkocht aan Globalindus NV, een ontwikkelingsbedrijf in industrieel vastgoed. Het verkoopbedrag is gelijk aan de reële waarde van de site per 30/09/2011. De transactie werd begeleid door vastgoedmakelaar Turner & Dewaele.

5.3.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2011 in België en Frankrijk

Het jaar 2011 werd gekenmerkt door een hoge huuractiviteit waarbij voor meer dan 35.000 m² aan verlengingen van bestaande huurovereenkomsten werd getekend die elkeen een verhoging van de gemiddelde duurtijd met zich meebrachten.

Daarenboven ondertekende Montea ongeveer 19.000 m² aan nieuwe huurovereenkomsten die de bezettingsgraad verhoogde tot 96,45%⁴⁹ op 31/12/2011 t.o.v. 95,13% op 31/12/2010.

➤ 21 januari 2011 – Huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar met Ondernemingen Jan De Nul NV voor 18.048 m² op de site in Aalst⁵⁰

Montea en Ondernemingen Jan De Nul NV hebben een huurovereenkomst voor een vaste periode van 15 jaar afgesloten voor 18.048 m² op de site Tragel in Aalst. Enerzijds verlengt Ondernemingen Jan De Nul de bestaande huurovereenkomst voor 13.642 m² opslagruimte en anderzijds werd een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor 2.497 m² opslagruimte en 1.909 m² kantoorruimte. De verlenging en uitbreiding werden afgesloten aan een huuropbrengst in lijn met de bestaande huurovereenkomst en genereert een bruto aanvangsrendement van 8,59%, op basis van de fair value. Ondernemingen Jan De Nul NV zal de opslagplaats gebruiken voor de stockage van bouwmaterialen en scheepsonderdelen.

➤ 28 maart 2011 – Montea optimaliseert site voor huurder Parts Express in Mechelen-Noord⁵¹

Montea en Parts Express hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar) voor een unit van 6.726 m² op de site in Mechelen. Deze huurovereenkomst kadert in de optimalisatie van de bestaande magazijnruimte ten behoeve van de huurder. Er zullen vijf extra laad- en loskades gebouwd worden tegen einde 2011, die zullen toelaten de site als efficiënt distributiecentrum te gebruiken. Hierdoor biedt dit gebouw een flexibeler gebruik aan, met een hogere vastgoedwaarde als gevolg.

⁴⁹ 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 31/12/2011 bedraagt dit 10.095 m². Daarenboven werd eveneens geen rekening gehouden met de grondbank in de portefeuille (90.500 m²). Zo werd, bij de berekening van de bezettingsgraad rekening gehouden met een totale verhuurbare oppervlakte van 450.818 m².

⁵⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21/01/2011 of www.montea.com.

⁵¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/03/2011 of www.montea.com.

➤ **28 maart 2011 – Montea verhuurt bijkomende ruimte van 5.507 m² aan CatLog in Bornem**

Montea en Caterpillar Logistic Services International NV hebben een overeenkomst getekend waarbij deze laatste de nog resterende vijf beschikbare units in Bornem supplementair zal huren. Het betreft een magazijnruimte met een totale oppervlakte van 5.507 m² die minstens tot en met januari 2013 zal gehuurd worden. Caterpillar Logistic Service huurt vanaf heden de volledige site in Bornem met een totale oppervlakte van 13.246 m².

➤ **27 juni 2011 – Montea verhuurt 4.900 m² aan Schenker NV op de site in Mechelen Noord 100% bezetting⁵²**

Montea en Schenker NV hebben een huurovereenkomst ondertekend voor de laatst beschikbare opslagruimte op de site te Mechelen Noord, Zandvoortstraat. In lijn met de strategie van Montea huisvest het gebouw zowel klanten die actief zijn in de logistieke sector als in de distributiesector. Het gebouw in Mechelen Noord maakt met een totale oppervlakte van 22.599 m² 12% uit van de vastgoedportefeuille van Montea in België. De site is gelegen op een toplocatie langs de E19 Brussel-Antwerpen en werd recentelijk gerenoveerd en uitgerust met zonnepanelen.

➤ **27 juni 2011 – Verlenging huurovereenkomst voor een vaste periode van 9 jaar met de VDAB voor 5.561 m² op de site in Aalst**

Montea en de VDAB hebben een verlenging van de huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor 5.561 m² op de site Tragel in Aalst. Deze verlenging werd afgesloten aan huurvoorwaarden in lijn met de bestaande huurovereenkomst.

➤ **5 oktober 2011⁵³ – Montea optimaliseert haar sites voor bestaande huurders**

Montea en Vincent Logistics hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 8 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 4 jaar) voor een unit van 14.081 m² op de site in Herstal-Milmort (Luik). Enerzijds verlengt Vincent Logistics de bestaande huurovereenkomst voor 9.543 m² opslagruimte en anderzijds werd een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor 4.538 m² opslagruimte. De verlenging en uitbreiding werden afgesloten aan een huuropbrengst in lijn met de bestaande huurovereenkomst. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt met een oppervlakte van 28.340 m², 10% uit van de totale Belgische portefeuille van Montea. De site is gelegen in één van de belangrijkste logistieke groeipolen van België, langs de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Luik.

Montea en Movianto Belgium, gespecialiseerd in de logistiek en distributie van farmaceutische en gezondheidsproducten, hebben de lopende huurovereenkomst vervangen door een nieuwe huurovereenkomst van 7 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 4 jaar) voor een unit van 4.830 m² op de site in Erembodegem (Aalst). In lijn met de andere units op voormelde site, zal Montea deze unit renoveren en uitrusten zodat aan de strenge eisen voor opslag en distributie van farmaceutische producten voldaan wordt. Hierdoor heeft Movianto Belgium een opslagruimte van in totaal 8.250 m² die toelaat haar distributieactiviteiten volledig te centraliseren te Erembodegem. De site van Erembodegem (Aalst) bevindt zich op een uitstekende zichtlocatie langs de E40 tussen Brussel en Gent. De totale opslagruimte van 11.375 m² is voor 100% verhuurd.

⁵² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 27/06/2011 of www.montea.com.

⁵³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 05/10/2011 of www.montea.com.

5.3.5 Wijzigingen in de organisatie tijdens het jaar 2011

Peter Demuyne startte in januari 2011 als Chief Commercial Officer (CCO). Hiermee versterkt Montea haar commerciële slagkracht en bevestigt haar wil om de vastgoedportefeuille in België verder uit te breiden en te optimaliseren. De CCO focust op het ontwikkelen van investeringsopportuniteiten in België, de optimalisatie van de bestaande vastgoedportefeuille en het verder verbeteren van de bezettingsgraad.

5.3.6 De totale vervallen bankschuld in 2011 (EUR 70 miljoen) werd in oktober 2011 succesvol geherfinancierd

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

Montea is er in oktober 2011 in geslaagd om over de afgelopen maanden de totale vervallen bankschuld van EUR 70 miljoen te herfinancieren en bereikte hierdoor volgende 3 doelstellingen:

1. Lagere jaarlijkse financiële kost

- ↳ Montea slaagde erin de gemiddelde jaarlijkse financiële kost te verlagen. Eind 2010 werd 50% van de bestaande rente-indekkingen geherstructureerd aan de toen geldende lagere interestvoeten voor indekkingsperiodes van 5 t.e.m. 10 jaar. Op basis van deze indekkingen en de herfinanciering van de schuld daalt de financieringskost van Montea van 4,58% naar 4,11%⁵⁴.

2. Een betere spreiding van de vervaldata van de financiering

- ↳ De gemiddelde looptijd van de hernieuwde financieringen bedraagt 4,7 jaar. De vervaldata werden gespreid over 3, 4, 5 en 7 jaar.

3. Meer financiële instellingen die financiering verlenen

- ↳ De herfinanciering werd afgesloten en gespreid bij de 4 Belgische grootbanken, in het verleden was dit met slechts 3 grootbanken.

De verlaging van de financiële kost, in combinatie met de betere spreiding in de tijd en over het aantal financiële instellingen, verlaagt het risicoprofiel van Montea en zal een positieve impact hebben op het netto rendement.

Op basis van de huidige opportuniteiten op de rentemarkten, zal Montea in de volgende maanden verder werken aan het drukken van de financiële kosten.

5.3.7 Het netto courant resultaat bedraagt EUR 9,04 miljoen (een stijging van 13,9% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar). Wanneer geen rekening wordt gehouden met de rechtzetting, bedraagt het netto courant resultaat EUR 10,24 miljoen, een stijging met 29,0% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 9,04 miljoen, een stijging van 13,9% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. Zonder rekening te houden met de rechtzetting (zie hoofdstuk 3) bedraagt het netto courant resultaat EUR 10,24 miljoen (EUR 1,82 per aandeel) tijdens het jaar 2011, een groei van 29,0% ten opzichte van EUR 7,94 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 1,79 per aandeel⁵⁵). Per aandeel bedraagt de stijging 1,6% (deze mindere stijging van het netto courant resultaat per aandeel t.o.v. de absolute stijging is grotendeels het effect van de kapitaalverhoging tijdens het jaar 2010 (zie ook voetnoot 55)).

⁵⁴ Deze financieringskost is een jaarlijkse runrate (voortschrijdend percentage voor 1 jaar), gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen op 31/12/2011, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/12/2011 en de korte termijn interestvoet (Euribor 3 maanden) op 31/12/2011.)

⁵⁵ Het netto courant resultaat van EUR 1,79 per aandeel voor het jaar 2011 is een optelling van het netto courant resultaat per aandeel van EUR 1,05 per aandeel voor de eerste jaarhelft en EUR 0,74 per aandeel voor de tweede jaarhelft (in het jaar 2011 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging waarbij het aantal aandelen verhoogde van 3.585.354 aandelen in de eerste jaarhelft naar 5.634.126 aandelen in de tweede jaarhelft).

De stijging van het netto courant resultaat (zonder rekening te houden met de rechtzetting, zie hoofdstuk 3) met EUR +2,31 miljoen is grotendeels het gevolg van de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille met EUR +2,49 miljoen.

Deze stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille wordt veroorzaakt door:

- de stijging van het netto huurresultaat met EUR +2,23 miljoen (+13,1%) door de volledige jaarlijkse huur van de investeringen in 2010 (Saint-Cyr-en-Val – Orléans) en de nieuwe investeringen in 2011 (site Coca-Cola in Heppignies en site Marennes in Lyon);
- de stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van de huurinkomsten met EUR +0,31 miljoen door de stijging van de bezettingsgraad van 95,13% naar 96,45% en de additionele inkomsten uit zonnepanelen;
- de geringe stijging van de vastgoedkosten, de algemene kosten van de vennootschap en de andere operationele kosten en opbrengsten met EUR 0,06 miljoen.

5.3.8 Voorstel tot uitkering van hetzelfde dividend per aandeel als vorig jaar van EUR 1,84 per aandeel

Het resultaat, beschikbaar voor uitkering, bedraagt EUR 10,52 miljoen (EUR 1,87 per aandeel). Op basis van dit resultaat zal de raad van bestuur van Montea een dividend voorstellen van EUR 1,84 per aandeel⁵⁶, hetzelfde dividend als vorig jaar wat een uitkeringspercentage inhoudt van 98,6%.

5.3.9 Informatie met betrekking tot lopende rechtsgedingen

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

Bij de beursintroduktie in 2006 werden toetredingsovereenkomsten aangegaan met verschillende derde partijen. In 2008 werd Montea door één van deze derde partijen gedagvaard⁵⁷ omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng van bepaalde gebouwen. Montea heeft indertijd deze inbreng geweigerd omdat zij van oordeel was dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,1 miljoen in hoofdsom. Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. Bij arrest van 21 februari 2012, dat Montea op 29 februari 2012 ontvangen heeft, heeft het hof van beroep te Brussel de wederpartij deels in het gelijk gesteld en haar een schadevergoeding toegekend van EUR 961K in hoofdsom.

Montea beraadt zich of zij een voorziening in cassatie zal indienen. Indien Montea dit zou doen dient dit te gebeuren binnen een termijn van 3 maanden na betekening van het arrest.

Op basis van bovenstaande gegevens is Montea genoodzaakt om de geconsolideerde resultaten⁵⁸ per 31 december 2011 aan te passen. Deze aanpassing bestaat uit de opname van de provisie in de geconsolideerde resultaten per 31 december 2011 ten belope van EUR 1.200K (hoofdsom van EUR 961K en EUR 239K aan interestlasten en gerechtskosten).

⁵⁶ Het dividend van EUR 1,84 per aandeel voor het jaar 2011 bestaat uit een dividend van EUR 0,97 per aandeel voor de eerste jaarhelft van 2011 en EUR 0,87 per aandeel voor de tweede jaarhelft van 2011.

⁵⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar de onze jaarverslagen onder het punt "Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding" (jaarverslag 2010 op pagina 21, jaarverslag 2009 op pagina 53 en jaarverslag 2008 op pagina 53) en de persmededeling van 16/2/2012 (op pagina 20) of www.montea.com.

⁵⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persmededeling van 16 februari 2012 of www.montea.com.

Op basis van deze aanpassing wijzigt:

- ✓ het geconsolideerd netto resultaat per 31 december 2011 van EUR 907K naar EUR -293K;
- ✓ het geconsolideerd netto courant resultaat per 31 december 2011 van EUR 10.244K naar EUR 9.044K (omwille van voorziene betaling van het verschuldigde bedrag in de komende periode);
- ✓ het geconsolideerd eigen vermogen per 31 december 2011 van EUR 118.201K naar EUR 117.001K.

5.3.9.2 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. Er is een conclusiekalender opgelegd, de zitting is voorzien op 30 oktober 2012.

Montea is ervan overtuigd dat de aantijgingen elke grond missen en heeft daarom in de cijfers geen provisie opgenomen.

5.4 Synthese van de financiële resultaten

5.4.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2011 (in duizenden euro)⁵⁹

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	19.275	17.041	16.334
VASTGOEDRESULTAAT	19.069	16.523	15.962
% t.o.v netto huurresultaat	98,9%	97,0%	97,7%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-992	-833	-802
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.078	15.690	15.160
Algemene kosten van de vennootschap	-2.620	-2.399	-2.052
Andere operationele opbrengsten en kosten	-952	-73	317
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.506	13.218	13.425
% t.o.v netto huurresultaat	75,26%	77,6%	82,2%
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.424	-5.280	-5.975
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.082	7.938	7.451
Belastingen	-38	0	-9
NETTO COURANT RESULTAAT	9.044	7.938	7.441
<i>per aandeel</i>	1,61	1,79	2,08
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	548	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.420	-1.906	-16.033
Ander portefeuilleresultaat	0	0	
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-4.420	-1.358	-16.033
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.918	1.643	-2.089
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-4.918	1.643	-2.089
NETTO RESULTAAT	-293	8.224	-10.682
<i>per aandeel</i>	-0,05	1,41	-2,98

⁵⁹ In het jaarverslag 2010 werd een netto courant resultaat per aandeel van EUR 1,72 gepubliceerd dat een gemiddelde was van het totale netto courante resultaat over het jaar 2010 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen van 2010 (4.609.740 aandelen dat op zijn beurt een gemiddelde was van 3.585.354 aandelen voor de eerste jaarhelft en 5.634.126 aandelen voor de tweede jaarhelft daar Montea in begin juli overging tot de kapitaalverhoging). Het netto courant resultaat per aandeel in 2010 van EUR 1,79 is de optelsom van het netto courant resultaat voor de eerste jaarhelft (EUR 1,05 per aandeel, gebaseerd op 3.585.354 aandelen) en het netto courant resultaat voor de tweede jaarhelft (EUR 0,74 per aandeel, gebaseerd op 5.634.126 aandelen). Dezelfde redenering moet gebruikt worden bij het netto resultaat per aandeel. Het netto resultaat van EUR 1,41 per aandeel in 2010 is de optelsom van EUR -0,12 per aandeel voor de eerste jaarhelft en EUR 1,54 per aandeel voor de tweede jaarhelft. In wat volgt zullen deze cijfers gebruikt worden ter vergelijking met het financiële jaar 2011.

✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 19,3 miljoen (+13,1%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+18,2%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 19.275.088, een stijging van +13,1% ten opzichte van dezelfde periode in 2010 (EUR 17.041.245). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de stijging van de bezettingsgraad en de inkomsten van de gedane investeringen tijdens de 2^{de} jaarhelft van 2010.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van EUR 13.218.027 vorig jaar tot EUR 14.505.964 op 31/12/2011. Zonder rekening te houden met de rechtzetting, (zie hoofdstuk 3) stijgt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille tot EUR 15.705.964. Deze grotere stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille is voornamelijk het gevolg van:

- de verhoging van de bezettingsgraad van 95,13% naar 96,45%;
- de inkomsten van de zonnepanelen. De totale inkomsten van de zonnepanelen per 31 december 2011 bedraagt EUR 421K;
- een eenmalige inkomst van EUR 123K als gevolg van de herberekening van het BTW verhoudingsgetal (Montea is een gemengde BTW-belastingsplichtige waarbij, op basis van de gefactureerde omzet met of zonder BTW, een stuk van de BTW kan gerecupereerd worden).

De **exploitatie- of operationele marge**⁶⁰ bedraagt 75,26% voor het volledige jaar 2011 t.o.v. 77,56% tijdens dezelfde periode vorig jaar. Zonder rekening te houden met de rechtzetting, (zie hoofdstuk 3) stijgt de operationele marge evenwel tot 81,48%. De gedane investeringen in de structuur van Montea tijdens het jaar 2010 (versterking van het team in België en de opzet van de operationele structuur in Frankrijk) beginnen nu hun vruchten af te werpen. Zodoende behaalde Montea haar vooropgestelde operationele marge van >80% op het einde van dit jaar en is goed op weg om op middellange termijn 85% te behalen.

De exploitatie- of operationele marge bedraagt 86,9% in Frankrijk t.o.v. 66,2% in België. Zonder rekening te houden met de rechtzetting, (zie hoofdstuk 3) bedraagt de operationele marge in Frankrijk 86,9% t.o.v. 77,3% in België. De grotere operationele marge in Frankrijk is grotendeels het effect van de jongere portefeuille en "single tenant" sites waardoor er minder onderhouds- en property management kosten zijn.

➤ **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -5,4 miljoen, een geringe stijging van +2,7% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de lagere financiële kost**

Het **financieel resultaat** per 31/12/2011 bedraagt EUR -5.423.503, een geringe stijging van +2,72% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (EUR -5.279.707). De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR +6,05 miljoen (zie ook de verhoging van de schuldratio van 47,37% naar 49,90%). Daarentegen daalde de gemiddelde financiële kost tijdens het jaar met 10 basispunten van 4,45% naar 4,35%⁶¹. Als gevolg steeg de financiële kost maar met EUR +143.795.

De daling van de financiële last is enerzijds 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 overige gedeelte (dat niet onderhevig is aan de rentevoetindekking);
- EUR 30 miljoen nieuwe indekkingen die Montea heeft genomen tijdens 2011 met een lagere financiële kost, die uitwerking hadden in het 4^{de} trimester van 2011.

⁶⁰ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

⁶¹ 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 2011.

- ↳ Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek. Op 31/12/2011 dekken de contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) 86,3% van de bankschuld van Montea. Deze financiële instrumenten garanderen een dekking van de huidige kredietlijnen (EUR 122,5 miljoen).
- ↳ Zoals reeds eerder aangegeven heeft Montea EUR 50 miljoen of ongeveer 50% van haar bestaande indekkingen geherfinancierd tijdens het 4^{de} trimester van 2011. EUR 30 miljoen is reeds ingegaan tijdens het jaar 2011. De overige EUR 20 miljoen zullen ingaan in mei 2012 waardoor de financiële kost van de bankschulden verder zal dalen naar 4,11%⁶².

✓ **Het negatieve resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -4,4 miljoen (als gevolg van het toepassen van IAS 40)**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -4,4 miljoen op 31/12/2011. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- a. enerzijds een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR -4,6 miljoen, in hoofdzaak bepaald door:
 - de negatieve varatie in de reële waarde van de site in Vorst voor een bedrag van EUR -2,4 miljoen, als gevolg van een herwaardering van het ontwikkelingspotentieel op deze site en de nakende leegstand van de diepvriesgebouwen eind maart 2012;
 - 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 (EUR 2,5 miljoen) voor het optimaliseren van de bestaande portefeuille, vooral op de sites van Mechelen, Milmort. Deze gedane investeringen voor Milmort en Mechelen kaderen in het lange termijn perspectief en waren volledig verantwoord door het afsluiten van lange termijn huurcontracten op deze sites.
- b. anderzijds een positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR +0,2 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 van Orléans werd in het jaar 2010 aangekocht met een aanvangsrendement van 8,5% - impact van EUR +0,8 miljoen);
 - de aanpassing van de markthuurwaarde van het pand te Savigny-le-Temple (EUR +0,2 miljoen)
 - de impact van de gedane investeringen (EUR 0,1 miljoen), op de site van Savigny-Le-Temple. Deze investering kadert in het lange termijn perspectief en zijn bedoeld om de nog leegstaande oppervlakte zo snel mogelijk te verhuren.

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.

⁶² Deze financieringskost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen op 31/12/2011, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/12/2011 en de korte termijn interestvoet (Euribor 3 maanden) op 31/12/2011.

- ✓ **Het negatieve resultaat op indekkingsinstrumenten bedraagt EUR -4,9 miljoen (als gevolg van het toepassen van IAS 39) door de daling van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar**

Het **resultaat op de rentedekkingsinstrumenten** bedraagt EUR -4,9 miljoen op 31/12/2011. Dit negatief resultaat is te wijten aan de verdere daling van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar 2011.

✎ Ter informatie: de rente voor een IRS-instrument op 5 jaar bedroeg 2,31% op 31/12/2010 en is verder gedaald tot 1,57% op het einde van 2011.

- **Netto resultaat bedraagt EUR -0,3 miljoen⁶³ en werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten (EUR -4,9 miljoen), de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR -4,4 miljoen) en de eenmalige provisie van EUR 1,2 miljoen (zie hoofdstuk 3)**

Het **netto resultaat** op 31/12/2011 bedraagt EUR -0,3 miljoen (EUR -0,05 per aandeel) ten opzichte van EUR +8,22 miljoen (EUR 1,41 per aandeel) voor dezelfde periode in 2010.

Het resultaat van dit jaar werd sterk beïnvloed door de negatieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR -4,42 miljoen), de negatieve evolutie van de waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR -4,92 miljoen) **en de eenmalige provisie van EUR 1,2 miljoen (zie hoofdstuk 3)**. Deze laatste negatieve variaties en de eenmalige provisie van EUR 1,2 miljoen zijn geen kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.

- **Netto courant resultaat bedraagt EUR 1,61 per aandeel. Zonder rekening te houden met de rechtzetting (zie hoofdstuk 3) bedraagt het netto courant resultaat EUR 1,82 per aandeel – Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR 1,87**

Het **netto courant resultaat** op 31/12/2011 bedraagt EUR +9,04 miljoen⁶⁴. **Wanneer geen rekening wordt gehouden met de rechtzetting, bedraagt het netto courant resultaat EUR 10,24 miljoen** wat een verhoging is van +29,0% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het netto courant resultaat per aandeel steeg met 1,6% van EUR 1,79 per aandeel naar EUR 1,82 per aandeel.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea eenzelfde bruto dividend als vorig jaar voorstellen aan de algemene vergadering, zijnde EUR 1,84 per aandeel

⁶³ Op basis van de rechtzetting van de geconsolideerde resultaten per 31/12/2011 (zie hoofdstuk 3) bedraagt het geconsolideerd netto resultaat EUR -293K. Dit aangepast resultaat is het resultaat dat werd opgenomen in de officiële neergelegde jaarrekeningen per 31/12/2011 (zie hoofdstuk 8).

⁶⁴ Op basis van de rechtzetting van de geconsolideerde resultaten per 31/12/2011 (zie hoofdstuk 3) bedraagt het geconsolideerd netto courant resultaat EUR 9.044K. Dit aangepast resultaat is het resultaat dat werd opgenomen in de officiële neergelegde jaarrekeningen per 31/12/2011 (zie hoofdstuk 8).

5.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2011

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

- Op 31/12/2011 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 269,5 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (91% van het totaal) en de zonnepanelen (3,0% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (6,0% 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.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 117,0 miljoen en een totale schuld van EUR 152,5 miljoen.

De totale schuld van EUR 152,5 miljoen bestaat uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 122,5 miljoen;
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 8,3 miljoen;
- negatieve variaties in de waardering van de indekkingsinstrumenten van EUR 11,3 miljoen;
- handelsschulden, andere kortlopende schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van EUR 9,2 miljoen;
- de opgenomen provisie van EUR 1,2 miljoen naar aanleiding van de rechtzetting van de geconsolideerde cijfers (zie hoofdstuk 3).

☞ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 125 miljoen, waarvan EUR 122,5 miljoen is opgenomen. Tijdens het jaar 2011 werd de totale vervallen bankschuld (EUR 70 miljoen) van de toen bestaande schuld (EUR 115 miljoen) geherfinancierd bij Belgische financiële instellingen. Daarenboven werd, ter financiering van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2011, een additionele kredietlijn van EUR 10 miljoen afgesloten.

Tijdens het jaar 2012 en 2013 vervalt respectievelijk EUR 25 miljoen en EUR 20 miljoen aan kredietlijnen.

☞ Montea heeft nog een totaal van EUR 8,3 miljoen aan leasingschulden:

	<u>Bedrag</u>	<u>Einddatum</u>
o Roissy:	EUR 0,6 miljoen	2014
o Saint-Cyr-en-Val	EUR 4,5 miljoen	2016
o Milmort:	EUR 3,2 miljoen	2017

- De geconsolideerde **schuldgraad** ⁶⁵ van Montea bedraagt 49,90%. De stijging van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2010 (47,37%) is voornamelijk toe te schrijven aan de aankoop van Marennes in Frankrijk, de financiering van het "built-to-suit" project Coca-Cola te Heppignies, de financiering van de zonnepanelen.
- ✎ 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 31/12/2011 bedraagt EUR 20,75 per aandeel maar wordt ook sterk gepenaliseerd door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en de opgenomen provisie van EUR 1,2 miljoen naar aanleiding van de rechtzetting van de geconsolideerde cijfers (zie hoofdstuk 3). Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) en de opgenomen provisie van EUR 1,2 miljoen naar aanleiding van de rechtzetting van de geconsolideerde cijfers (zie hoofdstuk 3), bedraagt de netto activa waarde EUR 22,97 per aandeel.

 NETTO ACTIVA PER AANDEEL (EUR)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Netto activa uitgedrukt op basis van reële waarde ('000' euros)	116.896	124.006	84.381
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126	3.585.354
Netto activa per aandeel (reële waarde) (*)	20,75	22,01	23,53
Netto activa per aandeel (reële waarde, excl. IAS 39) (*)	22,75	23,14	25,77

(*) netto activa per aandeel inclusief de rechtzetting (zie hoofdstuk 3)

5.5 Financiële structuur van de vennootschap

5.5.1 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 bevak garanderen dat haar verschillende financieringen over een zo lang mogelijke periode beschikbaar zijn. Daarenboven streeft de bevak naar financieringen met een variabele rentevoet die voor het grootste deel ingedekt zijn door indekkingsinstrumenten van het type "IRS" ("Interest Rate Swaps").

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

In tijden van hoogconjunctuur zal de financieringskost mogelijks stijgen. Dit wordt in principe 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 31/12/2011 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van EUR 131,1 miljoen, bestaande uit EUR 122,5 miljoen aan bilaterale kredietlijnen en EUR 8,3 miljoen aan leasingschulden en EUR 0,3 miljoen aan gestorte huurwaarborgen;
- een schuldratio van 49,90%⁶⁶;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 2,63 jaar;

⁶⁵ Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

⁶⁶ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 53 van het KB Vastgoedbevaks en mag niet meer bedragen dan 65%.

- 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 2011 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 4,11%⁶⁷;
- een interest coverage ratio van 34,69% (ten opzichte van 45,56% in 2009 en 39,89% in 2010).

5.5.2 Schuldstructuur

De volledige financiële schuld van Montea bedraagt EUR 131,1 miljoen (EUR 104,3 miljoen langlopend en EUR 26,8 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van EUR 122,5 miljoen.
Montea beschikt op 31/12/2011 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van EUR 125 miljoen bij 4 Belgische financiële instellingen, waarvan 98,0% is opgenomen.

Op 31/12/2011 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 2,63 jaar. In 2011 werd een totaal bedrag van EUR 70 miljoen geherfinancierd. In 2012 bedraagt dit bedrag EUR 25 miljoen en in het jaar 2013 bedraagt dit bedrag EUR 30 miljoen.

- een totaal bedrag van leasingschulden van EUR 8,3 miljoen met een gemiddelde duurtijd van 4,8 jaar. Dit totale bedrag komt overeen met de afbetaling van de leasing voor de volgende 3 sites:
 - Milmort – Luik: EUR 3,2 miljoen
 - Orléans – Saint-Cyr-en-Val: EUR 4,5 miljoen
 - Roissy: EUR 0,6 miljoen

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

- een totaal bedrag van EUR 0,3 miljoen aan gestorte waarborgen.
Een aantal Franse klanten hebben, in plaats van een huurgarantie te stellen, een waarborg gestort die dient als huurgarantie.

5.5.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar schuld wordt ingedekt. Op 31/12/2011 wordt 86,3% van de opgenomen kredietlijnen ingedekt met indekkingsinstrumenten van het type "IRS". Montea streeft er altijd naar toe om tussen de 75% en 100% te laten indekken voor een periode van 3 t.e.m. 10 jaar.

Op 31/12/2011 heeft de bevak een totaal van EUR 125,7 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS" waarvan EUR 20 miljoen "forward" contracten. Tijdens het laatste kwartaal van 2011 is Montea, naar aanleiding van de lage lange termijn rentevoeten in die periode, overgegaan tot het afsluiten van EUR 20 miljoen "forward IRS" contracten die ingaan op 1 mei 2012, t.t.z. de datum waarop EUR 27,2 miljoen aan huidige IRS contracten ten einde komen waarvoor EUR 20 miljoen aan nieuwe IRS contracten ingaan. Door het afsluiten van deze "forward IRS" contracten zal de huidige "hedging cost" van 2,76%, als onderdeel van de financieringskost, dalen naar 2,43% in mei 2012.

In toelichting 16 vindt men een overzicht van de indekkingsinstrumenten.

⁶⁷ Deze financieringskost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen op 31/12/2011, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/12/2011 en de korte termijn interestvoet (Euribor 3 maanden) op 31/12/2011.

5.6 Conclusies voor het boekjaar 2011

Op financieel vlak werd het jaar 2011 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten in een nog moeilijk economische context en door de impact van de opgenomen provisie van EUR 1,2 miljoen, naar aanleiding van de rechtzetting van de geconsolideerde cijfers (zie hoofdstuk 3). Het netto courant resultaat stijgt met 13,9% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. Zonder rekening te houden met de opgenomen provisie van EUR 1,2 miljoen stijgt het netto courante resultaat met 29,0%.

In dit kader was de huuractiviteit, met het daarbij op peil houden van de bezettingsgraad (met een stijging tot 96,45%) “de” prioriteit voor het jaar 2011. Daarnaast hebben de investering van de site te Marennnes (Lyon – Frankrijk), de oplevering van het built-to-suit project van Coca-Cola en de opbrengsten van de zonnepanelen bijgedragen tot de verhoging van het netto courant resultaat van 29,0%.

5.7 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2011 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor, een bruto dividend uit te keren van EUR 1,84 bruto per aandeel. Dit betekent een “pay-out ratio” van 111,3%, t.o.v. het netto courant resultaat van EUR 1,61 per aandeel. Zonder rekening te houden met de rechtzetting van de geconsolideerde cijfers (zie hoofdstuk 3) bedraagt de “pay-out ratio” 98,6%

5.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

➤ 24 januari 2012 – Ontslag van Gemeentelijke Holding (in vereffening)

De Gemeentelijke Holding NV werd in december 2011 in vereffening gesteld. Montea d p 24 januari 2012 door de vereffenaars in kennis werd gesteld van het ontslag (met onmiddellijke ingang) van het bestuurdersmandaat van de Gemeentelijke Holding, vertegenwoordigd door de heer Carlos Bourgeois, in de raad van bestuur van Montea Management NV. Bijgevolg heeft de Gemeentelijke Holding vanaf dat ogenblik geen enkele participatie meer in Montea.

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

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. Na Vincent Logistics en S.M.I.W. is Galler Chocolatiers de derde huurder voor de het gebouwencomplex. De 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. De site is ideaal gelegen voor logistieke activiteiten omwille van de nabijheid van de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Luik.

Galler Chocolatiers NV verkoopt zijn producten over meer dan 2.000 verkooppunten in België, Frankrijk, Japan en Dubai.

Montea « More than warehouses » - site Milmort (Luik)

➤ **6 februari 2012 – Desinvestering van semi-industrieel gebouw te Aartselaar**

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 7.015 m² te 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 31/12/2011.

➤ **1 maart – Rechtzetting persbericht over geconsolideerde resultaten per 31/12/2011 ten gevolge van een belangrijke gebeurtenis**

Bij de beursintroductie in 2006, werden toetredingsovereenkomsten aangegaan met verschillende derde partijen. In 2008 werd Montea door één van deze derde partijen gedagvaard⁶⁸ omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng van bepaalde gebouwen. Montea heeft indertijd deze inbreng geweigerd omdat zij van oordeel was dat de contractuele voorwaarden daartoe niet vervuld waren. Daarop heeft de betrokken partij van Montea een schadevergoeding gevorderd van EUR 5,1 miljoen in hoofdsom. Bij vonnis van 28 april 2009 heeft de rechtbank van koophandel te Brussel Montea in het gelijk gesteld. Bij arrest van 21 februari 2012, dat Montea op 29 februari 2012 ontvangen heeft, heeft het hof van beroep te Brussel de wederpartij deels in het gelijk gesteld en haar een schadevergoeding toegekend van EUR 961k in hoofdsom.

Op basis van bovenstaande gegevens is Montea genoodzaakt om de geconsolideerde resultaten⁶⁹ per 31 december 2011 aan te passen. Deze aanpassing bestaat uit de opname van de provisie in de geconsolideerde resultaten per 31 december 2011 ten belope van EUR 1.200K (hoofdsom van EUR 961K en EUR 239K aan interestlasten en gerechtskosten).

Op basis van deze aanpassing wijzigt:

- ✓ het geconsolideerd netto resultaat per 31 december 2011 van EUR 907K naar EUR -293K;
- ✓ het geconsolideerd netto courant resultaat per 31 december 2011 van EUR 10.244K naar EUR 9.044K (omwille van voorziene betaling van het verschuldigde bedrag in de komende periode);
- ✓ het geconsolideerd eigen vermogen per 31 december 2011 van EUR 118.201K naar EUR 117.001K.

Niettegenstaande deze aanpassing naar aanleiding van het bovenvermeld arrest, heeft de raad van bestuur van Montea Management NV op 1 maart 2012 beslist om het vooropgestelde en aangekondigde dividend van EUR 1,84 per aandeel, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd op de algemene vergadering van 15 mei 2012, te handhaven.

5.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2012

5.9.1 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.

⁶⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar de onze jaarverslagen onder het punt "Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding" (jaarverslag 2010 op pagina 21, jaarverslag 2009 op pagina 53 en jaarverslag 2008 op pagina 53) en de persmededeling van 16/2/2012 (op pagina 20) of www.montea.com.

⁶⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persmededeling van 16 februari 2012 of www.montea.com.

In 2012 zal Montea focussen op de verdere groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (interne groei), de diversificatie van haar inkomsten en de desinvestering van een aantal kleinere niet-strategische panden.

- **Externe groei**

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

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

- **Interne groei of kwaliteitsverbetering**

Naast externe groei, zal Montea 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 ⁷⁰.
- De herontwikkeling van de 3,5ha in Puurs (zie voetnoot 46).
- 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 waardeinstijgingen 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.

- **Diversificatie van de inkomsten**

Met de realisatie van een zonne-energieproject voor de sites in Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals, zal Montea in 2011 haar inkomsten diversifiëren. Met de realisatie van dit project bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit enerzijds en het verbeteren van de gemiddelde duurtijd en rentabiliteit van de vastgoedportefeuille anderzijds. Montea zal in 2012 tevens de haalbaarheid van een gelijkaardig project voor haar sites in Brussel, Wallonië en Frankrijk onderzoeken.

- **Desinvesteringen**

Tot slot zal Montea een aantal kleinere of niet strategisch gelegen panden die niet langer in de lange termijnstrategie van Montea passen, desinvesteren voor een totale geschatte waarde van EUR 10 miljoen ⁷¹.

⁷⁰ In de berekening van de bezettingsgraad werd geen rekening gehouden met dit uitbreidingspotentieel.

⁷¹ De geschatte toekomstige reële waarde.

5.9.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

• **Bezettingsgraad**

Op 31/12/2011 bedraagt de bezettingsgraad 96,45%.

Na jaareinde hebben de volgende zaken een impact op de bezettingsgraad:

- verhuur van 6.179 m² aan Galler chocolatiërs 100% verhuring van de site van Milmort;
- 4.805 m² leegstand op de site van Mechelen door het einde van het contract met Schenker;
- 14.034 m² leegstand op de site van Nijvel door het einde van het contract met DHL;
- verkoop van de site te Aartselaar (7.045 m²).

Daarnaast komt het contract met Salvesen (deel van de site te Vorst) in maart 2012 ten einde. Deze site zal herontwikkeld worden. Montea voorziet voor deze site dat er voor de volgende 9 maanden (na maart 2012) geen huuropbrengsten zullen zijn voor het jaar 2012 (EUR 0,4 miljoen).

Met uitzondering van bovenstaande punten, verwacht Montea tijdens het jaar 2012 geen additionele leegstand op haar sites.

• **Netto courant resultaat**

Montea behaalde in het jaar 2011 een netto courant resultaat van EUR 1,61 per aandeel. Zonder rekening te houden met de rechtzetting (zie hoofdstuk 3) behaalde Montea in het jaar 2011 een netto courant resultaat van EUR 1,82 per aandeel. Op basis van deze resultaten, rekening houdend met de full year impact van de gedane investeringen in 2011 en een inschatting van de herverhuring van de leegstaand verwacht Montea minimaal het netto courant resultaat van EUR 1,82 te evenaren.

• **Investeringscapaciteit van EUR 30 miljoen bij 55% schuldgraad**

Om aan een schuldgraad van 55% te komen, beschikt Montea over een investeringscapaciteit van EUR 30 miljoen. Deze investeringscapaciteit zal ongeveer een jaarlijkse netto opbrengst genereren van EUR 0,20 per aandeel. Met deze additionele opbrengst per aandeel verwacht Montea de kaap van een netto courant resultaat van EUR 2,00 per aandeel te behalen.

Daarenboven heeft Montea de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline. Voor de financiering van deze projecten bestudeert Montea diverse financieringsopportuniteiten.

5.10 Corporate Governance verklaring

5.10.1 Toepasselijke wetgeving en referentiecode

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

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

De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het Wetboek van Vennootschappen, maar ook de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De Koninklijke Besluiten van 10 april 1995 en van 21 juni 2006 werden vervangen door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (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 statutaire 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 statutaire Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen is het immers de raad van bestuur van Montea Management NV die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen en die collegiaal toezicht houdt op Montea. De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is aldus bij Montea als transparant te beschouwen in termen van corporate governance.

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

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

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

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

Anderzijds hebben de aandeelhouders van de Zaakvoerder van de bevak geopteerd om 3 bestuurders, te benoemen voor respectievelijk 4 jaar (Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door de heer Philip Van gestel) en 5 jaar (First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof en de heer Eddy Hartung). Daarenboven werd het mandaat van Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door de G. Van Acker, in 2011 verlengd voor een termijn van 3 jaar. Dat laat de bevak toe om een bepaalde rotatie te verzekeren in ervaring en deskundigheid, mocht dat nodig blijken. Voor verdere informatie verwijzen wij naar punt 5.10.3.2 Raad van bestuur - Samenstelling.

- de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de bevak heeft beslist om, gezien de beperkte omvang van de bevak, geen afzonderlijk benoemingscomité op te richten, 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.

5.10.2 Verslag over de interne controle- en risicobeheerssystemen

5.10.2.1 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's⁷² 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.

5.10.2.2 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.
- 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 financiële rapportering wordt de Vennootschap bijgestaan door een externe adviseur voor wat betreft consolidatie en boekhoudkundige praktijken. Inzake de boekhouding van de Franse vennootschappen laat de Vennootschap zich bijstaan door een derde partij, Primexis die enkel materiële bijstand levert aan Montea (het betreft hier geenszins een delegatie van beheerstaken).

⁷² Voor de beschrijving van deze risico's verwijzen we naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

- 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:
 - o 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;
 - o het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door :
 - ↳ een recruiteringsproces 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.

5.10.2.3 Risico-analyse 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 betreft de oorsprong, 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:
 - o de ondertekening van de aankoop- verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens 1 bestuurder van de Zaakvoerder;
 - o goedkeuring van inkomende facturen door minstens 2 personen (verantwoordelijke en de manager van elk departement);
 - o goedkeuring van uitgaande betalingen door minstens 2 personen (CFO en 1 effectieve leider). Grotere betalingen worden bijgaand ook goedgekeurd door de CEO.
- Controlewerkzaamheden op de financiële werkzaamheden:
 - o de Vennootschap wordt bijgestaan door een externe adviseur inzake consolidatie en boekhoudkundige praktijken;
 - o stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers t.o.v. het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
 - o er worden ad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.
- Controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
 - o het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
 - o het proactief opvolgen van de renterisico's waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

5.10.2.4 De financiële informatie en de communicatie

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

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

5.10.2.5 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.

5.10.3 Raad van bestuur en comités

5.10.3.1 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 zijn opdracht in alle onafhankelijkheid vervult, conform de bepalingen van de wet 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 statutaire Zaakvoerder Montea Management en op de bestuurders van Montea Management.

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

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

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

De Zaakvoerder vertegenwoordigt de vennootschap in en buiten rechte. Overeenkomstig artikel 9, § 2, van het KB Vastgoedbevaks wordt de vennootschap voor iedere handeling betreffende beschikking over vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het KB Vastgoedbevaks vertegenwoordigd door de statutaire 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.

5.10.3.2 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. Op vandaag is de algemene vergadering van de Zaakvoerder uitsluitend samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

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

De aandeelhouders van de Zaakvoerder hebben enerzijds, bij de aanstelling van de bestuurders, er voor geopteerd om bepaalde bestuurders voor 6 jaar te benoemen. Deze bestuurders zijn: PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door P. Snoeck, DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door D. De Pauw, André Bosmans BVBA, vertegenwoordigd door A. Bosmans, Stratefin Management BVBA, vertegenwoordigd door C. Terlinden. Dat laat hen toe zich in te werken in Montea en verzekert de continuïteit van het beleid op middellange termijn.

Anderzijds hebben de aandeelhouders van de Zaakvoerder van de bevak geopteerd om 3 bestuurders, te benoemen voor respectievelijk 4 jaar (Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door de heer Philip Van gestel) en 5 jaar (First Stage Management NV, vertegenwoordigd door de heer Hugo Van Hoof en de heer Eddy Hartung). Daarenboven werd het mandaat van Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door de G. Van Acker, in 2011 verlengd voor een termijn van 3 jaar. Dat laat de bevak toe om een bepaalde rotatie te verzekeren in ervaring en deskundigheid, mocht dat nodig blijken.

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 38, §3 van de Wet van 20 juli 2004.

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

In toepassing van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen voldoen op heden volgende bestuurders aan de onafhankelijkheidscriteria van voormeld artikel 526ter: Gerard Van Acker BVBA, met haar vaste vertegenwoordiger Gerard Van Acker, de heer Eddy Hartung, de BVBA Philippe Van gestel, vertegenwoordigd door Philippe Van gestel en de NV First Stage Management met haar vaste vertegenwoordiger de heer Hugo Van Hoof.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit tien leden⁷³:

- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, gedelegeerd Bestuurder en Chief Executive Officer (CEO).
- Twee vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouder Familie Pierre De Pauw (29,72% van de aandelen):
 - o DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, uitvoerend bestuurder, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk, en
 - o PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck (echtgenoot van mevrouw Dominika De Pauw, zuster van de heer Dirk De Pauw). Peter Snoeck is als Chief Operating Officer (COO) eveneens uitvoerend bestuurder.
- Twee vertegenwoordigers van de referentieaandeelhouder Banimmo (14,80% van de aandelen op 31 december 2011):
 - o de BVBA André Bosmans Management BVBA, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, met als ondernemingsnummer 0476.029.577 en met als vaste vertegenwoordiger de heer André Bosmans, en
 - o de BVBA Stratefin Management S.P.R.L., ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, met als ondernemingsnummer 0873.464.016 en met als vaste vertegenwoordiger de heer Christian Terlinden.

⁷³ De vlotte en efficiënte werking van de raad van bestuur wordt niet gehinderd door zijn relatief omvangrijke samenstelling.

- De 'Gemeentelijke Holding' NV, met zetel te 1000 Brussel, Bankstraat 7, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0203.211.040, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Carlos Bourgeois, als bestuurder van Montea aangesteld op de algemene vergadering van 20 mei 2008, voor een periode van zes jaar tot aan de jaarvergadering van 2014. Deze benoeming was het gevolg van de kapitaalverhoging die werd doorgevoerd voor de afsluiting van de verwerving van de site van Unilever Belgium, waarbij een reeks aandelentransacties werden doorgevoerd (wij verwijzen naar het jaarverslag 2008 voor meer toelichting).
 - In december 2011 werd de Gemeentelijke Holding NV in vereffening gesteld en werden er 2 vereffenaars aangesteld, namelijk de firma KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joris Mertens en de firma Quinze, vertegenwoordigd door de heer Benoît Allemeersch, die de belangen van de Gemeentelijke Holding verder zetten.
 - Op 6 december 2011 publiceerde Montea de ontvangen kennisgevingen van Belfius Insurance Belgium en van de Gemeentelijke Holding. Belfius Insurance Belgium (DIB nv) verwerft, met de overname van een belangrijk deel van de participatie van de Gemeentelijke Holding, 7,81% van de stemrechten van Montea Comm. VA (440.000 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen)⁷⁴.
 - Op 24 januari 2012 hebben bovenvermelde vereffenaars het ontslag van het bestuurdersmandaat van de Gemeentelijke Holding, vertegenwoordigd door de heer Carlos Bourgeois, in de raad van bestuur van Montea Management NV ingediend.
 - Op 26 januari 2012 publiceerde Montea de ontvangen kennisgevingen van de Federale Verzekeringen en van de Gemeentelijke Holding. De Federale Verzekeringen verwerft, met de overname van het resterende deel van de participatie van de Gemeentelijke Holding, 8,09% van de stemrechten van Montea Comm. VA (456.041 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen)⁷⁵.
 - Als gevolg van bovenvermelde kennisgevingen is de Gemeentelijke Holding geen aandeelhouder meer van Montea Comm. VA en heeft de Gemeentelijke Holding, vertegenwoordigd door de heer Carlos Bourgeois, geen bestuurdersmandaat meer in de raad van bestuur van Montea Management NV.
- Vier onafhankelijke bestuurders:
 - o de BVBA Gerard Van Acker, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel, met als ondernemingsnummer 0474.402.353 en met als vaste vertegenwoordiger de heer Gerard Van Acker, Voorzitter van de raad van bestuur
 - o de NV First Stage Management, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, met als ondernemingsnummer 0447.861.470 en met als vaste vertegenwoordiger de heer Hugo Van Hoof
 - o de BVBA Philip Van gestel, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, met als ondernemingsnummer 0477.380.649 en met als vaste vertegenwoordiger de heer Philip Van gestel
 - o de heer Eddy Hartung.

Op de jaarvergadering van 17 mei 2011 werden de mandaten van de NV First Stage Management en de heer Eddy Hartung vernieuwd voor een duurtijd van 2 jaar (tot mei 2013). De raad van bestuur heeft op advies van het benoemings- en remuneratiecomité geverifieerd dat deze kandidaten voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen."

Het mandaat van BVB Philip Van gestel, vertegenwoordigd door Philip Van gestel werd, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, ingekort voor een termijn van 3 jaar (tot mei 2013) om te voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

⁷⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 6/12/2011 of naar www.montea.com.

⁷⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 6/12/2011 of naar www.montea.com.

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

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. Er vervallen tegen de algemene vergadering van 2012 vier mandaten. Bij de evaluatie van de eventuele verlenging van die mandaten of de vervanging van de betrokken bestuurders, zal de raad van bestuur rekening houden met de wettelijke vereiste.

(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, Cerestre.
- b. De lopende mandaten:
Sinds 2003 is hij bestuurder van de vennootschappen Accent Jobs for People, Trust Capital, Exequates Group, Elsyca, Capricorn, Venture Partners en voorzitter van de raad van bestuur van Capital E en BI3 Fund. Bij bepaalde van deze vennootschappen en vzw's is hij bovendien voorzitter of lid van het auditcomité en/of het remuneratie- en benoemingscomité. In de loop van deze periode heeft hij ook bestuursmandaten bekleed bij Besix Group, Bofort, Carestel, Kinopolis, Real Software, Sabena Technics, Groep P&V en Essent Belgium. Hij oefent eveneens een bestuursmandaat uit bij tal van verenigingen zonder winstoogmerk, zoals Imec, het VIB (Vlaams Instituut Biotechnologie). Hij is ook erevoorzitter van Plan België. Vanaf 5 november 2008 werd de heer Gerard Van Acker als bestuurder van de NV Montea Management, Zaakvoerder van Montea Comm. VA, vervangen door de BVBA Gerard Van Acker, met als vaste vertegenwoordiger de heer Gerard Van Acker, in overeenstemming met de artikelen 38 en 39 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof
Ondervoorzitter van de raad van bestuur en Onafhankelijk Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 17/05/2011 – 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 2006 was hij Divisieverantwoordelijke bij Heijmans International, gedelegeerd bestuurder van Heijmans België en van 26 Belgische dochtervennootschappen van Heijmans. Tot mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).
- b. De lopende mandaten:
Hij is momenteel Voorzitter, gedelegeerd bestuurder van Resiterra NV (joint venture tussen KBC Vastgoed en privé investeerders), Voorzitter van Barbarahof NV (joint venture tussen Resiterra NV en BPI-CFE NV), Sofrigam SA in Frankrijk, Biominerals NV en Conformia NV in België via Innovi NV als permanent vertegenwoordiger.

Het mandaat van NV First Stage Management, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof eindigde op 17 mei 2011 maar werd, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, hernieuwd voor een termijn van 2 jaar (tot mei 2013) om te voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Hij was van 2000 tot 2004 actief bij de vastgoedbevak Leasinvest Real Estate, waar hij eerst verantwoordelijk was voor het commercieel beleid en later ook instond voor het investeringsbeleid. Hij was tevens mede verantwoordelijk voor het ontwikkelingsproject Tour & Taxis in Brussel. In 2006 (tot oktober 2010) kwam hij aan het hoofd van de vastgoedafdeling van The Brussels Airport Company, waar hij onder andere verantwoordelijk was voor de herontwikkelingsstrategie en de uitbreiding van de logistieke zone Brucargo op Brussels Airport.
- b. De lopende mandaten:
Vanaf 19 oktober 2010 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 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. 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 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

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

Peter Snoeck, geboren in 1957, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur elektromechanica in Gent. Hij studeerde daarna bedrijfsbeheer aan de KUL en volgde een opleiding tot vastgoedmakelaar.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Sinds 1989 tot 2005 stond hij in voor het dagelijks beheer van de vastgoedmaatschappijen van de groep Pierre De Pauw.
- b. De lopende mandaten:
Sinds 2006 is Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Zaakvoerder van 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

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 bevak. Hij vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

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

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b. De lopende mandaten:
Sinds 1996 is hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo. Hij is sinds augustus 2006, via zijn managementvennootschap, bestuurder van diverse vennootschappen (Banimmo, NV Conferinvest, Comulex, Immo Property Services – IPS, Lex 8). Hij is ook in persoonlijke naam bestuurder van de naamloze vennootschap Grondbank The Loop en hij is tenslotte onafhankelijk bestuurder van de NV VEDIS in persoonlijke naam en van de NV International Commerce and Trading via zijn managementvennootschap.

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

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
 Van 1995 tot juni 2006 was hij bestuurder en CFO van Sapec. Hij was ook bestuurder van Devimo Consult tot juni 2008 en van GP Beta Holding (vroegere moedervennootschap van Banimmo);
- b. De lopende mandaten:
 Sinds 2005 is hij Chief Financial Officer, lid van het directiecomité en bestuurder van Banimmo en een aantal 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 NV, 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); Zaakvoerder (Geschäftsführer) van Deutsche Lagerhaus Trilogiport GmbH & Co KG (Duitsland en Belgische vaste inrichting); als vaste vertegenwoordiger van Harmont Invest NV, Voorzitter van de RvB van CETIM NV (België); bestuurder en/of voorzitter van verschillende ad hoc vastgoedvennootschappen in Luxemburg, België en Frankrijk (in het kader van een privé vastgoedfonds, Immo Optimum SICAR, afgekort OPTIMMO, te Luxemburg); VDA SA, VDA Secundo SA en V-Holding SA te Luxemburg, Optiland Hold NV te Brussel, en SAS Immo Parc Orsay, SAS Immo Secundo, SAS 21 Fortuny, SAS 107 Malesherbes, SAS 197 Malesherbes, alle SAS in Frankrijk gevestigd zijnde.

Het mandaat van Eddy Hartung eindigde op 17 mei 2011 maar werd, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, hernieuwd voor een termijn van 2 jaar (tot mei 2013) om te voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

**Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel
Onafhankelijk Bestuurder**

Begin eerste mandaat: 1/10/2006

Vernieuwing mandaat: 18/05/2010 - Einde mandaat: mei 2016 – Verkort 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.in toegepaste marketing aan de Universit  van Aix-Marseille.

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

Het mandaat van BVBA Philip Van gestel, vertegenwoordigd door Philip Van gestel werd, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, ingekort voor een termijn van 3 jaar (tot mei 2013) om te voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

Begin mandaat: 20/05/2008 - Einde mandaat: 21/01/2012 wegens ontslagname

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

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

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

B. Taken raad van bestuur

Montea Management NV handelt, bij de uitvoering van haar taken in de hoedanigheid van Zaakvoerder, in het exclusieve belang van de aandeelhouders van 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 door het Wetboek van Vennootschappen aan de statutaire Zaakvoerder toegewezen (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/splittingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden)

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2011 is de raad van bestuur zeven maal samengekomen. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid in 2011
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2014	7/7
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hooft	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	6/7
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder en CEO	Uitvoerend Bestuurder	Mei 2016	7/7
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo	Mei 2012	7/7
Stratelin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo	Mei 2012	7/7
Gemeentelijke Holding, vertegenwoordigd door Carlos Bourgeois	Bestuurder	Gemeentelijke Holding	Mei 2012	5/7
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw	Mei 2012	7/7
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw	Mei 2012	7/7
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	6/7
Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2013	7/7

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.

D. Werking raad van bestuur

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

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

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van haar comités.

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

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

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

5.10.3.3 Auditcomité**A. Samenstelling auditcomité****(i) Situering**

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

(ii) Samenstelling

Het auditcomité bestaat uit 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, ondervoorzitter;
- de heer Eddy Hartung.

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

- het assisteren van de raad van bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële 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 bevak;
- het analyseren van de observaties die de commissaris maakt en waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur;
- het verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden.

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

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

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2011 kwam het auditcomité vijf maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2011
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Bestuurder en Voorzitter	3/5
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	5/5
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	5/5

Bij de afwezigheid van First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo van Hoof werd het voorzitterschap van het auditcomité opgenomen door de heer Eddy Hartung.

Daarbij werden ondermeer volgende aangelegenheden behandeld:

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

Tijdens 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.

5.10.3.4 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

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

Deze samenstelling zorgt ervoor dat het comité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid 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 2011 drie maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2011
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	3/3
Stratelin Management BVBA, vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	3/3
Eddy Hartung	Onafhankelijk Bestuurder	3/3

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management en bespreking van de objectieven voor 2011;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking en goedkeuring van het optieplan.

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.

5.10.3.5 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 personen⁷⁶:

- 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 Crombrughe BVBA, vertegenwoordigd door de heer Amaury De Crombrughe, verantwoordelijk voor investeringen bij de referentieaandeelhouder Banimmo;
- Peter Verlinde (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door de heer Peter Demuynck (COO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bijkantoor).

B. Taken investeringscomité

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

C. Activiteitenverslag investeringscomité

In 2011 is het investeringscomité tien maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2011
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	10/10
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	10/10
First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Lid	9/10
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	9/10
Peter Verlinde	Lid	10/10
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	10/10
Jean de Beaufort	Lid	10/10
Amaury de Crombrughe BVBA, vertegenwoordigd door Amaury de Crombrughe	Lid	10/10

⁷⁶ Op 1 januari 2011 werd het uitvoerend management en het investeringscomité vervolledigd met de aanstelling van Peter Demuynck, in de functie van commercieel directeur (CCO). Zie persmededeling van 25 november 2010.

5.10.4 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

(i) Situering

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

Op 31 december 2011 bestaat het uitvoerend management uit⁷⁷:

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

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

B. Taken uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

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

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

⁷⁷ Op 1 januari 2011 werd het uitvoerend management vervolledigd met de aanstelling van Peter Demuynck, in de functie van commercieel directeur (CCO). Zie persmededeling van 25 november 2010. De heer Peter Verlinde, PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck en de heer Jean de Beaufort hebben geen beslissingsbevoegdheid.

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

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

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

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

5.10.5 Remuneratieverslag

5.10.5.1 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 resultaat⁷⁸ 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.

⁷⁸ 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 26.579 en werd berekend op basis van het gecorrigeerd resultaat zonder rekening te houden met de rechtzetting (zie hoofdstuk 3). Wanneer wel rekening wordt gehouden met de rechtzetting (zie hoofdstuk 3) bedraagt de variabele remuneratie EUR 23.296. In de geconsolideerde cijfers werd een variabele remuneratie van EUR 26.579 opgenomen.

B. Remuneratie in het boekjaar 2011

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2011 bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 441.067 excl. BTW (vast en variabel gedeelte). Dit bedrag komt overeen met de totale kost van de raad van bestuur.

Dit remuneratiebeleid zal, conform de statuten, verder van toepassing zijn voor de komende 2 boekjaren.

5.10.5.2 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.

Deze uitbetaling van “zitpenningen” geldt niet voor de gedelegeerd bestuurder, de operationeel directeur en de Voorzitter van het investeringscomité. Deze worden afzonderlijk vergoed voor hun opdracht. Overeenkomstig de principes op het vlak van corporate governance is de vergoeding van de bestuurders proportioneel met hun verantwoordelijkheden en met de tijd die zij besteden aan hun functies.

Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur, voorbereid door het remuneratiecomité.

Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van EUR 16.919,29 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.

Montea evalueert momenteel de diverse vergoedingen van de leden van de raad van bestuur en haar comités. Eventuele veranderingen aan deze remuneratie zullen worden voorgelegd aan de volgende algemene vergadering van aandeelhouders van Montea Management NV.

B. Remuneratie in het boekjaar 2011

De zitpenning voor de niet-uitvoerende bestuurders werd voor het boekjaar 2011 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 2011 vastgelegd op: EUR 500 per zitting voor de Voorzitter van het comité en EUR 300 per zitting voor de leden.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2011 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur Jaarlijkse vaste vergoeding	Raad van Bestuur Presentiegelden	Auditcomité Presentiegelden	Remuneratiecomité Presentiegelden	Totaal
Van Acker Gerard BVBA vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	50.000,00 €	7.000,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	60.000,00 €
First Stage Management NV vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder		6.000,00 €	1.500,00 €		7.500,00 €
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		7.000,00 €			7.000,00 €
Stratelin Management BVBA vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo		7.000,00 €		900,00 €	7.900,00 €
Gemeentelijke Holding vertegenwoordigd door Carlos Bourgeois	Bestuurder	Gemeentelijke Holding		5.000,00 €			5.000,00 €
DDP Management BVBA vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw					0,00 €
PSN Management BVBA vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw					0,00 €
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		6.000,00 €	1.600,00 €	900,00 €	8.500,00 €
Philip Van gestel BVBA vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		7.000,00 €			7.000,00 €
			50.000,00 €	45.000,00 €	4.600,00 €	3.300,00 €	102.900,00 €

5.10.5.3 Het investeringscomité

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2011

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

Dit remuneratiebeleid zal, behoudens onvoorziene omstandigheden, verder van toepassing zijn voor de komende 2 boekjaren.

5.10.5.4 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 niet worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

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

Dit remuneratiebeleid zal, behoudens onvoorziene omstandigheden, verder van toepassing zijn voor de komende 2 boekjaren.

B. Remuneratie in het boekjaar 2011

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

De variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2011 werd in het begin van het boekjaar 2011 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 2011 van de overige leden van het uitvoerend management werd in het begin van het boekjaar 2011 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van:

- 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 17 januari 2012 werden de volgende objectieven voor 2012 en 2013 voor het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

- voor de CEO:
 - o investeren van EUR 80 miljoen via interne en externe groei in België en Frankrijk;
 - o verdere ontwikkeling van investors relations bij institutionele partijen in België en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen;
 - o ontwikkeling van relaties met Franse banken;
 - o herdefiniëring van corporate image van Montea;
 - o behoud van 95% bezettingsgraad in België en Frankrijk;
 - o herontwikkeling van site in Vorst.

- voor de andere leden van het uitvoerend management:
 - o investeren van EUR 80 miljoen via interne en externe groei in België en Frankrijk;
 - o ontwikkeling van samenwerkingsverbanden met derden;
 - o ontwikkeling van de bestaande landbank;
 - o verdere desinvesteringen van 2 sites;
 - o behoud van 95% bezettingsgraad in België en Frankrijk;
 - o herontwikkeling van site in Vorst;
 - o verdere ontwikkeling van investors relations bij institutionele partijen in België en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen;
 - o ontwikkeling van relaties met Franse banken;
 - o implementatie van een nieuw software systeem MCS voor efficiënter beheer van alle sites;

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

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2011 heeft het uitvoerend management⁷⁹ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
BVBA Jo De Wolf	256.099,95 €	85.040,00 €	0,00 €	0,00 €	341.139,95 €
Andere leden van het uitvoerend management	729.947,57 €	153.265,00 €	7.830,00 €	16.433,12 €	907.475,69 €
	986.047,52 €	238.305,00 €	Nihil	16.433,12 €	1.248.615,64 €

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

C. Aandelenopties

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.

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.

In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van de begunstigden van het optieplan met het aantal toegekende opties.

Naam	Aantal opties
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	5.400
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	3.900
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyne	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

⁷⁹ Het uitvoerend management bestaat uit 5 leden (zie punt 5.10.4).

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 Demuynck	3 maanden (*)
Peter Verlinde	(**)
Jean de Beaufort	(**)

(*) 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.

5.10.6 Controle - Intern toezicht - Toezicht op het dagelijks bestuur

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

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

5.10.7 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.

5.10.8 Andere betrokken personen

5.10.8.1 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 20 juli 2004 en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en van het beheerreglement of de statuten;
2. bevestigen dat de jaarverslagen en de halfjaarlijkse verslagen die hem door de instelling voor collectieve belegging worden bezorgd krachtens artikel 76 § 1 en artikel 81 van deze wet van 20 juli 2004 volledig juist zijn en volgens de geldende regels zijn opgesteld;
3. periodiek verslag uitbrengen bij de 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 20 juli 2004 en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
 - c) andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2011 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 38.147,01 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werd geen enkele andere vergoeding aan de commissaris uitgekeerd.

5.10.8.2 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 2011 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten EUR 78.122,15 (excl. BTW) in België en EUR 63.902,10 (excl. BTW) in Frankrijk.

5.10.8.3 Depothoudende bank

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 30 november 2011.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2011 bedroeg haar vergoeding EUR 15.583,33 (tot 30/11/2011). De opdracht van deze dephoudende bank bestond o.a. uit:

- de functie van bewaarder in de zin van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. De bank aanvaardt hierbij de taken van deze functie, evenals de hieraan verbonden verantwoordelijkheden, conform de bepalingen van hetzelfde koninklijk besluit;
- de verplichting van de bank om zich ervan te vergewissen dat de vastgoedbevak onmiddellijk de opeisbare opbrengsten, uit de verkoop van activa, ontvangt;

- de bewaring van alle effecten en contanten;
- de bewaring van alle uitgiften en grossen van notariële akten die betrekking hebben op onroerende goederen van de vastgoedbevak, alsook de stukken waaruit de hypothecaire toestand van deze goederen blijkt. Voor onroerende goederen gelegen buiten België, zal de deponerende bank de hiermee gelijkwaardige stukken bewaren;
- de kennisgeving van alle stukken die verband houden met haar opdracht als bewaarder aan de daartoe gemachtigde personeelsleden van de FSMA.

5.10.9 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

5.10.10 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 2009 heeft de raad van bestuur de procedures voorzien in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen niet moeten toepassen.

In toepassing van artikel 18 van het KB Vastgoedbevaks moet de FSMA geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door bepaalde in dit artikel opgesomde partijen. De bevak moet daarbij het belang van de verrichting melden, alsook het feit dat de geplande verrichting zich situeert binnen zijn beleggingsgebied. Deze verrichtingen 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 bevak vastgoed verwerft dan wel de minimum prijs zijn wanneer de bevak vastgoed vervreemdt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft de bevak geen verrichtingen uitgevoerd zoals bedoeld in het KB van 10 april 1995, noch in de zin van het KB van 7 december 2010 (dat het KB van 10 april 1995 vervangt en in werking is getreden op 7 januari 2011).

5.10.11 Transparantiemelding

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

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁸⁰ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

➤ **15 maart 2011 – Kennisgeving door Banimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Voorafgaand deze kennisgeving bezat Banimmo 23,15% van de stemrechten. Op 15 maart 2011 bezit Banimmo 17,67 % van de stemrechten van Montea Comm. VA (995.527 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

➤ **15 maart 2011 – Kennisgeving door de Federale Verzekeringen overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Naar aanleiding van deze kennisgeving bezit de Federale Verzekeringen voor 4,44 % van de stemrechten van Montea Comm. VA (250.000 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

➤ **4 juli 2011 – Kennisgeving door Banimmo overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Op 4 juli 2011 werd het aantal stemrechten door Banimmo terug gebracht van 17,67% naar 14,80% (833.934 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

➤ **28 november 2011 – Kennisgeving door Dexia Insurance Belgium (DIB) en de Gemeentelijke Holding overeenkomstig de wet van 2 mei 2007**

Dexia Insurance Belgium (DIB) verwerft, met de overname van een belangrijk deel van de participatie van de Gemeentelijke Holding, 7,81% van de stemrechten van Montea Comm. VA (440.000 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

Op 28 november 2011 werd het aantal stemrechten door Gemeentelijke Holding terug gebracht van 11,43% naar 3,62% (204.041 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen).

5.10.12 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)⁸¹

5.10.12.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2011)

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

⁸⁰ Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

⁸¹ 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.

5.10.12.2 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 statutenwijzigingen⁸².

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van Zaakvoerder in naam en voor rekening van de vennootschap, vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger, overeenkomstig artikel 61 par. 2 van het Wetboek van vennootschappen. De Zaakvoerder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen.

Het mandaat van Zaakvoerder kan uitsluitend worden ingetrokken door een gerechtelijke beslissing na een vordering die door algemene vergadering van Montea op basis van gegronde redenen werd ingesteld.

Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft. De Zaakvoerder moet zo zijn georganiseerd dat, binnen zijn raad van bestuur, ten minste twee natuurlijke personen op collegiale wijze instaan voor het toezicht op de persoon (personen) die belast is (zijn) met het dagelijks bestuur van handelingen die in het belang zijn van Montea.

De leden van de bestuursorganen van de Zaakvoerder moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid bezitten alsook de vereiste ervaring, zoals voorgeschreven door het KB Vastgoedbevaks en de wet betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles van 20 juli 2004.

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

Indien één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Zaakvoerder deze binnen de maand vervangen. Wanneer deze termijn is verstreken, dient een algemene vergadering van Montea te worden bijeengeroepen, zoals hierboven beschreven, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die de 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.

⁸² Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 28 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

5.10.12.3 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. Conform artikel 7 van de statuten van Montea Comm. VA werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar (tot 20/04/2016). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

5.10.12.4 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.

5.10.12.5 Contractuele voorwaarden

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

6. Montea op de beurs

6.1 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 31/12/2011 (EUR 24,52) noteerde het aandeel Montea 6,7% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Het jaar 2011 werd algemeen gekenmerkt door de economische en financiële crisis. Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2011 is het aandeel van Montea in dit moeilijke jaar 2011 met 4,4% gestegen (3,2% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2011 en 2010). Dit staat in schril contrast met de BEL20 index die tijdens het jaar met 20,8% daalde.

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 1,84 per aandeel. Dit komt overeen met een bruto dividend van 7,5%.

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

 BEURS PERFORMANTE	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Beurskoers (€)					
Bij afsluiting	24,52	23,49	24,89	27,00	31,99
Hoogste	26,00	26,89	30,99	35,25	37,00
Laagste	22,65	19,80	21,81	23,00	30,21
Gemiddelde	24,60	23,83	24,69	30,84	33,82
Netto Activa / Aandeel (€)					
Incl. IAS 39 (*)	20,75	22,01	23,53	28,60	31,10
Excl. IAS 39 (*)	22,75	23,14	25,77	30,26	30,80
Premie / (Discount) (%)	7,8%	1,5%	-3,4%	-10,8%	3,9%
Dividendrendement (%)	7,5%	7,7%	8,5%	6,8%	7,4%
Dividend (€)					
Bruto	1,84	1,84	2,09	2,09	2,49
Netto	1,45	1,56	1,78	1,78	2,12
Volume (in aantal effecten)					
Gemiddeld dagvolume	1.378	1.740	1.033	1.061	1.333
Periodevolume	354.053	450.701	264.394	271.641	341.241
Aantal aandelen	5.634.126	5.634.126	3.585.354	3.585.354	2.855.607
Beurskapitalisatie ('000 euros)					
Beurskapitalisatie bij afsluiting	138.149	132.346	89.239	96.805	91.351
Free Float	35,2%	31,3%	30,1%	30,1%	37,3%
Ratio's (%)					
"Velocity"	6,3%	9,8%	7,4%	7,6%	11,9%
Free Float "Velocity"	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 (zie hoofdstuk 3)

6.2 Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2011

Aantal uitgegeven aandelen	5.634.126	
Familie De Pauw	1.674.287	29,72%
Banimmo	833.934	14,80%
Dexia Insurance Belgium (DIB)	440.000	7,81%
Familie De Smet	248.959	4,42%
Federale Verzekering	250.000	4,44%
Gemeentelijke Holding	204.041	3,62%
Free Float	1.982.905	35,19%

Op 23 januari 2012 informeerde de Federale Verzekeringen Montea dat zij haar belang in Montea verhoogde van 4,44% naar 8,09% door overname van de resterende aandelen van de Gemeentelijke Holding (456.041 aandelen op een noemer van 5.634.126 aandelen). De Federale Verzekeringen, een bijzonder stabiele speler op de verzekeringsmarkt, bevestigt hiermee haar vertrouwen in de ambitieuze groeiplannen van Montea.

In maart 2011 nam de Federale Verzekeringen reeds een eerste participatie in Montea van 4,44%.

Per 23 januari 2012 ziet het aandeelhouderschap van Montea er als volgt uit:

Aantal uitgegeven aandelen	5.634.126	
Familie De Pauw	1.674.287	29,72%
Banimmo	833.934	14,80%
Dexia Insurance Belgium (DIB)	440.000	7,81%
Familie De Smet	248.959	4,42%
Federale Verzekering	456.041	8,09%
Free Float	1.980.905	35,16%

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

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

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

6.3 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 29,72% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

De familie De Pauw handelt in onderling overleg. Dit blijkt tevens uit de kennisgevingen die werden gedaan aan de 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 4,42% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

6.4 De agenda van de aandeelhouder

- | | |
|--------------|--|
| ➤ 16/02/2012 | Jaarresultaten per 31/12/2011 |
| ➤ 14/05/2012 | Algemene vergadering van de aandeelhouders |
| ➤ 16/05/2012 | Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2012 |
| ➤ 23/08/2012 | Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2012 |
| ➤ 08/11/2012 | Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2012 |

7. 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.

7.1 Implementatie van “Blue Label” plan

Sinds kort hanteert Montea haar eigen “**Blue Label**”. In 2011 werkte Montea, samen met externe specialisten, dit “Blue Label” plan verder uit. Dit plan omvat de globale aanpak wat betreft de duurzaamheid, 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.

7.2 Duurzame ontwikkeling

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

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

7.2.1 Energiebeheer

Montea heeft een rationeel beleid ontwikkeld om het energiegebruik te optimaliseren (aanpassing van de verlichtings-, verwarmings- en sanitaire installaties, structurele aanpassingen op het vlak van isolatie in het kader van renovatiewerken, enz.).

In 2011 werd +/- 80% van de bestaande portefeuille, onder begeleiding van een gespecialiseerd studiebureau, onderworpen aan een energiescan. Deze energiescans hebben als doel te controleren of er potentieel was om energie te besparen. Aan de hand van een gedetailleerde analyse zocht het studiebureau een antwoord op volgende vragen: welk verbruik kan vermeden worden?, welke oplossingen vragen het minst onderhoud?, welke technieken en systemen zijn het goedkoopst in verhouding tot hun opbrengst?, welke aanpassingswerken dienen uitgewerkt te worden?, etc... De mogelijke risico's werden zorgvuldig geanalyseerd. Aan de hand van deze energiescans, werd een investeringsplan opgemaakt om het energieverbruik voor de bestaande vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Montea nam eveneens het initiatief om de sites te Erembodegem, Mechelen, Milmort en Heppignies uit te rusten met een monitoringsysteem. Dit systeem meet niet alleen dagelijks het elektriciteitsverbruik, maar ook het gas- en waterverbruik. Deze monitoring stelt Montea in staat om het energiebeheer zorgvuldig op te volgen en bij te sturen in geval van extreem verbruik.

7.2.2 Zonnepanelen

In 2011 heeft Montea, in het kader van duurzame ontwikkeling, zonnepanelen geplaatst voor haar sites te Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals. Onder de begeleiding van gespecialiseerde bedrijven werden zonnepanelen geplaatst voor een geschat totaal vermogen van 2,35 MegaWattPiek, hetzij het gemiddelde jaarlijkse elektriciteitsverbruik van meer dan 650 gezinnen. Met deze investering reduceert Montea tevens de CO₂-uitstoot van de gebouwen met meer dan 600 ton/jaar.

In 2010 heeft Montea de daken van haar sites in Aalst en Mechelen verhuurd voor de installatie van zonnepanelen. In 2011 kiest Montea ervoor om zelf te investeren in de ontwikkeling van zonne-energieprojecten. Deze beslissing past binnen de strategie van Montea om in overleg met de huurders de duurzaamheid van haar sites te verhogen en een efficiënt energiebeheer te realiseren. De opgewekte energie staat daarom in de eerste plaats ter beschikking van de huurders, de niet-verkochte energie wordt aan het distributienet gekoppeld.

Montea herbevestigt met deze operatie haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

7.2.3 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:

- het beheren van de energiescans (zie punt energiebeheer): indien uit de energiescans extreme meetgegevens worden waargenomen, dan stuurt het monitoringssysteem alarmen door naar het facility management programma. Dit stelt Montea in staat om het energiebeheer zorgvuldig op te volgen en bij te sturen waar nodig;
- het beschikbaar stellen van documenten: de huurders zijn in staat om via het beveiligde web portal “My Montea” alle communicatie met Montea op te volgen. De huurders kunnen te allen tijde de gerelateerde documenten (plannen, keuringsattesten, onderhoudsschema's, huurovereenkomst, facturen, enz.) van het gehuurde gebouw raadplegen.
- controlesysteem voor klantenfacturatie;

De implementatie van het facility management programma kadert perfect in het “Blue Label” plan en de transparantie die Montea wenst te geven aan huurders en partners.

7.2.4 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.

8. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2011 ⁸³

8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2011

(EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2011 Conso	31/12/2010 Conso	31/12/2009 Conso
I.	VASTE ACTIVA		253.631	236.466	207.364
A.	Goodwill		0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	18	52	83	107
C.	Vastgoedbeleggingen	19	245.131	234.175	206.253
D.	Andere materiële vaste activa	20	8.087	272	237
E.	Financiële vaste activa	21	0	1.359	0
F.	Vorderingen financiële leasing		0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	22	361	576	767
H.	Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA		15.851	22.333	8.900
A.	Activa bestemd voor verkoop	23	2.541	0	0
B.	Financiële vlottende activa		0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing		0	0	0
D.	Handelsvorderingen	24	6.269	6.215	3.112
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	25	989	1.409	1.136
F.	Kas en kasequivalenten	26	4.948	14.119	4.077
G.	Overlopende rekeningen	27	1.104	590	575
	TOTAAL ACTIVA		269.482	258.799	216.264
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		117.001	124.107	84.470
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		116.896	124.006	84.381
A.	Kapitaal	28	107.329	107.329	68.964
B.	Uitgiftepremies	28	543	543	0
C.	Reserves	29	9.322	7.923	18.460
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	30	-297	8.211	-3.043
II.	Minderheidsbelangen	31	104	101	88
	VERPLICHTINGEN		152.481	134.692	131.795
I.	Langlopende verplichtingen		116.055	69.539	126.796
A.	Voorzieningen		0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	32	104.320	61.424	118.413
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	33	11.304	7.746	8.030
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	34	431	369	354
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		36.425	65.153	4.999
A.	Voorzieningen	35	1.200	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	32	26.782	56.781	581
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36	2.735	3.264	2.486
E.	Andere kortlopende verplichtingen	36	194	785	198
F.	Overlopende rekeningen	37	5.514	4.323	1.733
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		269.482	258.799	216.264

⁸³ De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2011 met 2010 en 2009, 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.

(EUR x 1.000)		31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011
		Conso	AC (1)	Level 1 (2)	Level 2 (3)	Level 3 (4)
I.	VASTE ACTIVA	253.631	8.500	0	0	245.131
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	52	52	0	0	0
C.	Vastgoedbeleggingen	245.131	0	0	0	245.131
D.	Andere materiële vaste activa	8.087	8.087	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	361	361	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	15.851	13.310	0	0	2.541
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.541	0	0	0	2.541
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	6.269	6.269	0	0	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	989	989	0	0	0
F.	Kas en kasequivalenten	4.948	4.948	0	0	0
G.	Overlopende rekeningen	1.104	1.104	0	0	0
	TOTAAL ACTIVA	269.482	21.810	0	0	247.672
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	117.001	117.001	0	0	0
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	116.896	116.896	0	0	0
A.	Kapitaal	107.329	107.329	0	0	0
B.	Uitgiftepremies	543	543	0	0	0
C.	Reserves	9.322	9.322	0	0	0
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	-297	-297	0	0	0
II.	Minderheidsbelangen	104	104	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	152.481	141.177	0	11.304	0
I.	Langlopende verplichtingen	116.055	104.751	0	11.304	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	104.320	104.320	0	0	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	11.304	0	0	11.304	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	431	431	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	36.425	36.425	0	0	0
A.	Voorzieningen	1.200	1.200	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	26.782	26.782	0	0	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.735	2.735	0	0	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	194	194	0	0	0
F.	Overlopende rekeningen	5.514	5.514	0	0	0
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	269.482	258.178	0	11.304	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 waarderingstechnieken; niet gebaseerd op marktw aardering in actieve markt

8.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2011

	(EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden
I.	Huurinkomsten	1	19.372	17.097	16.334
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	-97	-56	-153
	NETTO HUURRESULTAAT		19.275	17.041	16.181
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	3.256	2.519	2.192
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	-4.069	-3.596	-2.700
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	607	560	-259
	VASTGOEDRESULTAAT		19.069	16.523	15.415
IX.	Technische kosten	5	-53	-110	-54
X.	Commerciële kosten	6	-135	-93	-76
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	7	-702	-520	-411
XIII.	Andere vastgoedkosten	8	-102	-111	-116
	VASTGOEDKOSTEN		-992	-833	-657
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.078	15.690	14.758
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	9	-2.620	-2.399	-2.080
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	10	-952	-73	747
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		14.506	13.218	13.425
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	0	548	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	-4.420	-1.906	-16.033
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		10.086	11.860	-2.608
XX.	Financiële inkomsten	13	84	13	24
XXI.	Netto interestkosten	14	-5.478	-5.276	-5.984
XXII.	Andere financiële kosten	15	-30	-17	-14
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	-4.918	1.643	-2.089
	FINANCIEEL RESULTAAT		-10.341	-3.637	-8.064
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-255	8.223	-10.672
XXV.	Vennootschapsbelasting	17	-38	0	-9
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-38	0	-9
	NETTO RESULTAAT		-293	8.224	-10.682
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		-297	8.212	-10.675
	Minderheidsbelangen		4	12	-7
	NETTO COURANT RESULTAAT		4.127	9.582	5.352
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)		9.044	7.938	7.469
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (1)		5.634	4.610	3.585
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		-0,05	1,41	-2,98
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)		1,61	1,79	2,08

(1) Gemiddeld aantal aandelen over 2010 bestaat uit 3.585.354 aandelen voor de eerste jaarhelft en 5.634.126 aandelen voor de tweede jaarhelft.

8.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2011

GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden
Netto resultaat	-293	8.224	-10.682
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.099	-1.394	437
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	1.566	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Globaal resultaat	173	6.830	-10.245
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	170	6.817	-10.238
Minderheidsbelangen	4	12	-7

8.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2011

(EUR x 1.000)	31/12/2011 12 maanden	31/12/2010 12 maanden	31/12/2009 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	14.119	4.077	5.126
Netto resultaat	-293	8.224	-10.682
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	10.811	-63	18.387
Afschrijvingen en waardeverminderingen	274	222	265
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op immateriële en materiële activa (+/-)	177	166	111
Waardeverminderingen op handelsvorderingen (+)	136	73	153
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen (-)	-39	-17	0
Andere niet-kas elementen	10.538	-285	18.123
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.420	1.906	16.033
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva (+/-)	4.918	-1.643	2.089
Andere elementen			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	-548	0
Anderen	1.200	0	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	10.518	8.160	7.706
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	42	699	-4.607
Bewegingen in activa posten	40	-3.256	2.290
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	215	191	-283
Handelsvorderingen (korte termijn)	-151	-3.159	2.259
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	420	-273	-528
Overlopende rekeningen	-445	-15	842
Bewegingen in passiva posten	2	3.954	-6.897
Handelsschulden	-790	778	39
Andere kortlopende schulden	261	587	-5.473
Andere kortlopende verplichtingen	-591	0	92
Overlopende rekeningen	1.122	2.590	-1.555
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	24.679	12.936	8.225
Investeringsactiviteiten	-24.312	-29.457	-11.619
Immateriële vaste activa	0	-7	-26
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-20.751	-37.595	-11.497
Verkoop vastgoedbeleggingen	2.796	8.297	0
Zonnepanelen	-6.336	0	0
Andere materiële vaste activa	-21	-152	-96
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-24.312	-29.457	-11.619
VRIJE CASHFLOW (A+B)	367	-16.521	-3.394
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	12.960	-773	14.965
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	12.897	-789	15.531
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	63	0	-224
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	16	-343
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	-8.379	31.414	-7.493
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	0	38.907	0
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-8.379	-7.493	-7.493
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	0	0	0
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële	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)	4.581	30.640	7.471
NETTO KASSTROOM (A+B+C)	0	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4.948	14.119	4.077

8.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 31 december 2011

(EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten- en kosten (2)	Minderheidsbelangen	Eigen Vermogen
OP 31/12/2009	68.964	0	25.603	-3.043	-7.143	88	84.469
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	38.365	543	1.393	-13	-1.394	13	38.907
Kapitaalsverhoging	38.365	543	-1				38.907
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			1.394		-1.394		0
Minderheidsbelang				-13		13	0
Subtotaal	107.329	543	26.996	-3.056	-8.537	101	123.376
Dividenden			-7.493				-7.493
Overgedragen resultaat			-3.043	3.043			0
Resultaat van het boekjaar				8.224			8.224
OP 31/12/2010	107.329	543	16.460	8.211	-8.537	101	124.107
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	0	0	2.666	-4	-1.099	4	1.567
Hervorderingsmeerwaarde zonnepanelen			1.566				1.566
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			1.099		-1.099		0
Minderheidsbelang				-4		4	0
Subtotaal	107.329	543	19.126	8.207	-9.636	104	125.673
Dividenden			-8.379				-8.379
Overgedragen resultaat			8.211	-8.211			0
Resultaat van het boekjaar				-293			-293
OP 31/12/2011	107.329	543	18.958	-297	-9.636	104	117.001

(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)".

8.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2011

8.6.1 Achtergrond

8.6.1.1 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.

8.6.1.2 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 waarderegels 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").

8.6.1.3 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 2011 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

8.6.2 Waarderingsregels

8.6.2.1 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 Drivers Jonas⁸⁴ 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.

⁸⁴ Drivers Jonas leeft de waarderingsregels na zoals gedefinieerd door De Crombrugghe & Partners en de bevak.

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

8.6.2.2 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.

8.6.2.3 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 waardevermindervingsverliezen. 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.

8.6.2.4 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.

8.6.2.5 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.

8.6.2.6 Kas en kasequivalenten

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

8.6.2.7 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.

8.6.2.8 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.

8.6.2.9 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.

8.6.2.10 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 gratuiteiten 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.

8.6.2.11 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:

- o 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;
- o 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.
- o 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.

8.6.2.12 Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten en anderzijds uit de opbrengsten van beleggingen en waarde variaties 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.

8.6.2.13 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 is⁸⁵.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap maar de bevak moet deze boeken omwille van het feit dat de 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.

8.6.2.14 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 bevak gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps"). Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden 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.

8.6.2.15 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.

8.6.2.16 Nieuwe standaarden en interpretaties nog niet toegepast

De onderstaande standaarden waren op de datum van publicatie van de jaarrekening van Montea uitgegeven maar nog niet van kracht:

- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Informatieverschaffingen – Wijzigingen aan de informatieverschaffingen, van kracht per 1 juli 2011
- IFRS 9 Financiële Instrumenten, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 10 De Geconsolideerde Jaarrekening en Enkelvoudige Jaarrekening, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 11 Gezamenlijke Regelingen, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 12 Informatieverschaffing over Belangen in Derden, van kracht per 1 januari 2013
- IFRS 13 Reële Waardebepaling, van kracht per 1 januari 2013
- IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening, van kracht per 1 juli 2012
- IAS 12 Winstbelastingen– Afwikkeling van Belastingvorderingen, van kracht per 1 Januari 2012
- IAS 19 Personeelsbeloningen, van kracht per 1 januari 2013

⁸⁵ 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
De wijzigingen aan IFRS 7 zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2011 en zullen leiden tot een beter begrip van transacties van financiële activa en meer bepaald van met betrekking tot de mogelijke invloed van risico's verbonden aan de verkochte activa die voor rekening van de entiteit blijven. De wijzigingen verplichten bovendien tot het bieden van bijkomende informatieverschaffingen indien een omvangrijk aantal transacties hebben plaatsgevonden rond het einde van het boekjaar.
- 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 standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013. In de volgende fasen zal de IASB waardevermindering en afdekking behandelen. De IASB verwacht in 2012 het project rond te krijgen.
- IFRS 10 De Geconsolideerde Jaarrekening en de Enkelvoudige Jaarrekening
De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013, en stelt dat het concept van controle een beslissende factor is bij het beoordelen of een entiteit in de geconsolideerde jaarrekening van een moederonderneming dient te worden opgenomen. De standaard biedt bijkomende begeleiding bij de beoordeling van controle waar nodig.
- IFRS 11 Gezamenlijke Regelingen
De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en richt zich bij de verwerking van gezamenlijke regelingen voornamelijk op de rechten en verplichtingen van de regeling in plaats van zijn wettelijke vorm. De standaard verplicht de entiteit tot het toepassen van één enkele boekhoudkundige verwerking van belangen in gezamenlijk gecontroleerde entiteiten.
- IFRS 12 Informatieverschaffing over Belangen in Derden
De standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en behandelt de informatieverschaffingen voor alle vormen van belangen in derden, met inbegrip van gezamenlijke regelingen, geassocieerde deelnemingen, voor een bijzonder doel opgerichte entiteiten en andere entiteiten die niet in de balans werden opgenomen.
- IFRS 13 Reële Waardebepaling
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 waardebepaling en informatieverschaffingen bij de toepassing ervan in IFRS.
- IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening
De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2012. De wijzigingen verplichten tot de opsplitsing van de elementen in de niet-gerealiseerde resultaten die kunnen worden verplaatst naar de winst-en-verliesrekening. De wijzigingen bevestigen bovendien de bestaande verplichting om de elementen van niet-gerealiseerde resultaten dienen te worden weergegeven in één enkel overzicht of in twee opeenvolgende overzichten.

- IAS 12 Winstbelastingen

De gewijzigde standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. De wijziging biedt een praktische oplossing bij de moeilijke en subjectieve beoordeling van de afwikkeling door middel van gebruik of verkoop wanneer het actief wordt gewaardeerd aan reële waarde overeenkomstig de standaard IAS 40 Vastgoedbeleggingen, door het introduceren van een veronderstelling dat het actief zal worden afgewikkeld door verkoop.

- IAS 19 Personeelsbeloningen

De gewijzigde standaard is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013. De wijzigingen verwijderen de mogelijkheid tot het uitstellen van de opname van winsten en verliezen, bekend onder de naam 'corridor methode'. De wijzigingen stroomlijnen de weergave van veranderingen in activa en verplichtingen die voortkomen uit toegezegd pensioenregelingen. Dit omvat onder meer de opname van herwaarderingen in niet-gerealiseerde resultaten. Bovendien verbeteren ze de informatieverstoppingen voor toegezegd pensioenregelingen door bijkomende toelichtingen te vragen omtrent de eigenschappen van toegezegd pensioenregelingen en omtrent de risico's die entiteiten dragen door hun deelname aan dergelijke plannen.

8.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2011

8.7.1 Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

		(x 1.000 EUR)		
HUURINKOMSTEN		31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
België		10.902	11.111	11.826
Aalst	Tragel 48-58	1.901	1.757	1.904
Aartselaar	Helstraat 47	257	259	210
Berchem	Vosstraat 200	203	207	214
Bornem	Industrieweg 4-24	378	363	396
Buggenhout	Kalkestraat 7	0	33	151
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	237	231	229
Moorsel	Waverstraat 3	265	330	301
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	109	122	328
Hoboken	Smallandlaan 7	223	218	218
Meer	Europastraat 28	353	321	317
Puurs	Rijksweg 85 89	0	0	58
Schoten	Brechtsebaan 4	0	0	91
Schoten	Jagersdreef 1	0	0	196
Grobbendonk	Bouwvelen 16	0	347	350
Herentals	Toekomstlaan 33	715	699	698
Nivelles	Rue de la Technique 11	717	699	698
Puurs	Schoonmansveld 18	727	711	707
Erembodegem	Industrielaan 27	803	802	689
Mechelen	Zandvoortstraat 16	623	483	687
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.401	1.371	1.361
Milmort	Avenue du Parc Industriel	796	1.032	1.012
Heppignies	Rue Brigade Piron	181	0	0
Verbrekingsvergoedingen		0	116	0
Frankrijk		8.470	5.986	4.509
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	437	360	443
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	335	331	330
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	221	218	217
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	675	655	285
Cambrai	P.d. Activité Actipole	513	534	525
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	981	828	1.001
Décines	Rue a Rimbaud 1	345	342	341
Alfortville	Le Techniparc	221	250	245
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.148	1.123	1.121
Orléans	Rue des Genêts 660	3.041	1.345	0
Marennes	La Donnière	553	0	0
TOTAAL		19.372	17.097	16.334

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 2011 met 13,3% naar EUR 19.372K. Deze verhoging is het netto resultaat van de stijgende huurinkomsten in Frankrijk (EUR 2.484K of 41,49%) die het verlies aan de huurinkomsten in België (EUR 210K of 1,89%) meer dan compenseerden.

De daling van de huurinkomsten in België is voornamelijk het resultaat van de daling van de huurinkomsten op de site in Milmort (het vertrek van de huurder Weerts slechts gedeeltelijk gecompenseerd door nieuwe huurders SMIW en Stockage Industriel) en het verlies van de huurinkomsten naar aanleiding van de desinvesteringen (Grobbendonk in 2010 en Moorsel in 2011).

De daling van de huurinkomsten werd wel gecompenseerd door de extra huurinkomsten als gevolg van de indexatie van de huurcontracten en de stijging van de huurinkomsten op de site in Mechelen (nieuwe huurders Pomax en Schenker).

De stijging van de huurinkomsten in Frankrijk is voornamelijk het resultaat van de nieuw aangekochte site in Marennes en de volledige jaarlijkse huur op de site in Orléans (site aangekocht in 2010).

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste 3 jaren in de portefeuille van Montea zaten (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen – totaal van 24 sites), zijn de huurinkomsten als volgt:

- 2009: EUR 14.902K;
- 2010: EUR 14.272K (-4,2%);
- 2011: EUR 14.656K (+2,7%).

Deze evolutie van de huurinkomsten is grotendeels te wijten aan de evolutie van de gemiddelde bezettingsgraad in 2010 en 2011.

Op 10 van deze 24 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 incentives werden gegeven in dit kader.

Hieronder vindt u een verdeling van de huurinkomsten, opgesplitst naar de duurtijd van de huurcontracten tot de eerste break.

		(x 1.000 EUR)			
HUURINKOMSTEN		31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2011 0 - 1 jaar	31/12/2011 1 - 3 jaar	31/12/2011 > 3 jaar
België		10.902	1.878	2.616	6.408
Aalst	Tragel 48-58	1.901	11	0	1.890
Aartselaar	Helstraat 47	257	257	0	0
Berchem	Vosstraat 200	203	0	0	203
Bornem	Industrieweg 4-24	378	0	378	0
Buggenhout	Kalkestraat 7	0	0	0	0
Grimbergen	Eppegemsestweg 31-33	1.012	0	1.012	0
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	237	0	0	237
Moorsel	Waverstraat 3	265	265	0	0
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	109	0	109	0
Hoboken	Smallandlaan 7	223	0	0	223
Meer	Europastraat 28	353	0	0	353
Puurs	Rijksweg 85 89	0	0	0	0
Schoten	Brechtsebaan 4	0	0	0	0
Schoten	Jagersdreef 1	0	0	0	0
Grobbendonk	Bouwvelen 16	0	0	0	0
Herentals	Toekomstlaan 33	715	0	715	0
Nivelles	Rue de la Technique 11	717	717	0	0
Puurs	Schoonmansveld 18	727	0	0	727
Erembodegem	Industrielaan 27	803	0	136	667
Mechelen	Zandvoortstraat 16	623	100	266	256
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.401	527	0	874
Milmort	Avenue du Parc Industriel	796	0	0	796
Heppignies	Rue Brigade Piron	181	0	0	181
Verbrekingsvergoedingen		0	0	0	0
Frankrijk		8.470	41	1.002	7.427
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	437	41	0	396
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	335	0	0	335
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	221	0	0	221
Saint-Priest	Chemin de la Fouillousse	675	0	0	675
Cambrai	P.d. Activité Actipole	513	0	0	513
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	981	0	0	981
Décines	Rue a Rimbaud 1	345	0	0	345
Alfortville	Le Techniparc	221	0	0	221
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.148	0	449	699
Orléans	Rue des Genêts 660	3.041	0	0	3.041
Marennes	La Donnière	553	0	553	0
TOTAAL		19.372	1.919	3.618	13.835

De huurinkomsten voor de sites in Moorsel en Aartselaar vervallen in 2012 wegens desinvestering. De huurinkomsten voor de site in Mechelen (EUR 100K) is met betrekking tot de huurovereenkomst van Schenker die per 31/12/2011 eindigt.

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)			
MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-136	-73	-153
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	39	17	0
TOTAAL	-97	-56	-153

De stijging van de waardeverminderingen op handelsvorderingen is hoofdzakelijk te verklaren door de toepassing van het voorzichtigheidsprincipe. 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.

De netto stijging in 2011 werd veroorzaakt door de huurders LDG, Indoorkarting Aalst en Smart Packaging Solutions in België en Challenger in Frankrijk.

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 EUR)			
HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.256	2.519	2.192
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.228	781	1.401
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.028	1.738	792
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.069	-3.596	-2.700
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.586	-1.110	-868
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.483	-2.487	-1.833
TOTAAL	-813	-1.078	-508

De daling van de netto impact tot EUR 813K is vooral te danken aan de verhoging van de bezettingsgraad tot 96,45% waardoor de betreffende verzekeringen, gemeenschappelijke lasten en onroerende voorheffing grotendeels konden doorgerekend worden 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 bedroeg in 2011 EUR 2,5 miljoen (13% van de huurinkomsten). Wanneer Montea aldus 100% leegstand zou hebben, dan zou de kost voor Montea minstens EUR 2,5 miljoen bedragen.

Rekening houdend met de leegstand op 31 december 2011 en zonder bijkomende verhuringen zal de kost voor leegstand op jaarbasis EUR 0,4K bedragen.

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 EUR)			
ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Property management fee	114	160	0
Inkomsten zonnepanelen	421	0	0
Andere	72	400	-259
TOTAAL	607	560	-259

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroom certificaten.

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem (EUR 125K), Grimbergen (EUR 80K), Herentals (EUR 51K) en Puurs Schoonmansveld (EUR 165K) genereerden samen EUR 421K aan inkomsten.

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

Toelichting 5: Technische kosten

	(x 1.000 EUR)		
TECHNISCHE KOSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Recurrente technische kosten	-53	-110	-47
Herstellingen	-42	-106	-46
Verzekeringspremies	-11	-4	-1
Niet-recurrente technische kosten	0	0	-7
Grote herstellingen	0	0	-7
Schadegevallen	0	0	0
TOTAAL	-53	-110	-54

De daling van deze kosten is het gevolg van de verminderde herstellingen aan het gebouw in Moorsel en dit als gevolg van de desinvestering van de site.

Toelichting 6: Commerciële kosten

	(x 1.000 EUR)		
COMMERCIELE KOSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Makelaarscommissies	-65	-39	-27
Publiciteit	-1	0	-6
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-69	-53	-44
TOTAAL	-135	-93	-76

De stijging van de makelaarscommissies is ondermeer te wijten aan de verhoogde verhuuractiviteit⁸⁶ tijdens 2011.

Toelichting 7: Beheerskosten vastgoed

	(x 1.000 EUR)		
BEHEERKOSTEN VASTGOED	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Interne beheerkosten van het patrimonium	-665	-490	-376
Externe beheerkosten	-36	-29	-34
TOTAAL	-702	-520	-411

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.

De verhoging van dit bedrag heeft hoofdzakelijk te maken met de volledige impact van de versterking van het operationele team in 2010.

Toelichting 8: Andere vastgoedkosten

	(x 1.000 EUR)		
ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Concessierechten	-81	-78	-78
Andere vastgoedkosten	-21	-33	-38
TOTAAL	-102	-111	-116

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

⁸⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 5.3.4.

Toelichting 9: Algemene kosten van de vennootschap

	(x 1.000 EUR)		
ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Kantoorkosten	-149	-126	-102
Representatiekosten	-74	-50	-40
Erelonen	-540	-627	-691
Vastgoedschatter	-149	-167	-142
Commissaris	-41	-41	-52
Juridische adviseurs	-80	-90	-163
Boekhouding en financiële adviseurs	-151	-175	-192
Andere	-119	-154	-141
Noteringskosten	-158	-111	-121
Marketing en communicatie	-127	-161	-123
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1.395	-1.158	-892
Afschrijvingen	-177	-166	-111
TOTAAL	-2.620	-2.399	-2.080

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 3.549K algemene kosten gemaakt. Hiervan werden EUR 264K (7,44%) kosten van intern project management welke een meerwaarde voor de sites betekenen op de sites geactiveerd. EUR 665K kosten (18,74%; zie toelichting 7) werden overgeboekt naar de vastgoedkosten. 73,82% van de kosten (EUR 2.620K) 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 38.147 excl. BTW (zie revisoren).

De algemene kosten van de vennootschap stegen in 2011 met 9,19% en dit vooral als gevolg van de verhoging van de personeelskosten, hoofdzakelijk te wijten aan de volledige impact van de aanstelling van Peter Demuyck (Chief Commercial Officer) en Jean De Beaufort (Directeur Frankrijk) in 2010.

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoedschatters en de statutaire Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2011.

Toelichting 10: Andere operationele opbrengsten en kosten

	(x 1.000 EUR)		
ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Andere operationele opbrengsten	315	58	825
Andere operationele kosten	-1.268	-131	-78
TOTAAL	-952	-73	747

De stijging van de andere operationele opbrengsten is voornamelijk het gevolg van enerzijds de éénmalige opbrengst uit de herziening van het BTW verhoudingsgetal en dit voor de periode 2008-2010 (zie eveneens punt 5.4.1) en anderzijds van de schadevergoeding welke Montea ontving ter compensatie van een schadegeval op de site in Aartselaar.

De stijging van de andere operationele kosten is te wijten aan de schadevergoeding van EUR 1.200K (EUR 960K + interesten) welke Montea dient te betalen in het kader van het arrest van het hof van beroep dat zij op 29 februari 2012 ontvangen heeft. We verwijzen hiervoor ook naar punt 3.

Toelichting 11: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	(x 1.000 EUR)		
RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Netto meerwaarde verkochte gebouwen	0	548	0
TOTAAL	0	548	0

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.

In 2011 werd er geen meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van de site in Moorsel.

Toelichting 12: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	(x 1.000 EUR)		
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.296	1.529	1.294
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.716	-3.435	-17.328
TOTAAL	-4.420	-1.906	-16.033

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2011 EUR -4,4 miljoen. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

a) enerzijds een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR -4,6 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 positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR +0,2 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 +0,8 miljoen);
- de aanpassing van de markthuurwaarde van het pand in Savigny-le-Temple (EUR -0,2 miljoen)
- de impact van de gedane investeringen (EUR 0,1 miljoen) op de site in Savigny-Le-Temple. Deze investering kadert 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 5.2. Vastgoedverslag.

Toelichting 13: Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)			
FINANCIËLE INKOMSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Geïnde interesten en dividenden	82	10	20
Andere	2	3	4
TOTAAL	84	13	24

De stijging van de financiële inkomsten is vooral het gevolg van de geïnde interesten op beschikbare fondsen.

Toelichting 14: Netto interestkosten

(x 1.000 EUR)			
NETTO INTERESTKOSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Nominale interestlasten op leningen	-2.578	-1.638	-3.248
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	74	95	114
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.962	-3.731	-3.002
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	155
Andere interestkosten	-11	-2	-3
TOTAAL	-5.478	-5.276	-5.984

De gemiddelde financiële kost bedroeg 4,35%⁸⁷. 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 202K of 3,82%. De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 6.050K (zie ook de verhoging van de schuldratio van 47,37% naar 49,90%). Daarentegen daalde de gemiddelde financiële kost tijdens het jaar met 10 basispunten van 4,45% naar 4,35%.

De categorie “Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden” heeft uitsluitend te maken met de geïnde interesten op de door gefactureerde 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 22.

Toelichting 15: Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)			
ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Bankkosten en andere commissies	-29	-16	-14
Andere	-1	0	0
TOTAAL	-30	-17	-14

⁸⁷ 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 2011.

Toelichting 16: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(x 1.000 EUR)						
REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Rentevoet	Reële waarde 2011	Reële waarde 2010	Reële waarde variatie
IRS	15/05/2012	27.249	4,31%	-386	-1.271	885
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	3,82%	-1.824	-1.381	-443
IRS	01/09/2018	25.000	4,49%	-4.484	-3.229	-1.255
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	4,11%	-1.616	-1.228	-388
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	-581	393	-974
Forward IRS	30/05/2019	10.000	3,07%	-728	139	-867
IRS	01/10/2011	32.000	3,71%	0	-636	636
Forward IRS	01/10/2019	10.000	2,66%	-521	360	-881
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	-585	385	-970
Forward IRS	30/05/2017	10.000	2,82%	-579	82	-661
TOTAAL		157.674		-11.304	-6.386	-4.918

De netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt EUR 11.304K.

Montea heeft op het einde van 2011 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van EUR 125.674K, zijnde EUR 157.674K - EUR 32.000K (IRS-contract vervallen op 1 oktober 2011).

Het bedrag onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" (EUR 4.918K) 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 11.304K.

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

Montea is tijdens het boekjaar overgegaan tot het afsluiten van 5 forward contracten (3 contracten die ingaan op 1 oktober 2011 en 2 contracten die ingaan op 30 mei 2012). Door het aangaan van deze 5 forward contracten zal de gemiddelde "hedging cost" van 4,09% naar 3,82% dalen op 1 oktober 2011 en dalen naar 3,53% op 30 mei 2012 (rekening houdend met een constante perimeter).

Toelichting 17: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 EUR)			
VENNOOTSCHAPSBELASTING	31/12/2011 (12 maanden)	31/12/2010 (12 maanden)	31/12/2009 (12 maanden)
Roerende voorheffing	-12	-1	-2
Actuele belastingslasten (-baten)	-26	1	-7
TOTAAL	-38	0	-9

Toelichting 18: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2009	107
Aankopen	7
Afschrijvingen	-31
OP 31/12/2010	83
Aankopen	0
Afschrijvingen	-31
OP 31/12/2011	52

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

Toelichting 19: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2009	206.253
Investeringsen	37.047
- nieuwe verwervingen	35.226
- verwervingen via aandelentransacties	0
- overboeking van projectontwikkelingen	0
- investeringsuitgaven	1.780
- eigen personeel	41
- intercalaire interesten	0
- overboeking activa aangehouden voor verkoop	0
Desinvesteringen	-7.765
Stijging/(daling) van de reële waarde	-1.360
OP 31/12/2010	234.175
Investeringsen	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
- overboeking eigen gebruik	0
Desinvesteringen	-2.709
Stijging/(daling) van de reële waarde	-4.420
OP 31/12/2011	245.131

De verhoging van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van de aankoop van de site in Marennes.

De desinvesteringen omvatten de fair value van de site in Moorsel welke verkocht werd op 28 oktober 2011.

Toelichting 20: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL	
OP 31/12/2009	237
Aanschaffingswaarde 01/01/2010	375
Aankopen	136
Desinvesteringen	-17
Aanschaffingswaarde 31/12/2010	494
Afschrijvingen 01/01/2010	-138
Afschrijvingen	-66
Desinvesteringen	-17
Afschrijvingen 31/12/2010	-222
OP 31/12/2010	272
Aanschaffingswaarde 01/01/2011	494
Aankopen	21
Zonnepanelen	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

De stijging van de andere materiële vaste activa omvat grotendeels de aanschaffing van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals en Puurs Schoonmansveld.

(x 1.000 EUR)			
ZONNEPANELEN	Investerings	Waarde 31/12/2011	Waardering 12 maanden
Zonnepanelen op site in Bornem	1.672	1.994	323
Zonnepanelen op site in Grimbergen	1.373	1.729	356
Zonnepanelen op site in Herentals	1.030	1.198	167
Zonnepanelen op site in Puurs, Schoonmansveld	2.109	2.829	720
Zonnepanelen op site in Heppignies	152	152	0
TOTAAL	6.336	7.902	1.566

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 worden de meerwaarden (EUR 1.566K voor 2011) in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 29.1.

Toelichting 21: Financiële vaste activa

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

De financiële vaste activa in 2010 betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2011 vindt men terug in toelichting 33.

Toelichting 22: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2009	767
Borgtochten betaald in contanten	15
Voorfinanciering site Cambrai	-206
OP 31/12/2010	576
Borgtochten betaald in contanten	15
Voorfinanciering site Cambrai	-230
OP 31/12/2011	361

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 kortetermijn vordering vindt men onder de rubriek "Belastingvorderingen en andere vlottende activa" (zie toelichting 25). De financiële opbrengsten aangaande deze transactie worden vermeld in de rubriek "Financiële inkomsten" (zie toelichting 13). De totale vordering, inclusief de interesten, zal afbetaald zijn op 28 februari 2014.

Toelichting 23: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2009	0
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0
OP 31/12/2010	0
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	2.541
OP 31/12/2011	2.541

De site in Aartselaar werd op 17 januari 2012 verkocht. Aangezien de compromis getekend werd op 14 december 2011 werd de boekwaarde op jaareinde overgeboekt naar deze rubriek.

Toelichting 24: Kortlopende handelsvorderingen

(x EUR 1.000)			
HANDELSVORDERINGEN	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Bruto handelsvorderingen	6.835	6.685	3.614
Voorzieningen voor dubieuze debiteuren	-567	-470	-502
OP 31/12/2011	6.269	6.215	3.112
VOORZIENINGEN VOOR DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)		
OP 31/12/2009	502		
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	-32		
OP 31/12/2010	470		
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	81		
OP 31/12/2011	551		
GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)		
OP 31/12/2009	502		
Toevoeging geboekte waardeverminderingen	-32		
OP 31/12/2010	470		
Toevoeging geboekte waardeverminderingen	97		
OP 31/12/2011	567		
OUDERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)		
handelsvorderingen, niet vervallen	2.112		
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	811		
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	2.129		
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	133		
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	405		
TOTAAL	5.590		

Op 31 december 2011 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 6.835K waarvan EUR 694K nog op te stellen facturen, EUR 551K aan dubieuze debiteuren en EUR 5.590K aan handelsvorderingen.

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

De stijging in de provisie voor dubieuze vorderingen ter waarde van EUR 97K is hoofdzakelijk te verklaren door de toepassing van het voorzichtigheidsprincipe. 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.

Toelichting 25: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x EUR 1.000)			
BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
BELASTINGEN	298	410	307
BTW	169	282	178
Belastingen	129	129	129
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	691	998	829
TOTAAL	989	1.409	1.136

Het bedrag van de andere vlottende activa omvat grotendeels de voorschotten die aan de notaris werden betaald aangaande de aankoop van nieuwe sites in Frankrijk (EUR 251K), de korte termijn vordering naar aanleiding van de voorfinanciering op de site in Cambrai (EUR 230K - zie ook toelichting 22) en de vordering (rekening courant; provisie voor betaling van facturen) t.o.v. de Statutaire Zaakvoerder Montea Management NV.

Toelichting 26: Kas en kasequivalenten

(x EUR 1.000)			
KAS EN KASEQUIVALENTEN	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Contante geldstorting bij kredietinstellingen	1.409	5.681	4.075
Termijnbeleggingen	3.499	8.406	0
Te innen cheques	40	31	3
TOTAAL	4.948	14.119	4.077

Toelichting 27: Overlopende rekeningen van het actief

(x EUR 1.000)			
OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIEF)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Verkregen opbrengsten	256	9	11
Voorafbetaalde vastgoedkosten	153	0	344
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	312	55	61
Andere	383	526	160
TOTAAL	1.104	590	575

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 28: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES	(x EUR 1.000)	Aantal aandelen
OP 31/12/2009	68.964	3.585.354
Kapitaalverhoging op 2 juli 2010	38.907	2.048.772
OP 31/12/2010	107.871	5.634.126
	0	0
OP 31/12/2011	107.871	5.634.126

Bij de kapitaalverhoging in 2010 bedroeg de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen EUR 19,50, terwijl de fractiewaarde op dat moment EUR 19,24 bedroeg. Het verschil tussen beide (EUR 0,26 x 2.048.772 aandelen) werd geboekt als uitgiftepremie (EUR 543K). Dit bedrag zit vervat in het totaal van EUR 107.871K.

Toelichting 29: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
	Conso	Conso	Conso
Reserves	9.322	7.923	18.625
Wettelijke reserve	30	30	30
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-25.211	-22.357	-20.451
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.636	-8.537	-7.143
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	-11.294	-6.376	-8.020
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	0	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	55.433	45.163	54.208
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0

Toelichting 29.1: 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
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
OP 31/12/2011	-25.211

Toelichting 29.2: 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
OP 31/12/2011	-11.294

Toelichting 30: Resultaat

	(x EUR 1.000)			
RESULTAAT	OVERGEDRAGEN RESULTAAT	DIVIDEND-UITKERING	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	RESULTAAT
OP 31/12/2009	0	0	-3.043	-3.043
Resultaat 12 maanden	3.043	0	8.224	11.267
Minderheidsbelangen	0	0	-13	-13
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

Toelichting 31: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2009	88
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2010	13
OP 31/12/2010	101
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2011	4
OP 31/12/2011	104

Toelichting 32: Financiële schulden

	(x EUR 1.000)		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
FINANCIËLE SCHULDEN			
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	104.320	61.424	118.413
Kredietinstellingen	97.500	53.000	113.750
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	278	275	192
Financiële leasing	6.542	8.150	4.471
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	26.782	56.781	581
Kredietinstellingen	25.000	55.000	0
Financiële leasing	1.782	1.781	581
TOTAAL	131.102	118.205	118.994

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij 4 Belgische financiële instellingen. Op 31/12/2011 heeft Montea een totaal van EUR 125.000K aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 98% (EUR 122.500K) is opgenomen.

Het verschil met vorig jaar is het gevolg van de herfinanciering van de vervallen bankschuld (EUR 70 miljoen) in 2011. Daarenboven werd, ter financiering van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2011, een additionele kredietlijn van EUR 10 miljoen afgesloten.

KREDIETINSTELLINGEN	(x EUR 1.000)
kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	25.000
kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	30.000
kredietlijnen, te vervallen binnen 3 - 4 jaar	24.200
kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	43.300
TOTAAL	122.500

Toelichting 33: Andere langlopende financiële verplichtingen

	(x EUR 1.000)		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN			
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	11.304	7.746	8.030
TOTAAL	11.304	7.746	8.030

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2011. In toelichting 21, onder de Financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. Per saldo hebben de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2011 een negatieve waarde van EUR 11.304K.

Toelichting 34: Andere langlopende verplichtingen

	(x EUR 1.000)		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			
Waarborgen	431	369	354
TOTAAL	431	369	354

Toelichting 35: Voorzieningen

	(x EUR 1.000)		
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
VOORZIENINGEN			
Pensioenen	0	0	0
Andere	-1.200	0	0
TOTAAL	-1.200	0	0

De stijging van de andere voorzieningen is te wijten aan de schadevergoeding van EUR 1.200K (EUR 960K + interesten) welke Montea dient te betalen in het kader van het arrest van het hof van beroep dat zij op 29 februari 2012 ontvangen heeft. We verwijzen hiervoor eveneens naar punt 3.

Toelichting 36: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

(x EUR 1.000)

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Leveranciers	1.405	2.194	1.916
Exit taks	-35	-35	-33
BTW en belastingen	1.158	967	491
Bezoldigingen en sociale lasten	208	137	112
TOTAAL	2.735	3.264	2.486

(x EUR 1.000)

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Dividenden	12	21	24
Intercompany verplichtingen	181	209	172
Andere	0	555	3
TOTAAL	194	785	198

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

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

Toelichting 37: Overlopende rekeningen van het passief

(x EUR 1.000)

OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIEF)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.553	3.631	1.047
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	961	692	686
TOTAAL	5.514	4.323	1.733

De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten die betrekking hebben op het eerste trimester van 2012.

8.7.2 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN MONTEA OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2011

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 2011, 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 2011, 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 2011, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 269.482 (000) en het geconsolideerde verlies van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt € 297 (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 in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld.

Ten slotte hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 31 december 2011, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

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

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 11 april 2012

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris - Vertegenwoordigd door Christel Weymeersch - Vennoot

8.7.3 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 bevak stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. In de volgende tabellen vindt u de balans en de resultatenrekening volgens de geografische segmentatie.

(EUR x 1.000)		31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2011
		BE	FR	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	151.106	102.525	0	253.631
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	52	0	0	52
C.	Vastgoedbeleggingen	142.966	102.165	0	245.131
D.	Andere materiële vaste activa	8.087	0	0	8.087
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	360	0	361
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	108.863	5.718	-98.731	15.851
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.541	0	0	2.541
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	2.561	3.708	0	6.269
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	88.174	709	-87.895	989
F.	Kas en kasequivalenten	4.034	914	0	4.948
G.	Overlopende rekeningen	11.553	387	-10.836	1.104
	TOTAAL ACTIVA	259.969	108.243	-98.731	269.482
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	117.566	-565	0	117.001
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	117.566	-669	0	116.896
A.	Kapitaal	107.329	0	0	107.329
B.	Uitgiftepremies	543	0	0	543
C.	Reserves	13.686	-4.364	0	9.322
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	-3.992	3.695	0	-297
II.	Minderheidsbelangen	0	104	0	104
	VERPLICHTINGEN	142.403	108.809	-98.731	152.481
I.	Langlopende verplichtingen	111.607	4.449	0	116.055
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	100.303	4.017	0	104.320
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	11.304	0	0	11.304
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	431	0	431
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	30.796	104.360	-98.731	36.425
A.	Voorzieningen	1.200	0	0	1.200
B.	Kortlopende financiële schulden	25.434	1.348	0	26.782
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.057	1.678	0	2.735
E.	Andere kortlopende verplichtingen	12	98.913	-98.731	194
F.	Overlopende rekeningen	3.093	2.421	0	5.514
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	259.969	108.243	-98.731	269.482

De kolom "elim" betreft de eliminatieboekingen naar aanleiding van de eliminatie van de rekening couranten tussen de vennootschap in België en Frankrijk.

	(EUR x 1.000)	31/12/2011 BE	31/12/2011 FR	31/12/2011 Elim.	31/12/2011 12 months
I.	Huurinkomsten	10.902	8.470	0	19.372
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-68	-28	0	-97
	NETTO HUURRESULTAAT	10.833	8.442	0	19.275
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.025	1.231	0	3.256
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	-2.465	-1.603	0	-4.069
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	480	127	0	607
	VASTGOEDRESULTAAT	10.873	8.197	0	19.069
IX.	Technische kosten	-56	3	0	-53
X.	Commerciële kosten	-122	-13	0	-135
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-665	-36	0	-702
XIII.	Andere vastgoedkosten	-81	-21	0	-102
	VASTGOEDKOSTEN	-924	-68	0	-992
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.949	8.129	0	18.078
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1.835	-784	0	-2.620
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-941	-11	0	-952
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.173	7.333	0	14.506
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.562	142	0	-4.420
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	2.611	7.475	0	10.086
XX.	Financiële inkomsten	3.793	1	-3.711	84
XXI.	Netto interestkosten	-5.427	-3.761	3.711	-5.478
XXII.	Andere financiële kosten	-18	-11	0	-30
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.918	0	0	-4.918
	FINANCIEEL RESULTAAT	-6.571	-3.770	0	-10.341
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-3.960	3.704	0	-255
XXV.	Vennootschapsbelasting	-32	-6	0	-38
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-32	-6	0	-38
	NETTO RESULTAAT	-3.992	3.698	0	-293
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	5.488	3.557	0	9.044
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634	5.634	5.634	5.634
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,71	0,66	0,00	-0,05
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	0,97	0,63	0,00	1,61

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

8.7.4 Financieel risicobeheer

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

8.7.5 Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de bevak bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De bevak maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps") om het renterisico in te dekken. In toelichting 16 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Een stijging of daling met 10 basispunten in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met respectievelijk EUR 0,6 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het netto resultaat.

Op 31/12/2011 werd het renterisico voor 86,3% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een minimale impact hebben op het resultaat van de bevak. Bij een stijging of daling van 10 basispunten zal de jaarlijkse interestlast voor de onderneming slechts stijgen of dalen met EUR 40K.

8.7.6 Kredietrisico

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

8.7.7 Wisselkoersrisico

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

8.7.8 Liquiditeitsrisico

In toelichting 32 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten⁸⁸ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

8.7.9 Transacties tussen verbonden ondernemingen

Er waren geen transacties met verbonden ondernemingen.

8.7.10 Buitenbalansverplichtingen

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

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

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

⁸⁸ Montea beschikt op 31/12/2011 over EUR 125 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 122,5 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 2,5 miljoen kan beschikken.

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

Voorts werd de handhaving van de 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%.

8.7.11 Andere belangrijke verplichtingen

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

8.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2011

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

8.8.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2011 (in duizenden EUR)

BALANS	IFRS - 31/12/2011 12 maanden	IFRS - 31/12/2010 12 maanden	IFRS - 31/12/2009 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	214.097	204.043	172.842
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	52	83	107
C. Vastgoedbeleggingen	186.366	184.165	159.255
D. Andere materiële vaste activa	8.087	995	237
E. Financiële vaste activa	19.562	18.784	13.242
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	30	15	1
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	51.796	51.982	41.119
A. Activa bestemd voor verkoop	2.541	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	4.086	4.274	1.825
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	39.980	33.998	37.599
F. Kas en kasequivalenten	4.120	13.191	1.154
G. Overlopende rekeningen	1.070	519	540
TOTAAL ACTIVA	265.893	256.025	213.960

BALANS	IFRS - 31/12/2011	IFRS - 31/12/2010	IFRS - 31/12/2009
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	116.463	123.858	84.233
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	116.463	123.858	84.233
A. Kapitaal	107.329	107.329	68.964
B. Uitgiftepremies	543	543	0
C. Reserves	8.888	7.775	18.464
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-297	8.211	-3.195
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0
VERPLICHTINGEN	149.430	132.168	129.727
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	115.539	124.087	126.360
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	104.234	116.341	118.330
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	11.304	7.746	8.030
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	33.891	8.081	3.368
A. Voorzieningen	1.200	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	26.782	1.781	581
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.907	2.123	1.520
E. Andere kortlopende verplichtingen	-121	922	365
F. Overlopende rekeningen	4.124	3.256	901
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	265.893	256.025	213.960

8.8.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2011 (in duizenden EUR)

RESULTATENREKENING	IFRS - 31/12/2011 12 maanden	IFRS - 31/12/2010 12 maanden	IFRS - 31/12/2009 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	14.646	12.996	12.523
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-68	-56	-153
NETTO HUURRESULTAAT	14.578	12.940	12.370
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	160	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.349	2.310	1.678
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 (-)	-2.764	-2.813	-2.038
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	684	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	14.847	12.598	12.010
IX. Technische kosten (-)	-53	-4	-8
X. Commerciële kosten (-)	-133	-93	-76
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	0	0	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-688	-485	-376
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-102	-111	-116
VASTGOEDKOSTEN	-976	-693	-577
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.871	11.905	11.433
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.464	-2.218	-1.806
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-949	-51	441
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.459	9.635	10.068
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	548	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3.856	519	-14.115
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	6.603	10.702	-4.047
XX. Financiële inkomsten (+)	1.493	1.249	1.586
XXI. Netto interestkosten (-)	-5.551	-5.369	-6.250
XXII. Andere financiële kosten (-)	-23	-14	-13
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-2.781	1.643	-1.934
FINANCIËLE RESULTAAT	-6.863	-2.491	-6.611
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)			
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-260	8.211	-10.658
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-37	0	-9
XXVI. Exit taks (-)	0	0	0
BELASTINGEN	-37	0	-9
NETTO RESULTAAT	-297	8.211	-10.668
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634	4.610	3.585
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	0	2	-3

8.8.3 Resultaatverwerking per 31 december 2011 (in duizenden EUR)

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS - 31/12/2011 12 maanden	IFRS - 31/12/2010 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	-297	8.211
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	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 (-/+)	17.448	-6.264
1a. Boekjaar	3.856	3.664
1b. Vorige boekjaren	13.592	-9.928
1c. Realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	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
3a. Boekjaar	0	0
3b. Vorige boekjaren	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
4a. Boekjaar	0	0
4b. Vorige boekjaren	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 (-)	11.294	8.019
5a. Boekjaar	4.918	0
5b. Vorige boekjaren	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	-1.643
6a. Boekjaar	0	-1.643
6b. Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-24.243	-2.580
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	3.363	3.195
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, § 1, LID 1	10.367	8.379
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	0	0

8.8.4 Uitkeringsplicht per 31 december 2011 (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 - 31/12/2011 12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)		5.269
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)		5.269
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)		6.586
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)		6.586
Netto resultaat		-297
+ Afschrijvingen		177
+ Waardeverminderingen		107
- Terugnemingen van waardeverminderingen		-39
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen		4.918
+/- Resultaat verkoop vastgoed		0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed		1.720
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		11.636
Totaal van de verplichtingen		17.262
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten		3.558
Langlopende verplichtingen - voorzieningen		0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen		0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten		0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen		1.200
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen		868

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van EUR 5.269K.

8.8.5 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 16.166K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van EUR 10.367K.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	IFRS - 31/12/2011 12 maanden	IFRS - 31/12/2010 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	107.329	107.329
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	543	543
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	0	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-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
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 (+/-)	-11.294	-6.376
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	30	30
Wettelijke reserve (+)	1	1
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	89.931	95.362
Netto Activa vóór dividenduitkering	116.463	123.858
Vooropgestelde dividenduitkering	10.367	8.379
Netto Activa na dividenduitkering	106.096	115.479
Resterende marge na dividenduitkering	16.165	20.117

9. Permanente documenten

9.1 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).

9.1.1 Maatschappelijke benaming

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.

9.1.2 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.

9.1.3 Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea⁸⁹ 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 19 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 17 mei 2011 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.

⁸⁹ 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.

9.1.4 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

9.1.5 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.

9.1.6 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.

9.1.7 Groepsstructuur

De groep Montea omvat in 2011 de volgende ondernemingen:

Montea Management NV

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

Per 1 oktober 2006 werd deze vennootschap aangesteld als Zaakvoerder en beheert in deze hoedanigheid Montea Comm. VA en haar dochtervennootschappen. Deze vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea Comm. VA. De vennootschap, als Zaakvoerder van Montea Comm. VA, handelt in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders. Voor het uitoefenen van haar taken omvat de vennootschap van de bevak een vergoeding die ieder jaar wordt berekend⁹⁰.

⁹⁰ Zie hoofdstuk "Vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder en van de raad van bestuur".

Montea Comm. VA

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

Montea SCA⁹¹ (Bijkantoor)

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

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

SCI⁹² Montea France

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

SCI 3R

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

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 3R⁹³.

SCI Actipole Cambrai

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

SCI Sagittaire

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

SCI Saxo

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

SCI Sévigné

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

SCI Socrate

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

⁹¹ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

⁹² Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

⁹³ De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

9.2 Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt EUR 108.382.735,61.

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

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

De Zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van EUR 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 geen gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal, zodat het bedrag van EUR 108.000.000 nog volledig kan worden aangewend door de Zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal.

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

9.3 Verklaringen

9.3.1 Verantwoordelijke personen

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat:

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

9.3.2 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 worden⁹⁴.

9.3.3 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.

9.3.4 Scheidsrechterlijke procedures

Behalve de rechtsgedingen waarvan sprake in punt 4.3.9 "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.

⁹⁴ Montea bevestigt hierbij dat het de toestemming ontvangen heeft om de informatie van derden te publiceren in dit jaarverslag.

9.3.5 Verklaringen betreffende de bestuurders

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren (i) werd geen enkele bestuurder veroordeeld voor fraude, (ii) was geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken bij een faillissement, surseance of ontbinding, (iii) werd geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging gesteld en/of was het voorwerp van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en (iv) werd geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Montea wijst erop dat één van haar bestuurders voor feiten voorafgaand aan zijn mandaat bij Montea en zonder connectie met Montea het voorwerp heeft uitgemaakt van een definitieve administratieve sanctie met betrekking tot artikel 25, eerste paragraaf, 1°, a) van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. Deze sanctie was het voorwerp van een niet nominatieve bekendmaking. Met “bestuurders” worden ook de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders-rechtspersonen bedoeld.
- 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 vergoeding⁹⁵.
- 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.

Met uitzondering van de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum, vermeld in punt 4.8, heeft er na 31 december 2011 geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

9.3.6 Verklaringen betreffende de jaarekeningen

Vanaf hoofdstuk 8 in dit jaarverslag, worden de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen van 2011 vergeleken met 2010 en 2009. Voor meer informatie over de toelichtingen over het jaar 2010 en 2009 verwijzen wij naar de respectievelijke jaarverslagen van 2010 en 2009 zoals gepubliceerd op de website van montea (www.montea.com).

9.4 Statuten

De meest recente versie dateert van de Algemene Vergadering van 17 mei 2011 en kan worden geconsulteerd op de website www.montea.com.

⁹⁵ Zie hoofdstuk “Executive management en dagelijks bestuur van de statutaire Zaakvoerder”.

9.5 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) 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:

- o vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen;
- o notering op de beurs;
- o activiteiten beperkt tot vastgoedbeleggingen; ten bijkomstige titel kan de vennootschap haar activa ook beleggen in roerende waarden;
- o risicospreiding: niet meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de vennootschap mag in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt;
- o 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;;
- o zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- o regelmatige beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoedexpert;
- o boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- o 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;
- o ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde resultaat⁹⁶ en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- o de eventuele daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- o roerende voorheffing van 21% (zie voetnoot 18), bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven;

De vennootschappen die de erkenning als vastgoedbevak aanvragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks), die gelijkgesteld is aan een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarde en op de vrijgestelde reserves van 16,5% (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%).

⁹⁶ 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 “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%.

10. 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 aanbidding 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.

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 16 april 2012.

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Une copie est également disponible sur www.montea.com. Le rapport financier annuel a été approuvé par la FSMA le 16 avril 2012.

This annual report is a document of registry within the meaning of Article 28 of the law of 16 June 2006 relating to the public offerings of instruments of placement and the admissions of instruments of placement to the negotiation on regulated markets. An online version is also available at www.montea.com. This annual financial report was approved by the FSMA on the 16th of April 2012.