



JAARVERSLAG 2013

Inhoudsopgave

1 Risicofactoren

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

2 Brief aan de aandeelhouders

3 Kerncijfers

4 Beheersverslag

- 4.1 Strategie van Montea « Space for Growth »
- 4.2 Vastgoedverslag
- 4.3 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
- 4.4 Synthese van de financiële resultaten
- 4.5 Financiële structuur van de Vennootschap
- 4.6 Conclusie voor het boekjaar 2013
- 4.7 Bestemming van het resultaat
- 4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2014
- 4.10 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

5 Montea op de beurs

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

6 Corporate social responsibility

7 Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2013

- 7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013
- 7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2013
- 7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling
- 7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2013
- 7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen
- 7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2013
- 7.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2013
- 7.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2013

8 Permanente documenten

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

9 Woordenlijst

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

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

Per 31/12/2013 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 584.694m², verspreid over 37 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

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

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

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

De raad van bestuur van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, met statutaire zetel in Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, is verantwoordelijk voor de inhoud van dit registratiedocument en verklaren hierbij dat zij alle redelijke maatregelen hebben genomen om te garanderen dat de inhoud van dit registratiedocument in overeenstemming is met de werkelijkheid.

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

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

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

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

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

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

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

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
Het jaarlijks financieel verslag werd door de FSMA goedgekeurd op 1 april 2014.

1. Risicofactoren

Montea stelt zich als doel een solide en gediversifieerde vastgoedportefeuille te ontwikkelen, teneinde stabiele huurinkomsten te genereren die leiden tot een stabiel en - in de mate van het mogelijke - 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 investerings- en verhuurbeslissingen.

De raad van bestuur van Montea volgt, samen met het management, de bovenvermelde risico's constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat wordt aangepast indien nodig¹. Dit verslag bevat een niet-exhaustieve lijst van de belangrijkste risico's die Montea kan identificeren. Er kunnen dus andere op heden onbekende of onwaarschijnlijke risico's bestaan die een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie en de vooruitzichten van Montea.

1.1 Marktrisico's

1.1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat

a) Beschrijving van de risico's

De activiteit van Montea is onderhevig aan de economische cycli. Macro-economische indicatoren hebben een zekere invloed op, enerzijds, de investeringen en de huurovereenkomsten met ondernemingen in de sector van logistieke en semi-industriële panden en kunnen desgevallend een negatieve invloed hebben op de activiteiten van Montea, en, anderzijds, op de financieringsbronnen voor bestaande en toekomstige investeringen.

b) Beheersing van de risico's

Er wordt verwezen naar punt 1.1.2 in dit jaarverslag voor wat de beheersing van de risico's betreft inzake de investeringen en de huurovereenkomsten in de sector van logistieke en semi-industriële panden en naar punt 1.3. in dit jaarverslag voor wat de beheersing van het risico betreft inzake de financieringsbronnen.

1.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

a) Beschrijving van de risico's

De risico's in de vastgoedmarkt zijn het dalen van de huurprijzen, het dalen van de waarde van het vastgoed en leegstand of onderbezetting.

Het niveau van de huurprijzen, de waardering van de gebouwen en de leegstand of onderbezetting worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt van de verkoop en verhuur van vastgoed. Voor wat Montea betreft, heeft dit in het bijzonder betrekking op logistiek en semi-industrieel vastgoed.

¹ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar punt 4.1 in dit jaarverslag. Het beleid van Montea wordt aangepast waar nodig, aan de risico's die worden geïdentificeerd.

Wil zij haar groei en haar rendement vrijwaren, dan moet Montea de bezettingsgraad op peil houden en de huurprijzen en de waarde van het vastgoed handhaven bij het aangaan van nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van de bestaande huurcontracten

b) Beheersing van de risico's

Montea beoogt de impact van die risico's op haar resultaten en op de waarde van haar portefeuille te beperken 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.

Dankzij onder meer deze benadering, is Montea er steeds in geslaagd om de leegstand te beperken. Sinds haar beursintroductie heeft Montea nooit een bezettingsgraad gehad van minder dan 91%. Het streefdoel van Montea is een constante bezettingsgraad van meer dan 95%.

Daarenboven slaagt Montea er in de huurprijs per m² bij verlengingen van bestaande huurcontracten of het afsluiten van nieuwe huurcontracten te handhaven. In de logistieke sector is het gebruikelijk dat bij heronderhandelingen of het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de basishuurprijs (zonder indexatie) wordt behouden of een huurvrije periode wordt toegekend van 3 tot 6 maanden naargelang de duurtijd van het huurcontract.

Door haar aanpak is Montea er in de meeste gevallen eveneens in geslaagd een hogere huurprijs te bedingen dan de geschatte huurwaarde. Op basis van de vastgoedschatting ligt de gemiddelde huurprijs, t.o.v. de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte, 0,8% hoger in België en 6,6% hoger in Frankrijk. Momenteel bezit Montea één site in Nederland waarbij de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte gelijk is aan de werkelijke huurprijs (zie ook punt 4.2.4).

De groeistrategie van Montea streeft naar een optimale risicospreiding² op basis van de volgende twee pijlers:

- de verwerving van gebouwen in België, Nederland en Frankrijk die op basis van objectieve elementen, zoals toegankelijkheid tot 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).

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

² Montea zorgt, in het belang van de aandeelhouders, voor de nodige diversificatie op het vlak van haar huurders.

1.1.3 Concentratierisico

Gelet op de omvang van de projecten waarin Montea investeert, bestaat het risico dat Montea te veel afhankelijk is van het voortbestaan van een vastgoedgeheel of van een contractuele relatie met één bepaalde klant.

Daarom ziet Montea erop toe het risico zo veel mogelijk te spreiden. Conform het KB Vastgoedbevaks, mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere vastgoedgehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt. Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden nageleefd, zal de Vennootschap meteen een vraag tot afwijking op de 20% grens moeten indienen bij de FSMA, dan wel de nodige maatregelen nemen om het belang van de positie terug te brengen tot onder de grens van 20%³.

Per 31 december 2013 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 11,4% van de totale reële waarde van de portefeuille (site Saint-Cyr-en-Val in Orléans - Frankrijk).

1.1.4 Inflatierisico

a) Beschrijving van de risico's

Bij vaste rentevoeten wordt Montea beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op EUR 0,2 miljoen⁴.

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 optreedt dan de indexatie van de inkomsten.

b) Beheersing van de risico's

Montea heeft de volgende maatregelen getroffen om zich in te dekken tegen dergelijke risico's:

Enerzijds beheerst Montea dit risico door in de huurcontracten een clause te voorzien waarbij de actuele huurprijs wordt geïndexeerd. In deze clause wordt ook een ondergrens als basishuur vastgelegd. Hierbij wordt eveneens verwezen naar punt 1.2.1 van dit jaarverslag.

Anderzijds, wordt het risico van de stijging van de reële rentevoeten beperkt door het afsluiten van indekkingscontracten van het type IRS voor het overgrote deel van de financieringen met variabele rentevoeten, waarbij de variabele rentevoet gewapt wordt tegen een vaste rentevoet. Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 1.3.3 van dit jaarverslag.

³ Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 39, § 1 t.e.m. 5 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

⁴ Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/12/2013.

1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea en het management zijn zich ten volle bewust van het belang van het uitbouwen en handhaven van een degelijk beheer en als gevolg het behoud van een kwalitatieve portefeuille. Montea legt strikte en duidelijke normen op voor (i) het optimaliseren en verbeteren van de bestaande gebouwen, (ii) het commerciële beheer, (iii) het technische beheer van de gebouwen en (iv) eventuele investeringen in de bestaande gebouwen. Deze criteria hebben als doel de leegstand te beperken alsook de waarde van het vastgoedpatrimonium maximaal en duurzaam te doen stijgen.

1.2.1 Huurrisico's

a) Beschrijving van de risico's

Het grootste deel van het 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 dus een negatieve invloed hebben op de resultaten.

Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurdering, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract. In de huidige conjunctuur bestaat m.n. het risico dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt momenteel 5,7 jaar op basis van de eerste vervaldatum.

b) Beheersing van de risico's

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

- Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België jaarlijks op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten⁵ en in Nederland op basis van de index van de consumptieprijzen). Alle lopende huurovereenkomsten in Frankrijk en Nederland zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. In België is er één huurcontract⁶ zonder jaarlijkse indexering. Geen enkele van de lopende huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.
- Alvorens een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn solvabiliteit nagegaan. Bij de ondertekening van elke huurovereenkomst wordt minstens een onvoorwaardelijke bankwaarborg geëist waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden. De huur is vooraf betaalbaar op maandelijkse, tweemaandelijkse of op kwartaalbasis.
- Montea profileert zich eveneens, in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, grondeigenaars, enz.), als actieve partner in vastgoedontwikkelingen. Daarbij streeft Montea ernaar om voorafgaand aan de aanvang van de bouw van de nieuwe ontwikkeling, reeds een huurovereenkomst te hebben met de betreffende huurder. Tijdens het eerste semester van 2013 heeft Montea zo in partnership een project op maat gerealiseerd voor St Jude Medical op Brucargo - Zaventem (voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar het persbericht van 22/08/2013)⁷. In december 2013 heeft Montea een samenwerkingsakkoord ondertekend met MG Real Estate voor de ontwikkeling van een logistiek park in Willebroek (voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 18/12/2013). Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde "blanco" projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

⁵ ICC – indice de coût de construction.

⁶ De huurovereenkomst van DHL op de site Grimbergen voorziet niet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs.

⁷ De betreffende persberichten kan men terugvinden op www.montea.com/persberichten.

- Binnen de vastgoedsector mikt Montea op twee deelsectoren, enerzijds het logistieke vastgoed (opslag en overslag van goederen) en anderzijds het semi-industriële vastgoed (kleinere vestigingen van internationale groepen). Montea tracht op die manier haar risico te spreiden op het vlak van type huurder/sector en geografische ligging.

1.2.2 Beheer van de vastgoedportefeuille

a) Beschrijving van de risico's

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

Het operationeel technische beheer en het onderhoud van de gebouwen, evenals de coördinatie van de lopende bouw- en renovatiewerken, worden opgevolgd door eigen mensen. Het team legt 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.

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders. Voor het jaar 2013 werd een totaal van EUR 14.000 gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van EUR 3,1 miljoen geïnvesteerd in verbeteringswerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 1% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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 en bijkomende beheerskosten met zich kunnen meebrengen.

b) Beheersing van de risico's

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

a) Beschrijving van de risico's

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

b) Beheersing van de risico's

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 voormelde maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan.

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

Montea focust zich in partnership eveneens op nieuwe ontwikkelingen, zowel in de Benelux als in Frankrijk en dit onder leiding van de Chief Development Officer.

1.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

a) Beschrijving van de risico's

Een bestaand risico is de vernieling van de gebouwen in de vastgoedportefeuille van Montea door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme, enz.

b) Beheersing van de risico's

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 huurderwing⁸) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2013 bedroeg de verzekerde waarde⁹ van de vastgoedportefeuille EUR 207,3 miljoen in België en EUR 21,6 miljoen in Nederland. Deze dekt volledig de reële waarde van de gebouwen van de vastgoedportefeuille in België en Nederland op diezelfde datum.

51% van de sites in Frankrijk (met een totale reële waarde van EUR 59,6 miljoen) worden direct door Montea verzekerd. Deze verzekering dekt de reële waarde van de gebouwen. De overige sites in Frankrijk (met een totale reële waarde van EUR 58,1 miljoen) worden door de huurder verzekerd¹⁰.

Tijdens het jaar 2013 werd een totale premie van EUR 344.180 betaald voor de verzekering van deze gebouwen. Deze premies werden doorgerekend aan de klanten. Premies voor leegstaande panden en premies waarvan de terugvordering contractueel niet mogelijk of beperkt is kunnen echter niet worden doorgerekend aan de klanten. Het totale percentage van de verzekeringspremies die niet zijn doorgerekend aan de klanten, bedraagt 50,4% van het totaal.

⁸ De gemiddelde waarborg voor huurderwing bedraagt 2 jaar.

⁹ Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief niet terugvorderbare BTW, afbraak- en afvoerkosten.

¹⁰ De grootste site is die van Saint-Cyr-en-Val te Orléans (volledig verhuurd aan FM Logistics) met een reële waarde van EUR 35,5 miljoen.

1.3 Financiële risico's

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

1.3.1 Schuldstructuur

a) Beschrijving van de risico's

De schuldgraad van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%.

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten waarbij de geconsolideerde schuldgraad niet boven de 60% mag stijgen (d.w.z. groei van de vastgoedportefeuille met EUR 61,1 miljoen, volledig gefinancierd met schuld waarbij alle andere parameters constant blijven).

Bovendien werd in de voorwaarden van de obligatie-uitgifte van 24 juni 2013 een maximale geconsolideerde schuldgraad bedongen van 65% (d.w.z. groei van de vastgoedportefeuille met EUR 118,8 miljoen, volledig gefinancierd met schuld waarbij alle andere parameters constant blijven). Indien zij deze convenanten schendt, kan elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan Montea, eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea.

b) Beheersing van de risico's

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet in toepassing van het KB Vastgoedbevaks een financieel plan worden opgemaakt 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 bedragen¹¹.

Op 31 december 2013 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 52,82%¹² (t.o.v. 51,33% per 31 december 2012) op geconsolideerd niveau en 52,86% op enkelvoudige basis, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema moet opmaken. Voor meer informatie aangaande het financieel plan wordt verwezen naar punt 4.5.4 van dit jaarverslag.

Montea beschikt over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer EUR 118 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% te bereiken (dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 37,2% (additionele reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 118 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 319,5 miljoen) volledig met schulden gefinancierd). Montea heeft met haar banken convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet mag stijgen boven de 60%. Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit aldus EUR 61 miljoen (additionele reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 61 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 319,5 miljoen) (dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 19,1% volledig met schulden gefinancierd).

¹¹ Art. 54 van het KB Vastgoedbevaks.

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

Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters constant blijven, een vermindering van de waarde van de vastgoedportefeuille met respectievelijk 19,9% of 12,7% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 65% of 60% te bereiken.

1.3.2 Liquiditeitsrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het liquiditeitsrisico houdt in dat Montea het risico loopt om op een bepaald ogenblik niet te beschikken over de nodige kasmiddelen en niet langer de vereiste financiering te kunnen bekomen om haar kortlopende schulden te voldoen.

- **Kredietlijnen**

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. Anderzijds is het wel zo dat de kredietmarges kunnen stijgen op het ogenblik dat de kredietlijnen vervallen en hernieuwd moeten worden, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van de voorgaande jaren.

Daarenboven bestaat het risico tot opzegging van de bilaterale kredietlijnen door de annulering, opzegging of herziening van de financieringscontracten als gevolg van het niet-nakomen van de verbintenissen ("convenants") die bij ondertekening van deze financieringscontracten werden bedongen. De verbintenissen die Montea met haar financiële instellingen heeft bedongen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de schuldgraad (volgens het KB Vastgoedbevaks) het plafond van 60% niet overschrijdt.

Aldus is Montea, 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 vervroegde terugbetaling van deze kredieten. Op basis van de huidige omstandigheden en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs kunnen worden gemaakt, heeft Montea geen kennis van elementen die erop wijzen dat één of meerdere verbintenissen niet zouden kunnen worden nageleefd. Het risico kan evenwel niet volledig worden uitgesloten.

Er werden door Montea (of haar dochtervennootschappen) geen hypotheek, leningen en voorschotten verstrekt of ontvangen met uitsluiting van de kredietlijnen zoals hierboven vermeld.

- **Obligatie-uitgifte van EUR 30 miljoen**

In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft Montea een obligatielening voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen uitgegeven op 24 juni 2013. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28 juni 2020. Montea kan de obligaties mogelijk niet terugbetalen op hun vervaldag.

Ingevolge artikel 5.6.3 van de algemene voorwaarden van de obligaties (*Terms and Conditions*) kan Montea verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties bij het optreden van een wijziging in de controle over Montea. Iedere obligatiehouder zal in dat geval het recht hebben om de wederinkoop van zijn obligaties door Montea te vorderen ten belope van 100,00 procent van hun nominale waarde, samen met de daarop vervallen, maar nog niet betaalde interest. Krachtens artikel 5.6.3 van de Terms and Conditions wordt een controlewijziging over Montea onder andere geacht te hebben plaatsgevonden in geval van controlewijziging over de Statutaire Zaakvoerder. Als gevolg van een controlewijziging over de Statutaire Zaakvoerder, kan met andere woorden de vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties door Montea worden gevorderd door de obligatiehouders.

b) Beheersing van de risico's

Op 31 december 2013 heeft Montea in totaal EUR 160 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 138 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2014 zal EUR 26,7 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, wordt verwezen naar punt 4.5 van dit jaarverslag.

In toelichting 34 wordt een overzicht gegeven van de gecontracteerde en opgenomen kredietlijnen met hun respectieve looptijden.

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen (ten belope van EUR 172,6 miljoen) bestaat voor 80,0% uit opgenomen kredietlijnen, uit 17,2% aan obligatielening en uit 2,8% aan leasingschulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC en Bank Degroef); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden;
- de looptijd van de financiële schuld: tijdens het jaar 2013 werd de totale te vervallen bestaande schuld geherfinancierd door de uitgifte van een obligatielening van EUR 30 miljoen met een looptijd van 7 jaar (voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24 juni 2013). Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie om, voorafgaand aan de vervaldatum van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen marktconforme voorwaarden.

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

1.3.3 Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoeten**a) Beschrijving van de risico's**

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen.

Met uitsluiting van de leasingovereenkomsten¹³ en de obligatielening¹⁴ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden). Hierdoor kan Montea profiteren van eventuele lage rentevoeten.

b) Beheersing van de risico's

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

¹³ Montea heeft een financiële schuld aangaande de lopende leasingovereenkomsten van EUR 5,0 miljoen (2,8% van de totale financiële schuld). Deze leasingovereenkomsten (voor 3 sites) lopen af tussen 2014 en 2017. Deze overeenkomsten werden destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

¹⁴ Montea heeft een obligatielening uitgegeven met een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24/06/2013.

Zodus wordt het risico op een stijgende rentevoet ingedekt door middel van IRS'en (*Interest Rate Swap*). 100% van de opgenomen bankfinancieringen heeft Montea afgesloten tegen een variabele rentevoet. Montea voert een beleid waarbij minstens 75% van de opgenomen bankfinancieringen worden ingedekt door het gebruik van indekkingsinstrumenten van het type IRS (waarbij de variabele rentevoet wordt geswapt met een vaste rentevoet). Op 31/12/2013 wordt de totale schuldpositie met variabele rentevoeten van EUR 138 miljoen voor 88,2% ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS, met een vervaldatum tussen 2013 en 2021. 17,8% (of EUR 24,6 miljoen) van de totale EUR 138 miljoen is zodus blootgesteld aan de variabele interestvoeten.

Tijdens het jaar 2013 werden 2 IRS contracten (met een totaal nominaal bedrag van EUR 25 miljoen) vervangen door 1 contract (met een totaal nominaal bedrag van EUR 25 miljoen). Deze transactie kadert in het onder controle houden van de financieringskost, waarbij de negatieve waarde van de duurste indekkingsinstrumenten verder wordt gespreid over een langere duurtijd, rekening houdend met een lagere indekkingskost. Door deze transactie zal op basis van eenzelfde bedrag van financieringen en indekkingsinstrumenten, de indekkingskost niet hoger zijn dan 2,5% (t.e.m. 31/10/2016).

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 rente-indekkingsinstrumenten indien de rentevoeten lager liggen dan de op grond van de IRS geldende rentevoeten. Deze negatieve variaties kunnen het netto resultaat beïnvloeden maar hebben geen invloed op het netto courant resultaat. Dit jaar werden positieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten opgetekend, als gevolg van de stijging van de rentevoeten.

In toelichting 17 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Een stijging of daling met 1 basispunt in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met EUR 0,1 miljoen. Deze sensitiviteit is geen kaselement en zou geen impact hebben op het netto courant resultaat, maar wel op het netto resultaat.

Rekening houdend met de kredietlijnen met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de vaste interestvoet op de obligatielening en de vaste rentevoeten op de leasingovereenkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast in 2013, 3,92%¹⁵ (inclusief bancaire marges).¹⁶

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2013 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een geringe stijging van de totale financiële kost met zich meebrengen (+ EUR 0,2 miljoen).

1.3.4 Wisselkoersrisico's

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

¹⁵ Deze financiële kost is een gemiddelde over het volledige boekjaar 2013, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België. Zij werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2013.

¹⁶ Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek wordt verwezen naar punt 4.5.

1.3.5 Kredietrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen.

b) Beheersing van de risico's

Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis opgevolgd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt. Er worden ook stelselmatig huurgaranties van 3 of 6 maanden bedongen.

1.3.6 Risico's met betrekking tot lopende gedingen

Montea heeft eerder melding gemaakt van het rechtsgeding dat een derde partij tegen Montea aangespannen heeft in 2008, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Nadat de rechtbank van koophandel van Brussel bij vonnis van 28 april 2009 Montea in het gelijk had gesteld, heeft het hof van beroep van Brussel bij arrest van 21 februari 2012 de wederpartij gedeeltelijk in het gelijk gesteld. Montea heeft naar aanleiding van dit arrest een provisie opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening op 31/12/2011 ten belope van EUR 1.200K.

Tijdens het boekjaar 2012 werd overgegaan tot een betaling van EUR 1.198K. Tegen dit arrest heeft Montea een voorziening in cassatie ingediend. Bij arrest van 24 oktober 2013 heeft het Hof van Cassatie de voorziening echter afgewezen. Daarmee is dit rechtsgeding tot een einde gekomen. Dit arrest van het Hof van Cassatie heeft evenwel geen impact op de geconsolideerde cijfers van Montea voor het jaar 2013. Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 4.3.8.1 "Overeenkomst tot inbreng van bepaalde gebouwen naar aanleiding van de beursgang" in dit jaarverslag.

1.4 Reglementaire risico's

1.4.1 Wetgevend kader voor openbare vastgoedbevaks

Als vastgoedbevak geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de vastgoedbevak (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen). De dividenduitkeringen door een vastgoedbevak zijn onderworpen aan een voorheffingstarief van 25%¹⁷.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 of van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (of de regelgeving die deze zou vervangen in de toekomst) veronderstelt, zou Montea het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. Montea beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

¹⁷ De verhoging van de roerende voorheffing van 25% op dividenden van (niet-residentiële) vastgoedbevaks werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge art. 84 van de Programmawet van 27/12/2012 (B.S. 31/12/2012). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2013. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden slechts 21%.

Bovendien geeft het verlies van de erkenning meestal aanleiding tot de verplichting voor Montea om de door haar aangegane kredieten vervroegd of versneld terug te betalen.

Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het stelsel van vastgoedbevak.

1.4.2 Wetgevend kader voor SIIC

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Frankrijk heeft Montea geopteerd voor het fiscaal stelsel van de 'Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées' (hierna **SIIC**), zoals voorzien in artikel 208 C van de Franse Code général des impôts (CGI).

Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten, kan leiden tot het verlies van het gunstige fiscaal statuut en tot verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten.

1.4.3 Wetgevend kader voor FBI

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea Comm. VA in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna **FBI**) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Het verzoek is momenteel in behandeling bij het Ministerie van Financiën.

1.4.4 Potentiële veranderingen van het wettelijk kader waarbinnen Montea handelt

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

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden.

We vermelden in dit verband ook de volgende Europese initiatieven: de Richtlijn AIFM ("*Alternative Investment Fund Managers*"), en de Verordening EMIR ("*European Market Infrastructure Regulation*").

Gelet op het statuut van openbare vastgoedbevak, kwalificeert Montea op heden onder Belgisch recht als een instelling voor collectieve belegging. Bijgevolg bestaat het risico dat zij zou worden beschouwd als een alternatieve beleggingsinstelling (**AIF**) onder de Richtlijn AIFM, die in Belgisch recht diende te worden omgezet tegen 22 juli 2013, maar dat voorlopig nog niet is. Indien de Vennootschap als AIF zou kwalificeren onder de Richtlijn AIFM (zoals omgezet in Belgisch recht), zouden de activiteiten, resultaten, rendement, financiële toestand en vooruitzichten, negatief worden beïnvloed. De bijkomende vereisten die de Richtlijn AIFM voorschrijft, zouden een negatieve invloed hebben op de operationele organisatie van Montea (o.a. door invoering van de bewaarder) en zouden haar administratieve kosten en beheerskosten aanzienlijk verhogen.

Indien de Vennootschap zou kwalificeren als AIF, zou zij eveneens geconfronteerd worden met de toepassing van andere Europese regelgeving, die van toepassing (zal) zijn op AIF's, waaronder de Verordening EMIR. Indien de Verordening EMIR van toepassing zou zijn op Montea, loopt zij het risico dat ze onderworpen wordt aan een hogere financieringskost omwille van de garantiestellingen voor haar indekkingsinstrumenten, die ze aanwendt voor het beheer van haar risico's en de impact op de beschikbaarheid van haar kredieten.

Op heden is het nog niet zeker of de voormelde Richtlijn en Verordening van toepassing zullen zijn op Montea en weet men nog niet hoe de Belgische wetgever de Richtlijn AIFM zal omzetten.

De Vennootschap is ook onderhevig aan het risico van toekomstige (ongunstige) wijzigingen aan het Vastgoedbevak-regime. Deze wijzigingen kunnen bijvoorbeeld een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld gewoon door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van Montea beïnvloeden.

Daarenboven kunnen eveneens nieuwe nationale wetgevingen en regelgevingen in werking treden, of mogelijke veranderingen in de bestaande wetgeving en regelgevingen plaatsvinden, zoals o.a. de bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 oktober 2004 van het Belgisch Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit tax. Montea berekent de waarde kosten-koper, zoals bedoeld in de circulaire, met aftrek van registratierechten of BTW, waardoor de waarde kosten-koper zoals bedoeld in de circulaire, verschilt van (en ook lager kan zijn dan) de waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de IFRS balans van de bevak.

1.4.5 Stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving

a) Beschrijving van de risico's

Een verandering van de reglementeringen door de openbare of administratieve overheden kan een ongunstige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met een invloed op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid, alsook een verhoging van de kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat.

b) Beheersing van de risico's

Montea evalueert de mogelijke verandering met betrekking tot de wettelijke vereisten inzake stedenbouw en milieu continu, en wordt daarbij bijgestaan door externe adviseurs.

1.4.6 Milieuvergunningen

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

1.4.7 Milieu-gerelateerde risico's

a) Beschrijving van de risico's

Dit betreft risico's met betrekking tot de staat van gebouwen, de kwaliteit van de bodem, van de ondergrond en van het grondwater.

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

b) Beheersing van de bouw- en milieurisico's

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

2. Brief aan de aandeelhouders

Beste aandeelhouders,

Sinds haar oprichting heeft Montea een sterk groeiverhaal geschreven. Als specialist in de logistieke vastgoedsector screent Montea sinds 2006 de markt op zoek naar nieuwe investeringsopportuniteiten. Reeds kort na de beursgang besliste Montea te diversifiëren naar Frankrijk, in 2013 werd na grondige analyse ook de Nederlandse markt toegevoegd aan de actieradius van Montea.

Met een totaal investeringsvolume van EUR 40,6 miljoen in België en Nederland bevestigt Montea ook in 2013 haar groeiverhaal. In België mocht Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed opnemen, door ondermeer de ontwikkeling op maat voor St. Jude Medical, de aankoop van een kleiner logistiek pand op de luchthaven van Zaventem (Brucargo) en 2 verwervingen van logistieke panden in de haven van Gent. Op de Nederlandse markt zette Montea haar eerste stappen met de aankoop van een logistiek pand in Almere, verhuurd voor 22 jaar aan Aware-Food Group.

Naast de groei werd ook de focus gelegd op de performantie van de bestaande portefeuille en hield Montea de bezettingsgraad doorheen het jaar rond de 95%. Daarenboven werd ook gewerkt aan de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten die op 31/12/2013, 5,7 jaar bedroeg.

De diversificatie van de schuld door de uitgifte van een obligatielening, de herfinanciering van de vervallen financiële bankschuld en het onder controle houden van de financieringskost was een derde belangrijke realisatie in 2013.

De vastgoedportefeuille van 584.694 m², die over 35 verschillende sites is verdeeld, levert een gemiddeld bruto rendement op van 8,35% (contractuele jaarlijkse huurinkomsten t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille). Dit bruto rendement is op basis van huurcontracten met +/- 80 grote en kleinere klanten die actief zijn in heel uiteenlopende sectoren, gaande van logistiek (DHL, FM Logistics, Fedex, Chronopost en Norbert Dentressangle), over de industrie (BF Goodrich, Brossette en Jan De Nul) tot consumentengoederen (Unilever, H&M en Barry Callebaut).

Daarnaast is Montea zich in 2013 blijven toeleggen op het actief beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium.

Het netto huurinkomen bedraagt EUR 23,7 miljoen, wat overeenstemt met een stijging van 18,7% ten opzichte van 2012. Montea ondertekende nieuwe huurcontracten en verlengde bestaande huurcontracten voor meer dan 36.000 m². Hiermee slaagde Montea er in het jaar af te sluiten met een bezettingsgraad van 94,9%¹⁹.

De operationele marge bedraagt 84,1% voor het volledige jaar 2013, in lijn met die van 2012.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 52,8%. De financiële schuld wordt voor 82,2% van de financiële schuld t.o.v. de banken gedekt door contracten die samen een vaste financieringsgraad garanderen van 3,94%²⁰.

¹⁹ De bezettingsgraad is gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

²⁰ Deze financiële kost is de jaarlijkse runrate van de bankschuld, de uitstaande obligatielening en de leasingschulden, rekening houdend met de genomen indekkingen en rekening houdend met de korte termijn interestvoet op 31 december 2013.

Tot slot vestigen we uw aandacht op drie bijkomende elementen van het resultaat die eveneens een invloed hebben op het netto resultaat van EUR 15,97 miljoen maar niet op het netto courante resultaat van EUR 13,5 miljoen (en zodoende ook niet op het dividend).

Het betreft de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40, gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoedgoeddeskundigen) met 1,3% (of EUR 4,1 miljoen). Daarnaast werd een gerealiseerde meerwaarde opgetekend van EUR 1,1 miljoen naar aanleiding van de verkoop van de panden te Laken en Vilvoorde, alsmede door de verkoop van de opstalovereenkomst aan Brussels Airport. Als laatste werd er een belangrijke positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) opgenomen gedurende het boekjaar, ten gevolge van de evolutie van de lange termijn interestvoeten (EUR 5,5 miljoen, volledig in het resultaat opgenomen).

Op basis van het bovenstaande bedraagt het netto resultaat EUR 15,97 miljoen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de “non-cash” elementen die voortvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen inzake indekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen, bedraagt het netto courante resultaat EUR 13,5 miljoen, wat een stijging vertegenwoordigt van 20,8% t.o.v. vorig jaar.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 20 mei 2014 voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van EUR 1,97 voor het volledige jaar 2013, wat een stijging vertegenwoordigt van 2,1% t.o.v. vorig jaar (EUR 1,93 per aandeel). Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4775 per aandeel²¹, ten opzichte van EUR 1,4475 in 2012.

De raad van bestuur wenst ten slotte het volledige team van Montea te danken voor haar dagelijkse inzet en geleverde prestaties in 2013.

Gerard Van Acker*
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf**
Chief Executive Officer

* Vaste vertegenwoordiger van Gerard Van Acker BVBA

** Vaste vertegenwoordiger van Jo De Wolf BVBA

²¹ Een geringe daling van 0,4% als gevolg van de roerende voorheffing van 25% in 2013.

3. Kerncijfers

		31/12/2013	31/12/2012
		12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille			
Vastgoedportefeuille - Gebouwen			
Aantal sites		35	32
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille			
Logistieke en semi-industriële panden	M²	535.352	466.042
Kantoren	M²	49.342	48.725
Totale oppervlakte	M²	584.694	514.767
Ontwikkelingspotentieel	M²	90.500	90.500
Waarde van het onroerend vermogen			
Reële waarde (1)	K€	311.936	283.678
Investeringswaarde (2)	K€	324.815	295.039
Bezettingsgraad			
Bezettingsgraad (3)	%	94,85%	96,27%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen			
Reële waarde (1)	K€	7.590	7.777
Geconsolideerde resultaten			
Netto courant resultaat			
Netto huurresultaat	K€	23.659	19.927
Operationeel resultaat (4)	K€	19.892	16.756
Operationele marge (5)	%	84,08%	84,08%
Financieel resultaat	K€	-6.206	-5.469
Netto courant resultaat (6)	K€	13.494	11.248
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode (12)		6.587.896	5.634.126
Netto courant resultaat / aandeel	€	2,05	2,00
Niet courant resultaat			
Resultaat op de vastgoedportefeuille (7)	K€	-3.022	-6.330
Resultaat op de financiële instrumenten (8)	K€	5.497	-8.023
Netto resultaat	K€	15.969	-3.106
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode		6.587.896	5.634.126
Netto resultaat / aandeel	€	2,42	-0,55
Geconsolideerde balans			
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€	138.869	123.663
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	179.472	157.836
Balanstotaal	K€	339.797	307.498
Schuldratio (9)	%	52,82%	51,33%
Net Actief / aandeel	€	20,39	19,18
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39)	€	22,43	22,17
Beurskoers (10)	€	31,65	28,40
Premie / (discount)	%	41,13%	28,07%

(1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels. Het bedrag van EUR 312.545K (vastgoedbeleggingen in rubriek I.C van de balans) is EUR 609K hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Dit verschil betreft de boekwaarde van het kantoor voor eigen gebruik.

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

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

(4) Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.

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

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

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

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

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

(10) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

4. Beheersverslag

4.1 Strategie van Montea “Space for Growth”

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

Montea handelt volgens de onderstaande 3 kernbegrippen:

- **Logistiek en semi-industrieel vastgoed**

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

- **Pure player**

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

- **Eindinvesteerder**

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

4.2 Vastgoedverslag²²

4.2.1 De semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België 2014

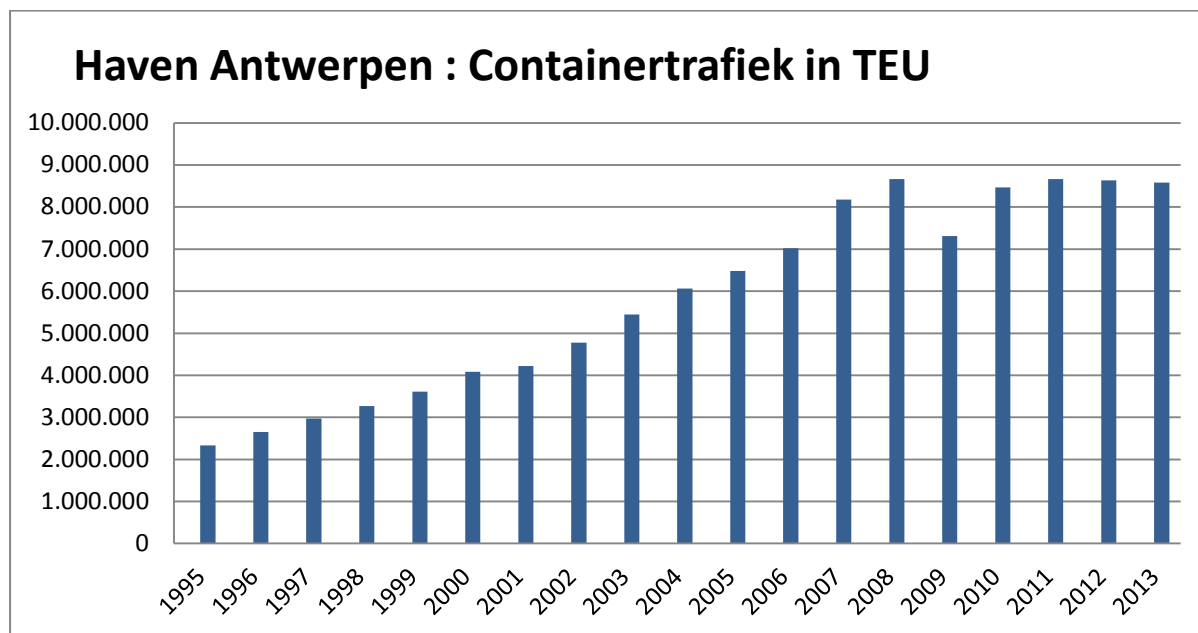
De financiële crisis met de val van Lehman Brothers als mijlpaal en de Eurocrisis als na-effect hebben lang gedrukt op het investeringsklimaat. De prille tekenen van een stabilisatie van de economische context worden dan ook maar al te graag geregistreerd. Daar waar de groei in 2013 nog minimaal (+ 0,1%) was, zijn de voorspellingen voor 2014 optimistischer (+1,1%). Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen bij de bedrijfsleiders zit intussen in stijgende lijn. De verdere stijging van de werkloosheid tempert evenwel het optimisme. De economische groei is immers onvoldoende om de stijging van de beroepsbevolking te compenseren en ook de concurrentiepositie van België ten opzichte van de ons omringende landen is voor verbetering vatbaar.

4.2.1.1 Conjunctuur

4.2.1.1.1 Wisselend 2013

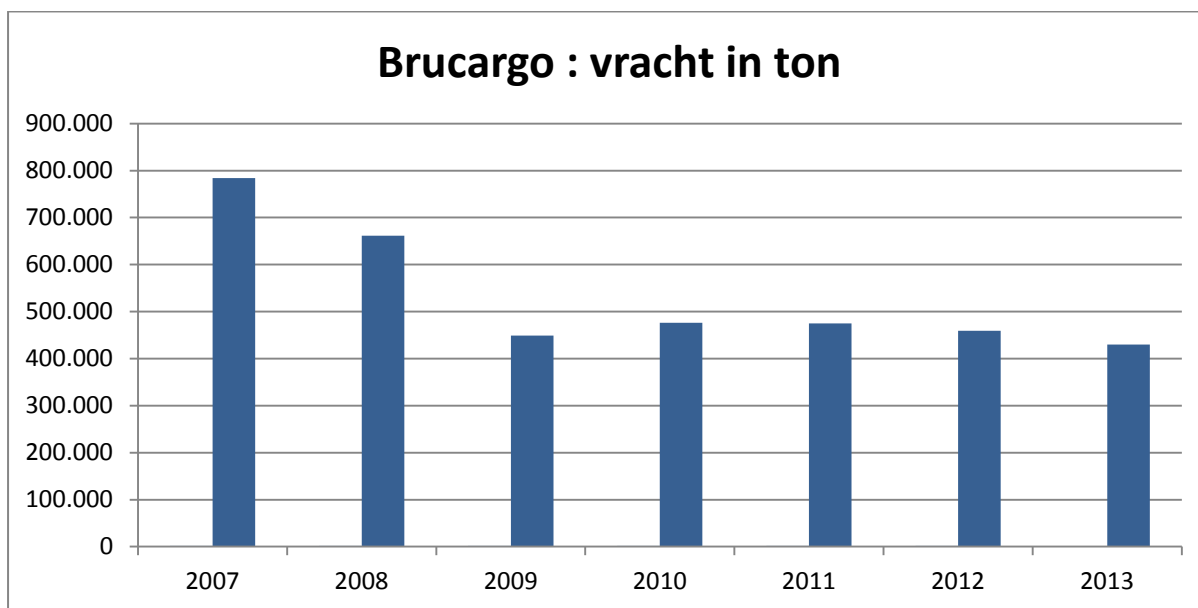
De activiteit van twee grote logistieke hubs, de haven van Antwerpen en de vrachtluchthaven Brucargo, geven een kijk op de economische prestaties van 2013.

De Antwerpse haven behandelde in 2013 bijna 191 miljoen ton goederen. De vooruitgang met bijna 4% betekent een nieuw record en was te danken aan de sterke stijging (+30%) in de categorie vloeibare bulk. De containertrafiek die de belangrijkste categorie vormt, vertoonde evenwel een lichte daling van de containertrafiek, uitgedrukt in TEU (Twenty-foot Equivalent Unit).



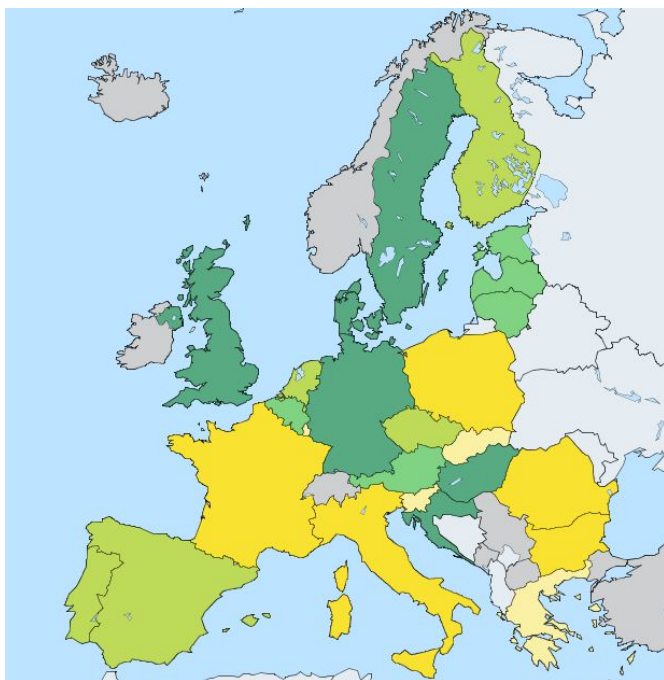
Bij de luchtvracht op Brucargo was er duidelijke daling ten gevolge van het afhaken van enkele 'full-freighter' verbindingen. Deze daling kon niet volledig gecompenseerd worden door de zogenaamde geïntegreerde spelers aangezien ook het vrachttransport in de passagiersvliegtuigen er op achteruitging. Het sterke derde kwartaal met een vooruitgang van bijna 7% geeft vertrouwen voor een beter 2014.

²² Bron: De Crombrugghe & Partners NV voor de vastgoedmarkt in België, Deloitte France voor de vastgoedmarkt in Frankrijk en Troostwijk BV voor de vastgoedmarkt in Nederland.



4.2.1.1.2 Economische verwachtingen

De ESI (Economic Sentiment Indicator) vormt een mooie synthese van het vertrouwen bij bedrijven en consumenten in Europa. Onderstaande kaart toont aan hoe het met het economisch vertrouwen in de EU is gesteld op het einde van 2013. Hoe groener het land ingekleurd is hoe beter het er gesteld is met het sentiment. Landen die het tijdens de crisis zwaar te verduren kregen zoals Spanje en Portugal halen intussen een betere score dan Frankrijk en Italië waar de problemen dan misschien wel minder diepgaand waren maar net daardoor bij gebrek aan radicale ommekeer blijven aanslepen. België bevindt zich eerder in de midden groep.



Bron : Eurostat

4.2.1.2 E-Commerce en logistiek

E-Commerce : doorbraak in 2013

2013 betekende voor België een echte doorbraak in de online aankoop van goederen. BeCommerce, de vereniging van online handelaars, meldde een stijging van de omzet met $\pm 21\%$ in vergelijking met de eindejaarsperiode van 2012. De globale jaaromzet steeg met ruim 18% tot meer dan 1,8 miljard euro. De talrijke aankopen die gebeuren via buitenlandse websites vallen hier buiten. De logistieke uitdagingen die deze groei met zich meebrengt zijn niet te onderschatten. Correcte en tijdige leveringen zijn immers cruciaal voor de klantentevredenheid van de online shopper. Keuzevrijheid bij levering staat hierbij voorop.

Deze kan onder verschillende vormen verlopen:

- Op het werk
- Thuis
- Afhaalpunt

Nieuwe trends zijn de levering op de dag zelf of maximum 1 dag later en de mogelijkheid een welbepaald tijdsbestek te kiezen. Maar ook de mogelijkheid om zijn bestelling te kunnen opvolgen wordt gewaardeerd. Naast de digitale informatiestroom is er tevens de fysieke stroom die uitmondt in de uiteindelijke levering van de bestelling.

Samen met de verdere groei van de e-commerce in België en Europa is er ook een duidelijke uitbouw van de logistieke keten die de concrete afhandeling verzorgt. Het is overduidelijk dat het succes van e-commerce ook nieuwe eisen stelt voor de logistieke afhandeling ervan.

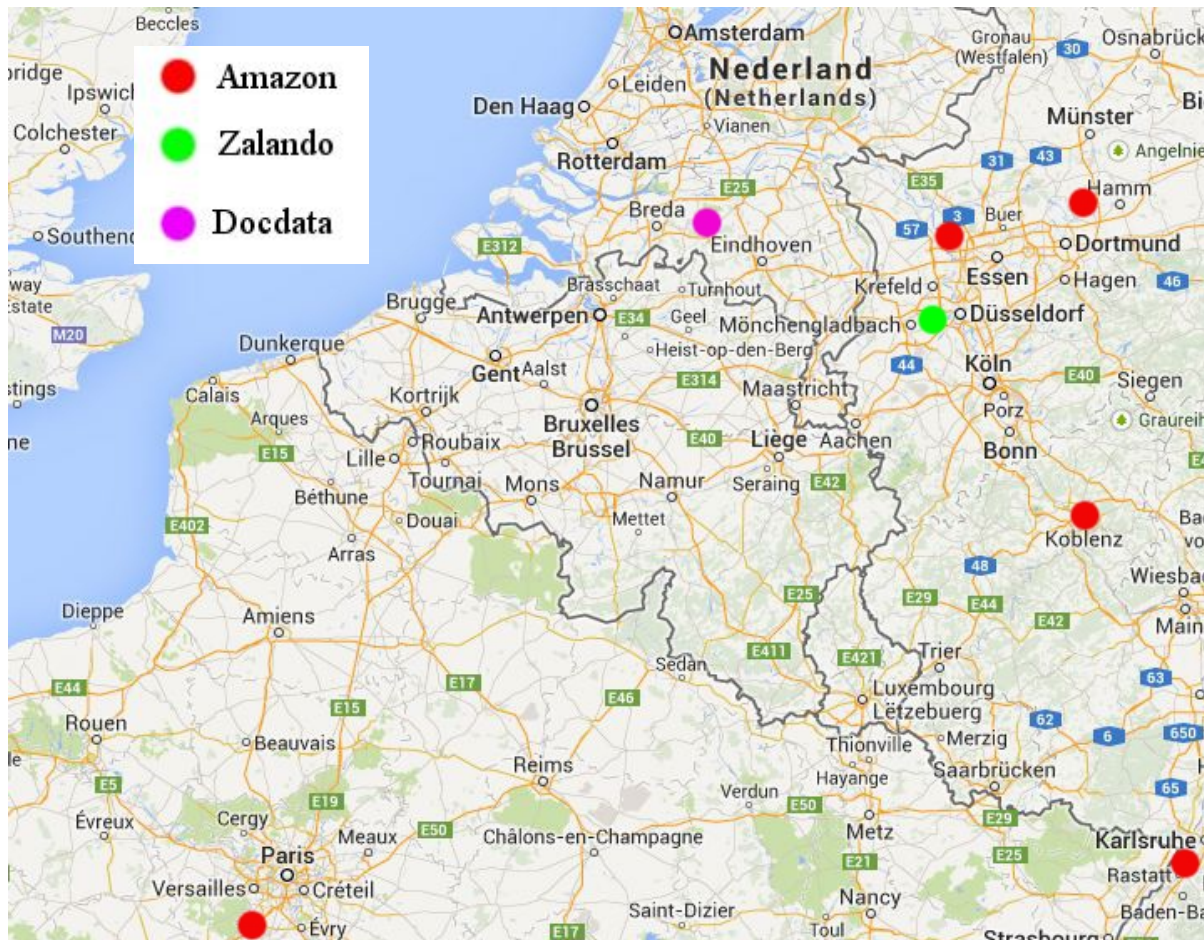
Binnen dit kader zijn er op vastgoedvlak twee tendensen merkbaar. Aan de ene kant zijn er de mega logistieke complexen die opslagplaats en startpunt van de verzending voor grote online spelers zijn. Aan de andere kant vinden we de flexibele cross-docks die het regionale doorgeefluik zijn tussen het vertrek van de bestelling en de uiteindelijke levering.

Groot, groter, grootst

De stijgende omzetten en het groeiende aanbod hebben ervoor gezorgd dat vraag naar extra grote opslagruimte verder toeneemt. De minimale oppervlakte bedraagt al snel meer dan 50.000 m². Deze zogenaamde fulfilment centers van bijvoorbeeld Amazon verzorgen niet alleen de opslag en logistieke afhandeling van hun eigen webshop maar doen dit ook meer en meer voor derden. Vaak gaat het hierbij om kleinere internetspelers die hun logistieke afhandeling uitbesteden.

Op dit vlak speelt België vooralsnog geen rol van betekenis. De meest voor de hand liggende redenen zijn naast de loonkost ook de te beperkte thuismarkt. Goederen besteld via een Belgische website komen intussen vaak vanuit deze buitenlandse fulfilment centra in de ons omringende landen. Amazon heeft niet minder dan zeven dergelijke locaties in Duitsland waarvan meerdere in de omgeving van België. Docdata dat het fulfilment van het gekende bol.com verzorgt, bevindt zich dan weer in Waalwijk wat hun toelaat om ook vlot de Belgische markt te bedienen.

Kaart met fulfilment centra:



Het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek) wil deze distributiecentra terug naar België halen en startte dan ook een werkgroep op. De centrale ligging en de Vlaamse havens zijn hierbij sterke troeven. Heel wat artikelen komen immers via de haven van Antwerpen Europa binnen en worden via België naar het Europese hinterland vervoerd.

Flexibel : Cross-docking

Een volledig ander type gebouw wordt dan weer gebruikt bij de uiteindelijke verdeling van de goederen. Deze cross-docks zijn beperkter in omvang dan de grote logistieke complexen en hoeven gezien de snelle doorvoer ook geen vrije hoogte van 10 m te hebben zoals een traditionele opslagloods maar ze beschikken wel over een groter aantal laadpoorten. Vaak is dit een netwerk van hub's die de goederen ontvangen en opnieuw versturen binnen een kort tijdsbestek zonder dat er sprake is van langdurige opslag.

Deze hubstructuur heeft tal van voordelen zoals :

- beperkte voorraad en dus daling van werkkapitaal
- besparing op opslagruimte
- snellere doorstroming van goederen naar de eindgebruiker

4.2.1.3 Sluiting creëert ruimte en nieuwe kansen

De sluiting van de Belgische autofabrieken van Renault, Opel en Ford heeft de voorbije jaren voor heel wat commotie gezorgd. Toch biedt deze sluiting ook nieuwe kansen door de vaak grote oppervlakten die ter beschikking komen.

Renault Vilvoorde

De vroegere parking van Renault vertegenwoordigt een oppervlakte van 27 ha. Na de verkoop van ± 3,5 ha voor de bouw van het nieuwe Jan Portaels ziekenhuis rest er nog ongeveer 23 ha. Het is duidelijk dat een terrein van dergelijke omvang eerder uitzonderlijk is in de dicht bevolkte en bebouwde Vlaamse rand rond Brussel. De huidige eigenaar Renault zou de site graag zo snel mogelijk in haar geheel aan één speler verkopen.

Opel Antwerpen

De saga rond de verkoop van dit 90 ha grote terrein sleept intussen verder aan. Het Antwerpse havenbedrijf dat beschikt over een voorkeurecht raakt het maar niet eens over de prijs met de huidige eigenaar General Motors. De omvang van de site midden in het havengebied is zondermeer uitzonderlijk. Hoewel een logistieke bestemming mogelijk is wordt eerder de voorkeur gegeven aan een mogelijke invulling als productiegebonden site of als nieuwe chemiecluster. De toekomst zal uitwijzen welke investeerders kunnen worden aangetrokken en welke activiteiten deze zullen ontwikkelen.

Ford Genk

Eind december 2013 werd de Vlaamse overheid eigenaar van deze 140 ha grootte site voor de symbolische prijs van 1 euro. Er dient wel rekening gehouden te worden met saneringskosten. Na de sluiting eind 2014 dient er nog één jaar te worden voorzien voor de volledige ontmanteling zodat de effectieve overdracht pas eind 2015 zal plaatsvinden. Hoe deze uiteindelijk zal ingevuld worden is nog koffiedik kijken. De site beschikt in ieder geval over enkele stevige troeven zoals een ontsluiting over het water dankzij het naastgelegen Albertkanaal en de aanwezige spoorinfrastructuur.

Bovenvermelde sites relativeren enigszins de veel gehoorde klacht uit de ondernemerswereld als zou er een groot gebrek aan ruimte zijn om te ondernemen. In bepaalde zones zoals Brussel en Vlaams-Brabant is de beschikbaarheid inderdaad beperkt maar iets ruimer beschouwd is er toch wel een zekere voorraad. Want er zijn niet alleen bovengenoemde sites maar ook andere meestal bouwrijpe sites die al jaren wachten op concrete invulling. Om er maar enkele te noemen: Sea Gate Logistics (Plassendale Oostende), Kristal Park (Lommel) of Magna Park (La Louvière). Ook Trilogiport in Luik waar de werken nu echt gestart zijn biedt op termijn ruim 70 ha aan opslag en overslagmogelijkheden en ook rond de haven van Gent zijn er ondermeer aan het Kluizendok, De Nest en Rieme Noord nog honderden ha grond ter beschikking met op korte termijn realiseerbare logistieke ontwikkelingen.

Door de verder schrijdende de-industrialisatie en automatisering kunnen op termijn nog een aantal oudere productie sites op de markt komen. Ook de impact van het lokaal op maat produceren van onderdelen via 3D-printen kan gevolgen hebben voor de nood aan opslagruimte.

4.2.1.4 SWOT analyse van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België

S - CENTRALE LIGGING IN W.EUROPA - STERKE KMO MARKT IN VLAANDEREN - MEERDERE VERGUNNINGSKLARE LOGISTIEKE PROJECTEN - COMPETITIEVE HUURPRIJS tov OMLIGGENDE REGIO'S	W - HOGE ARBEIDSKOST - VERANDEREND FISCAAL KLIMAAT - ONDANKS WERKLOOSHEID BEPERKTE VOORRAAD WERKKRACHTEN - MET LOGISTIEKE KENNIS - SECTOR IMAGO
O - SANERING OUDE INDUSTRIELE SITES - OPBOUW VAN PORTFOLIO VAN EPB GEBOUWEN - E-COMMERCE - MULTIMODALITEIT - PRIJSSTIJGINGEN TGV SCHAARSHEID IN BEPAALDE ZONES	T - UITSTEL INVESTERINGEN IN MISSING LINKS - VERKEERSCONGESTIE EN MODERNISERING WEGENNET - HOGE ENERGIEPRIJZEN - AFBOW INDUSTRIELE SECTOR TEN VOORDELE VAN DIENSTEN - VERSCHUIVING RICHTING OOST-EUROPA

4.2.1.5 De huurmarkt

4.2.1.5.1 Aanbod

Voorraad

Zowel dankzij de oplevering van enkele grote logistieke projecten als door de verdere uitbouw van de semi-industriële sector groeide de voorraad in 2013 verder aan. De stijging was evenwel niet gelijkmatig verdeeld. In Vlaanderen kenden vooral de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen een stevige groei. Hiertegenover staat de zwakke prestatie van Limburg. In Wallonië kende vooral Henegouwen een verdere groei en bleef Luik ter plaatse trappelen.

Stock (m²)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Antwerpen	5.662.000	5.875.000	5.905.000	6.090.000	6.255.000	6.520.000
Oost-Vlaanderen	1.756.000	1.785.000	1.845.000	1.895.000	1.930.000	1.995.000
West-Vlaanderen	1.165.000	1.175.000	1.200.000	1.230.000	1.240.000	1.250.000
Limburg	3.916.000	3.925.000	3.945.000	3.955.000	4.045.000	4.060.000
Vlaams-Brabant		2.915.000	3.055.000	3.060.000	3.090.000	3.135.000
Brussel	4.675.000	795.000	810.000	835.000	845.000	850.000
Waals-Brabant		1.185.000	1.185.000	1.190.000	1.190.000	1.190.000
Luik	2.435.000	2.445.000	2.485.000	2.495.000	2.525.000	2.535.000
Namen	600.000	600.000	610.000	610.000	610.000	610.000
Henegouwen	1.636.000	1.775.000	1.940.000	1.955.000	1.990.000	2.035.000
Luxembourg	665.000	670.000	680.000	680.000	680.000	680.000
TOTAAL	22.510.000	23.145.000	23.660.000	23.995.000	24.400.000	24.860.000

Projecten

Zuiver speculatieve ontwikkelingen zijn enkel terug te vinden in de semi-industriële sector waarbij kleinere bedrijfsparken met KMO units het goed blijven doen. Deze markt is vaak het werk van lokale ontwikkelaars, al is er wel een verdere professionalisering merkbaar. Verder worden er ook in Vlaanderen maar vooral in Wallonië gronden te koop aangeboden door een aantal intercommunales of regionale ontwikkelingsmaatschappijen.

De ontwikkelingen in de logistieke sector zijn het werk van een handvol professionele spelers. Gezien de speculatieve ontwikkeling van nieuwe projecten in de logistieke sector haast volledig is gestopt is het voor deze spelers in eerste instantie van belang om te beschikken over bouwrijpe terreinen en vergunningen. Eens een akkoord met de verhuurder of eindgebruiker kan de realisatie dan snel beginnen en is, afhankelijk van het project, een oplevering binnen het jaar mogelijk. Gezien de relatief lage huurprijzen en de hoge grondprijzen dient er optimaal gebruik gemaakt te worden van mogelijke schaalvoordelen en efficiënte bouwtechnieken.

Projecten (m²)	Semi-industrieel	Logistiek (2014 - 2017)	Logistiek (> 2017)	Totaal
Antwerpen	81.058	467.380	227.500	775.938
Oost-Vlaanderen	29.900	218.112	303.750	551.762
West-Vlaanderen	82.480	-	58.500	140.980
Limburg	30.650	40.000	-	70.650
Vlaams-Brabant	61.436	85.000	-	146.436
Brussel	3.000	-	55.000	58.000
Waals-Brabant	7.000	27.000	-	34.000
Luik	4.000	38.000	265.000	307.000
Namen	1.000	13.143	-	14.143
Henegouwen	13.852	12.500	166.000	192.352
Luxembourg	14.000	-	110.000	124.000
TOTAAL	328.376	901.135	1.185.750	2.415.261

Ondanks de veel gehoorde klacht dat er te weinig ruimte is om te ondernemen is er een ruime voorraad aan projecten zowel binnen de semi-industriële als de logistieke sector. Zeker in de logistieke sector gaat het om een vraaggedreven projectvoorraad waarbij sommige projecten al jaren in de pijplijn zitten maar waarvan de concrete invulling op heden uiterst vaag is en blijft. Op termijn bieden de vroegere terreinen van Opel Antwerpen en Ford Genk nog ruime extra ontwikkelingsmogelijkheden.

De actuele vraag naar nieuwe grote logistieke ruimte is echter beperkt. Vaak gaat het eerder om een verschuiving in plaats van om een echte uitbreiding.

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	Oppervlakten (m ²)	Beschikbaarheid
2830 Willebroek	De Hulst	logistiek	200.000	(*)
2830 Willebroek	Bridge Logistics III	logistiek	40.000	(*)
3945 Ham	Nike Zwartenhoek	logistiek	40.000	2016
4684 Haccourt	Trilogiport	logistiek	200.000	> 2015
2280 Grobbendonk	Antwerp East Port	logistiek	90.000	(*)
1120 Brussel(N-O-Heembeek)	Katoennatie (ex Marly)	logistiek	80.000	2015-2016
9000 Gent	Port of Ghent	logistiek	185.000	(*)
(*) bouw volgens concrete vraag				

Leegstand

De leegstand in 2013 bleef min of meer stabiel of daalde lichtjes. De leegstand is voornamelijk terug te vinden bij de oudere panden. In de semi-industriële markt is er een ruimere waaier aan kleinere panden die nauwelijks nog in aanmerking komen voor gebruik, zelfs niet aan bodem verhuurprijzen. Het is dan ook opvallend dat ondanks een grotere leegstand binnen dit segment de vraaghuurprijzen omhoog lijken te gaan. De mogelijke verklaring ligt bij de nieuwe ontwikkelingen die aan hogere prijzen in de markt worden geplaatst. Er is dus een zekere tweespalt binnen dit segment tussen verouderde en nieuwe panden.

Hoewel er op de logistieke markt heel wat vierkante meters beschikbaar zijn, is het aantal onmiddellijk beschikbare kwalitatieve panden eerder beperkt. Dit is mede het gevolg van de beperkte oplevering aan nieuwe panden die de voorbije jaren plaatsvond en die bovendien haast altijd voorverhuurd is. Oudere panden zonder voldoende vrije hoogte of laadkades krijgen het moeilijk. De professionele logistieke spelers zijn in dit segment de drijvende kracht doch zij zijn geen vragende partij meer voor dit type gebouwen vermits deze niet meer passen binnen het moderne en hyperefficiënte logistieke gebeuren.

Beschikbaarheid (m ²) 2013				Beschikbaarheid (€/m ² /j) 2013		
	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Gewogen gemiddelde
Antwerpen	108.368	614.411	722.779	41	34	37
Oost-Vlaanderen	115.777	122.687	238.464	39	34	35
West-Vlaanderen	62.971	10.000	72.971	26	32	24
Limburg	84.404	30.392	114.796	39	39	39
Vlaams-Brabant	121.351	56.642	177.993	51	37	47
Brussel	132.460	37.995	170.455	52	45	50
Waals- Brabant	50.095	12.320	62.415	52	45	50
Luik	43.734	39.921	83.655	42	36	40
Namen	16.078	-	16.078	45	-	45
Henegouwen	58.522	71.019	129.541	39	32	37
Luxembourg	1.945	-	1.945	45	-	45
Totaal	795.705	995.387	1.791.092			

In absolute cijfers vertegenwoordigt de leegstand ± 7,00% van de bestaande voorraad.

4.2.1.5.2 Vraag

Take up

De opname van industrieel vastgoed kende in 2013 een lichte stijging ten opzichte van 2012 dankzij de hogere opname in het logistieke segment. Hierdoor werd de abnormale situatie van 2012 met een hogere opname in het semi-industriële dan in het logistieke segment teruggeschroefd. De semi-industriële markt kende een lichte terugval, maar 2012 was dan ook een uiterst sterk jaar.

De meest opvallende verschuivingen zijn terug te vinden in de logistieke opname in Brussel en Vlaams-Brabant. Voor Brussel is deze vertienvoudiging toe te wijzen aan de opname van $\pm 80.000 \text{ m}^2$ door BPost op de oude carcoke site aan het kanaal in Neder-Over-Heembeek. Opnames van deze omvang zijn dan ook eerder uitzonderlijk. In Vlaams-Brabant was er heel wat dynamiek rond de vrachtluchthaven Brucargo met opnames van Geodis en Nippon Express voor telkens $\pm 6.500 \text{ m}^2$. Ondanks een lichte daling bevestigt Oost-Vlaanderen zijn positie ondermeer via de verhuring aan DSV ($\pm 24.000 \text{ m}^2$). Opvallende daler is de provincie Luik waar de opname bijna met de helft gedaald is.

Take-up (m ²)*	2011			2012			2013		
	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal	< 5.000 m ²	> 5.000 m ²	Totaal
Antwerpen	231.708	346.723	578.430	308.696	137.465	446.161	173.599	229.375	402.974
Oost-Vlaanderen	115.485	32.291	147.776	163.947	26.237	190.184	102.167	77.620	179.787
West-Vlaanderen	26.233	31.610	57.843	56.811	83.107	139.918	70.335	32.495	102.830
Limburg	18.872	132.402	151.273	29.606	54.934	84.540	8.663	68.300	76.963
Vlaams-Brabant	85.299	54.915	140.214	118.385	29.003	147.388	134.280	104.492	238.772
Brussel	15.762	34.593	50.355	27.290	12.870	40.160	49.611	131.604	181.215
Waals-Brabant	18.738	12.650	31.388	25.053	-	25.053	26.230	-	26.230
Luik	28.180	62.120	90.299	79.205	124.952	204.157	41.682	66.168	107.850
Namen	5.877	10.120	15.997	5.950	28.012	33.961	5.908	16.500	22.408
Henegouwen	29.822	54.914	84.735	16.968	18.273	35.241	22.598	43.036	65.634
Luxemburg	-	-	-	1.055	-	1.055	-	-	-
TOTAAL	575.974	772.337	1.348.311	832.964	514.853	1.347.817	635.073	769.590	1.404.663

*inclusief aankoop eigen gebruik en huurhernieuwingen

De absorptieperiode, bepaald op basis van de huidige beschikbare oppervlakten met toevoeging van de projecten en gerelateerd aan de historische take-up, vertoont in het algemeen een stijging. Nochtans waren de opnamecijfers van 2013 behoorlijk en daalde de onmiddellijk beschikbare logistieke oppervlakte. De oorzaak is dan ook eerder te vinden bij de bekendmaking van meerdere grote projecten die de komende jaren in de steigers staan. In Oost-Vlaanderen is de stijging voornamelijk te wijten aan de lancering van de ontwikkeling Port Of Ghent ($\pm 180.000 \text{ m}^2$). In de provincie Antwerpen wordt het cijfer dan weer beïnvloed door het project 'De Hulst' in Willebroek. Luik en Henegouwen bieden op basis van het actuele aanbod en de projecten eveneens tal van mogelijkheden in de zoektocht naar nieuwe oppervlakten. Niet toevallig zijn er in beide provincies enkele grotere projecten zoals TrilogiPort of het Magna Park.

Duurdere gronden in Vlaams-Brabant en Brussel en de beperkte logistieke uitbreidingsmogelijkheden maken dat de absorptiegraad in deze regio lager ligt. Hoe deze absorptiegraad in de toekomst verder zal evolueren, hangt ondermeer af van de verdere herneming van de economie en hiermee samenhangende verhoging van de take-up. Historische cijfers kunnen hierbij richtinggevend zijn maar dienen toch met de nodige voorzichtigheid bekeken te worden. Hoe dan ook zullen de aangekondigde projecten slechts heel geleidelijk ontwikkeld worden volgens actuele marktvraag zodat de volledige invulling ervan jaren in beslag kan nemen.

Logistiek & Semi-industrieel	Beschikbaarheid (m ²) *	Projecten (m ²)	Historische take-up (m ²)**	Absorptie (jaar)
Antwerpen	675.000	775.500	430.000	3,4
Oost-Vlaanderen	184.500	551.500	152.500	4,8
West-Vlaanderen	72.500	140.500	65.500	3,3
Limburg	114.500	70.500	78.500	2,4
Vlaams-Brabant	145.000	146.000	152.500	1,9
Brussel	99.500	58.000	86.500	1,8
Waals-Brabant	55.000	34.000	23.000	3,9
Luik	83.500	307.000	101.000	3,9
Namen	16.000	14.000	17.500	1,7
Henegouwen	142.500	192.000	65.000	5,1
Luxembourg	<i>niet representatief</i>			
TOTAAL	1.588.000	2.289.000	1.172.000	3,2

* : zonder de projecten ** : 5 laatste jaren

Huurprijzen

De huurprijzen bleven in het algemeen net als de voorbije jaren stabiel. Hoewel de gevraagde huurprijs wel degelijk een rol speelt bij de keuze van een pand, hoeft dit niet altijd het cruciale element te zijn. Er wordt immers in de eerste plaats gekeken naar de ligging en naar het feit of het gebouw al dan niet voldoet aan de activiteiten van de onderneming. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat sommige panden ondanks hun lage huurprijs van minder dan 30 €/m²/j nog steeds niet verhuurd raken omdat deze blijkbaar niet voldoen aan de eisen van de gebruikers. Tekortkomingen op het gebied van vrije hoogte, draagkracht van vloeren of een te beperkt aantal laadkaaien per m² vormen hiervan een voorbeeld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurprijzen voor logistiek vastgoed in de verschillende provincies.

Provincie/regio	Minimum logistiek 2013 €/m ² /j	Maximum logistiek 2011 €/m ² /j	Maximum logistiek 2012 €/m ² /j	Maximum logistiek 2013 €/m ² /j	Evolutie
Antwerpen	36	46	46	45	=
Oost-Vlaanderen	35	42	42	39	=
West-Vlaanderen	34	38	38	38	=
Limburg	33	39	39	40	=
Vlaams-Brabant	34	50	50	51	=
Brussel					
Waals - Brabant					
Luik	34	39	39	40	=
Namen	35	40	40	40	=
Henegouwen	34	38	38	38	=
Luxembourg	30	35	35	35	=

4.2.1.6 De investeringsmarkt

Investeringsvolume

De investeringsmarkt kende een stijging ten opzicht van de voorbije jaren. De grootste deals werden afgesloten door de Belgische bevak die zich specifiek op dit segment richten. Het betreft hier doorgaans logistieke panden aangezien de semi-industriële markt voornamelijk een kopers eindgebruikersmarkt is.

Ondanks het feit dat er niet echt sprake is van een krachtig economisch herstel heeft de investeringsmarkt dus mooie cijfers weten te behalen. Kwalitatieve investeringsobjecten die passen binnen de portfolio van een bevak, blijven hoe dan ook schaars en vinden snel hun weg naar de professionele investeringsmarkt. Naast logistiek gingen ook de investeringen in kantoren vooruit, dit alles ten nadele van de investeringen in retail en rusthuizen.

Evolutie investeringsvolume

2004	140.000.000 €
2005	99.000.000 €
2006	305.000.000 €
2007	600.000.000 €
2008	431.500.000 €
2009	135.000.000 €
2010	145.000.000 €
2011	165.000.000 €
2012	155.000.000 €
2013	195.000.000 €

Onderstaande tabel geeft een overzicht van enkele transacties.

Plaats	Opp. (m ²)	Investeerder	Type	Rendement/VK Prijs
CargoVil	75.000	WDP	Logistiek	8,00%
Gent Evenstuk	24.100	Montea	Logistiek	7,80%
Ghent Logistics	12.900	Montea	Logistiek	8,50%
Kortenbergh	9.000	Patronal Life	Logistiek	7,10%
Tongeren	12.600	Prologis	Logistiek	± 8.500.000,-€
Geel	30.000	WDP	Logistiek	24.400.000,-€

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

Rendementen

Net zoals bij de huurprijzen zijn er ook op het gebied van de rendementen voor industrieel vastgoed geen noemenswaardige verschuivingen merkbaar. De scherpste rendementen situeren zich rond de 7%. Al kunnen gebouwen met een lange termijn huurzekerheid hier soms onderduiken. De prime yields voor industriële gebouwen bevinden zich in een bandwijdte van 7,25% tot 8,50%. De Belgische langetermijnrente die in de lente nog gedaald was, kende naar het jaareinde toe een beperkte stijging. Naast de traditionele financieringsmogelijkheden via de banken verkiezen meerdere bevaks intussen rechtstreeks de markt aan te spreken om via de uitgifte van obligaties middelen op te halen. De obligaties, uitgegeven door de Belgische bevaks, werden omwille van het grote succes doorgaans vervroegd afgesloten.

4.2.1.7 Perspectieven

Verwacht wordt dat na het haperend herstel in 2013 de economie in 2014 verder zal aantrekken. De economische groei komt in 2013 allicht uit op +0,1%. Voor 2014 zijn de verwachtingen duidelijk positiever met een verwachte groei van 1,1%. Het herstel zet zich dus verder maar blijft nog erg broos en is in eerste instantie onvoldoende om voor een echtere kentering van de werkloosheidscijfers te zorgen. Ondanks de toenemende werkloosheid neemt het algemene consumentenvertrouwen toch verder toe. De consument leeft dus duidelijk op hoop dat het beter zal gaan en neemt aldus een voorschot op de verwachte heropleving.

Hoe deze verwachtingen concreet de semi-industriële en logistieke markt gaan beïnvloeden is moeilijk te voorspellen. Ondanks de centrale ligging van België en de relatief lage huurprijzen is gebleken dat er ook heel wat andere parameters een rol spelen. Hierbij kan gedacht worden aan de loonkosten en de verkeerscongestie. De concurrentie met de ons omringende landen voor het aantrekken van nieuw distributiecentra blijft hoe dan ook erg groot. Intussen worden zowel qua huurprijzen, rendementen als opname weinig veranderingen verwacht. De komst van een grote e-commerce speler zou mooi zijn maar lijkt op korte termijn moeilijk haalbaar.

4.2.2 De logistieke en semi-industriële vastgoedmarkt in Frankrijk 2013

4.2.2.1 Economische context

Hoewel de Franse economie zwaar getroffen werd door de wereldwijde recessie en door de onrust in de eurozone, zou de activiteit de komende twee jaren geleidelijk moeten heropleven. 2012 vertoonde een kleine recessie, maar het NIS (Nationaal Instituut voor Statistiek) verwacht voor 2013 een BNP-groei met 0,2% en voor 2014 met 0,7% (verworven BNP).²³

In 2013 is het verbruik van de Franse gezinnen met slechts 0,4% gestegen. De lonen bleven nagenoeg ongewijzigd en de slechte arbeidsmarkt bleef doorwegen waardoor het consumentenverbruik uitbleef. Verder hebben de gezinnen sommige van hun uitgaven vervroegd omwille van de aangekondigde verhoging van het bonus-malus systeem voor de auto en de stijging van de BTW-tarieven op 1 januari 2014.

De bedrijfsinvesteringen zijn in 2013 teruggelopen, vooral omwille van de zwakke marges en de schuldgraad van de ondernemingen²⁴. Het bedrijfsklimaat is in alle sectoren niettemin sterk verbeterd in het derde kwartaal 2013, zoals blijkt uit de marktgegevens en conjunctuurenquêtes. Begin 2014 verwachten we echter een zekere terugval die onder meer zal leiden tot het uitblijven van het herstel in de bouw. Deze sector werd zwaar getroffen. De beperkte vraag naar krediet heeft sinds eind 2011 geleid tot een bruuske terugval in het verstrekken van nieuwe vastgoedleningen. Verder zou de export in 2014 kleiner zijn dan de vraag uit het buitenland. Buiten de Europese zone lijdt de uitvoer onder een recurrente sterke euro. De export is in 2013 gestegen met 0,6%: dat is een kleinere stijging dan in 2012 (+2,5%). Volgens het NIS zou de export in 2014 niettemin weer moeten aanwakken – weliswaar minder snel dan de vraag uit het buitenland (stijging met 2,7%).

Om te kunnen blijven lenen tegen lage intrestvoeten, moet de Franse Staat een fragiel evenwicht hanteren tussen een streng budgettair beleid en een beleid dat de concurrentiekracht van de ondernemingen stimuleert. Ratingbureau Standard & Poor's heeft eind 2013 zijn score voor Frankrijk verlaagd, vlak nadat de ECB haar basisrente naar 0,25% had verlaagd. Hierdoor wordt de Staat hogere rentevoeten opgelegd. Dit negatieve effect wordt echter op korte termijn gecompenseerd door de daling van de referentie-rentevoeten van de Europese Centrale Bank. Dit bevordert de toegang tot krediet en een herstel van het vertrouwen.

Het economisch herstel lijkt in zicht maar het is moeilijk het verloop ervan te voorspellen. Veel hangt af van de investeringen van ondernemingen. We stellen een daling van de werkloosheid vast in de Verenigde Staten en een stijging van het consumentenverbruik in het Verenigd Koninkrijk. Frankrijk zal allicht profiteren van het dynamisme van de andere economieën. De eurozone zou in 2014 een licht positieve BNP-groei moeten kennen, terwijl sommige van de zwaarst getroffen landen uit de recessie geraken.

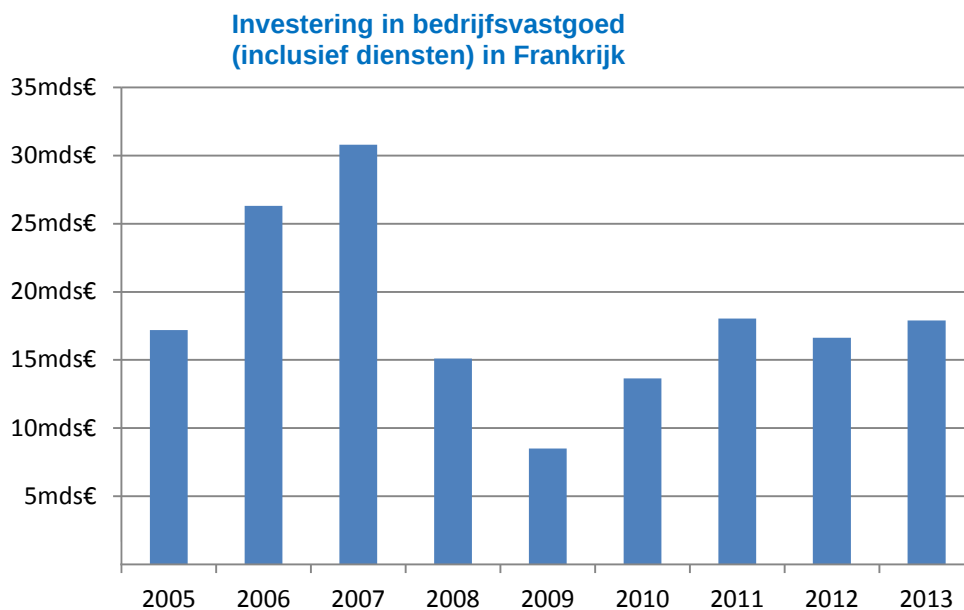
²³ Bron: NIS Conjunctuurnota.

²⁴ Bron: OESO.

4.2.2.2 Algemeen overzicht van de bedrijfstvastgoedmarkt

In 2013 werd er nog steeds belegd in bedrijfstvastgoed ondanks de aanhoudende sombere economische conjunctuur en de slechte consumentenmarkt. Er bleef evenwel een kloof tussen de verwachtingen van beleggers inzake opbrengsten en rentabiliteit, en het beschikbare aanbod.

Op Franse de beleggingsmarkt bedroeg het totale volume in bedrijfstvastgoed (inclusief diensten) 17,9 miljard euro²⁵ in 2013, iets hoger dan in 2012 maar vergelijkbaar met het jaar 2011. De trends verschillen echter aanzienlijk volgens de typologie van de activa.



Ondanks een vermindering van het totaal aantal transacties, waren de volumes in 2013, net zoals in 2012, hoger omwille van grote transacties.

Bijna de helft van het investeringstotaal omvat een veertigtal transacties van elk >100 miljoen euro, vooral op Île-de-France, zoals:

- De coacquisitie, door Thor Equities en Meyer Bergman, van een kantoor- en handelsgebouw op de Champs-Élysées (65-67), voor een bedrag van 260 miljoen euro,
- De overdracht van 49% van een portefeuille van vijf activa in Frankrijk, door Altarea Cogedim aan Duitse verzekeringsmaatschappijen van de Allianzgroep, voor een totaalbedrag van 375 miljoen euro (boetieks in Gare de l'Est en Bercy Village, Espace Gramont in Toulouse).

Tegen eind 2013 werd 62% van de acquisities in het vierde kwartaal 2013 gerealiseerd door internationale beleggers zoals beleggers uit de UK, beleggingsfondsen en grondmaatschappijen, omwille van de toegevoegde waarde op de activamarkt. Anderzijds is er een terugval van soevereine fondsen, vooral te verklaren door een tekort aan "prime" aanbiedingen. 60% van de contracten in 2013²⁶ waren in handen van nationale beleggers, waarvan de institutionele beleggers, ofwel direct (verzekeraars SCPI's), ofwel via OPCI's van het RFA-type, het meest actief waren. De grondmaatschappijen (met name SIIC-) bleven achterop en waren vooral actief in verkooptransacties.

²⁵ Bron BNP R.E.

²⁶ Bron CBRE.

Met 72% van de acquisities blijft Île-de-France geografisch de meest geprivilegieerde markt voor de investeerders. In deze regio vertoont de beleggingsmarkt een stijging van 19%²⁷ in vergelijking met 2012. Een deel hiervan is te verklaren door de verkoop van meerdere grote portefeuilles.

De kantoorgebouwen eisen met 62% het leeuwendeel van de investeringen op. De investeringen in Franse retail komen met 18% op de tweede plaats van de belegde volumes. Er werd 3,6 miljard euro aan verhandelde activa geregistreerd, waardoor het record van 2012²⁸ geëvenaard werd. Investerings in logistiek en semi-industrieel vastgoed bleven redelijk stabiel, met een stijging van 15% (tot 1,5 miljard euro). Deze stijging was mede door de komst van enkele nieuwe spelers op de markt die zich laten verleiden door de rendementen die in Frankrijk hoger zijn dan in de rest van Europa. Desondanks kende de markt, vooral voor logistieke platformen, een tekort aan "prime"-aanbiedingen.

De rentevoet is in 2013 nog groter geworden tussen "core" activa enerzijds en secundaire activa anderzijds. Het aanbod is structureel te klein voor het type activa van de best gelegen tertiaire wijken, die het hele jaar door hun waarde hebben behouden. Paris QCA blijft tussen 4,25% en 4,8% in het vierde kwartaal (afhankelijk van de bron), terwijl de rendementen voor de best-gelegen boetieks onder de drempel van 4% gezakt zijn. Deze elementen hebben een groeiend aantal mogelijke "core"-kopers aangezet om hun selectiecriteria te versoepelen. De secundaire markt heeft een hogere rente, hoewel bepaalde activa van de "Première Couronne" aan liquiditeit winnen.

Een gunstigere economische context, zou potentiële kopers in 2014 ertoe kunnen aanzetten om hun risico-inschatting te versoepelen en hun strategie te diversifiëren. Het "prime"-aanbod zal wellicht onvoldoende blijven, maar deze activa zullen hun de bodemrente bereiken door de almaar lagere kostprijs. Dit creëert een interessante opportuniteit voor verkopers.

Op de huurmarkt voor kantoren werd een take-up van 1,8 miljoen m² genoteerd in Île-de-France²⁹: dat is een forse terugval (-25%) tegenover het jaar 2012. Dit resultaat ligt ver onder de lange termijn tendens en heeft vooral te maken met het economisch klimaat en het concurrentiebeding. Het vierde kwartaal was overwegend positief, met een groei van 15% (512.000 m²). De terugval van de kantorenhuurmarkt is vooral te wijten aan de kleinere transacties van > 5.000 m² (45% minder dan in de topjaren 2007 en 2012). Het is wachten op grote instapklare projecten die duidelijk een rol hebben gespeeld in de volumestijging van 2009 tot 2012 (bv.: Thales in Gennevilliers, Carrefour in Massy of Orange in Châtillon).

Tegen het eind van het jaar werden grotere transacties (> 5.000 m²) ondertekend, zoals:

- General Electric in eigen gebouw – 38.100 m² (City Lights 1 en 3) en Boulogne-Billancourt
- Conseil Général des Hauts de Seine – 31.000 m² (Arena 92) in Nanterre
- Coca-Cola – 13.000 m² (Noda) in Issy-les-Moulineaux

De geografische ongelijkheid bleef groot in 2013. Het take-upvolume van Parijs (inclusief QCA) daalt op jaarbasis gemiddeld met 10%. Het zuidwesten is de enige sector van de "Première Couronne" die dit jaar stijgt (23%). Voor de hele regio van Île de France hebben de oppervlaktes van <5.000 m² globaal beter stand gehouden, met een beperkte daling tot 6% over het jaar.

Deze beweging bevestigt in 2013 dat de gebruikers voorrang geven aan de verlaging van hun vastgoedkosten. Samenvoegings- en rationaliseringsactiviteiten waren goed voor bijna 90% van het volume van de totale take-up > 4.000 m².³⁰

²⁷ Bron BNPP RE.

²⁸ Bron CBRE.

²⁹ Bron CBRE.

³⁰ Bron Cushman & Wakefield.

In de regio van Lyon bedroeg de take-up 252.000 m², wat 35% méér is dan in 2012 en dus net het omgekeerde is van Île-de-France³¹. In Lyon heeft regio Part-Dieu 21% van de take-up met vlak daarna regio Gerland en Carré de Soie met elk 18%.

In Lille steeg de vraag in geringere mate, tot 160.000 m² (7% meer dan in 2012). De regio Marseille onderging dan weer een nog sterkere daling dan Île-de-France (-31%), met 156.000 m² in 2013, wat evenveel is als in Lille.

Door de vertraging van de huuractiviteit is in 2013 het aanbod globaal gestegen met 6% in Île-de-France, goed voor bijna 5 miljoen m² beschikbare m², een kwart van het totale aanbod. De leegstand in Île-de-France loopt nu op tot 7,5%, wat duidelijk meer is dan 6,9% in 2012³². In Parijs blijft het toekomstige aanbod relatief beperkt, terwijl het toeneemt op La Défense en in sommige sectoren van de periferie zoals de "Croissant Ouest". Dit helpt om de stevige spreiding van huurwaarden te handhaven (nominale huur HT HC/jaar):

- In Parijs bedraagt de "prime" huur 753 €/m²: een daling met 10% sinds einde 2012³³.
- De huurgelden bleven einde 2013 relatief stabiel in het middensegment van Île-de-France en in de QCA (-2%), respectievelijk op 313 €/m² en 507 €/m².
- Eind 2013 daalde op La Défense de gemiddelde huurprijs met 10%, naar 394 €/m², terwijl de "prime" huurprijs +/- 450 €/m² bedraagt.

Wat betreft regio Lyon, wordt 2013 gekenmerkt door de lancering van de grootste toren, de "INCITY"-toren. We zien niettemin een lichte terugval van de beschikbaarheden in regio Lyon, een daling met 10% op een totale beschikbaarheid van 345.000 m².

De "prime" nominale huurwaarde in zowel Lyon als in Marseille bedraagt 270 €/m², ten opzichte van 220 €/m² in Lille.

4.2.2.3 Huurmarkt

...van de logistiek (opslagplaatsen > 5.000 m²)

- TAKE-UP

In 2013 is het take-up volume voor opslagplaatsen van > 5.000 m² met 12% toegenomen op de huurmarkt en op jaarbasis (2,5 miljoen m² ³⁴ aan transacties). Dit resultaat is meer dan 12% hoger dan het gemiddelde van de voorbije tien jaar. Ondanks de sombere economische context is de markt er dus in geslaagd een nieuw elan te geven, gedreven door o.a. transacties voor eigen rekening en door startklare transacties die een zeer sterke groei kenden (+48% per jaar). Het belang van zeer grote transacties – 1% van de transacties omvat platformen van > 40.000 m² (bijna 30% van de totale take-up) - geeft aan dat groepstransacties prioritair blijven.

Toch blijft de Franse logistieke markt heterogeen. De provinciestreek was in 2013 bijzonder performant, met een hoogste transactievolume sinds 2009 (bijna 2 miljoen m² take-up in totaal). Een opvallend fenomeen is echter dat ongeveer 40% van deze transacties werden gerealiseerd op de secundaire markten (zonder de "Dorsale")³⁵. De grote transacties van >50.000 m² zijn in opmars in de regio's, met 22% van het transactievolume over 2013 (tegen gemiddeld 12% sinds 2008).

³¹ Bron FNAIM Entreprises.

³² Bron BNPP RE.

³³ Bron Cushman & Wakefield.

³⁴ Bron BNPP RE.

³⁵ Bron BNPP RE.

In 2013 evolueert de regio Dorsale traag en maakt slechts voor 55% deel uit van de verhandelde volumes. Île-de-France en "Couloir Rhodanien" voldoen niet aan de behoeftes van de gebruikers en lijden onder een te zwaar fiscaal regime. De ontwikkeling van logistieke distributieplatformen stijgt aan de Atlantische kust (zonder de Dorsale) vooral omdat ze aantrekkelijk zijn voor zowel de tewerkstelling als voor de bedrijven.

In het algemeen hebben de laders – vooral in de sector van de grootdistributie en de e-commerce – zich meer toegelegd op nieuwe ontwikkelingen wegens het gebrek aan beschikbare bestaande kwaliteitsgebouwen en het royale aanbod aan grote en niet zo dure terreinen in de regio.

In 2013 **op Île-de-France** 512.000 m² verhandeld, een lichte terugval met 3% te opzichte van 2012³⁶ en meteen ook het laagste niveau van de afgelopen vijf jaar. Momenteel worden meerdere bouwaanvragen onderzocht: dit kan een goed signaal zijn voor de verhandelde volumes in 2014. Het zuiden van Île-de-France noteert dit jaar de enige transactie van >50.000 m² in regio Parijs, namelijk de verhuur van 75.000 m² aan Transalliance in Moissy-Cramayel. De rest van de transacties in Île-de-France zijn kleiner dan 30.000 m²/project, met een gemiddelde van 12.200 m²/transactie (een daling ten opzichte van vorig jaar). Het westen en het oosten van Île-de-France maken vooruitgang, met in het westen Gennevilliers als meest actieve zone. De take-up is in deze gemeente op één jaar tijd verdrievoudigd. Het oosten zag zijn take-up verdubbelen sinds 2012, met drie van de vijf instapklare projecten van dit jaar in Île-de-France. Het noorden van Île werd zwaar getroffen met een terugval van 30% van het aantal verhandelde volumes³⁷.

Ondanks een daling met 29% van de take-up op één jaar tijd (297.500 m²) behaalt de regio Lyon het gemiddelde van de take-up van de voorbije tien jaar³⁸. 2013 was een bijzonder jaar voor deze regio. Deze terugval is te wijten aan een vrij zwak jaarbegin en een lichte terugval in het laatste kwartaal. Die evolutie is gedeeltelijk het resultaat van weinig marktaanbod inzake beschikbare kwaliteitsgebouwen en een tekort aan grondopportuniteiten om grote platformen voor lange termijn te kunnen ontwikkelen. De meeste verhandelde oppervlakken (75%) zijn klasse A opslagplaatsen.

De drie grote regionale markten van "Dorsale" (Lyon, Lille en Marseille) hebben nochtans niet dezelfde dynamiek gekend (slechts 55% van de verhandelde volumes). De activiteit in **Nord-Pas de Calais** is vergelijkbaar met die van 2012, met 265.000 m² in 2013 en dit door een aantal kleine transacties (15 in 2013 tegenover 9 in 2012) en een project van 74.000 m² voor Gifi in Sin-le-Noble.

In de **regio PACA** is in 2013 de huuractiviteit opnieuw verhoogd met een take-up van 340.000 m², of bijna het dubbele van 2012. Deze ommekeer is vooral te danken aan twee instapklare projecten die samen goed zijn voor bijna de helft van het regionale volume:

- 50.000 m² voor Carrefour in Les Arcs-sur-Argens
- 110.000 m² voor Castorama in Saint-Martin-de-Crau

- AANBOD

Het aanbod werd in 2013 gekenmerkt door een matige stijging (+5 % op jaarbasis) en resulteert in iets meer dan 3 miljoen m² beschikbare oppervlakte op 1 januari 2014, ondanks een uitgesproken toename van de transacties. De verhandelingen betreffen vooral instapklare huurprojecten of projecten voor eigen rekening waardoor de beschikbare voorraad niet weggewerkt wordt. Île-de-France concentreert de helft van die beschikbaarheid, meer bepaald in het zuiden van de regio Parijs (rond Sénart), maar ook in het noorden van Parijs, rond de pool van de Roissy (Marly-la-Ville en Saint-Witz).

³⁶ Bron CBRE.

³⁷ Bron CBRE.

³⁸ Bron FNAIM Entreprises.

Het gebrek aan "blanco" lanceringen tijdens de afgelopen 3 jaar, heeft geleid tot een tekort aan nieuwe opslagplaatsen (-40%/jaar). Dit werd weliswaar gecompenseerd door tweedehands "klasse A" opslagplaatsen (stijging met 12%/jaar).³⁹ Het aanbod blijft heterogeen, afhankelijk van de geografische zones: het aanbod van klasse "A" vertegenwoordigt slechts een derde van de beschikbare oppervlaktes in Rhône-Alpes, 40% in regio Nord, de helft in Île-de-France en 60% in de regio PACA.

Ondanks een lichte toename blijft het aanbod beperkt in Frankrijk, zeker in de regio Lyon. Het is dringend tijd om de markt de komende jaren te commercialiseren met beschikbare oppervlaktes.

- WAARDEN

In 2013 konden de nominale huurwaardes standhouden dankzij de commerciële voordelen die de verhuurders aanbieden om elke leegstand te vermijden. De nominale huurwaarden bleven dus over het hele gebied relatief stabiel, maar verschillen toch van de economische waardebeoordeling. Voor de beste activa worden huurvrije periodes gegeven van 1 tot 1,5 maand/jaar en per vaste huurperiode.

De markt wordt niettemin gekenmerkt door een zeer grote heterogeniteit van de huurwaarden, met een opwaartse druk op sommige micromarkten met beperkt aanbod (Rhône-Alpes, Parijse "Première Couronne") enerzijds en anderzijds een toename van de commerciële voordelen in sommige zones met een overaanbod of omwille van een minder gunstige ligging. De waarden kunnen sterk variëren volgens de intrinsieke kwaliteit van het gebouw, de ligging, de fiscaliteit van de gemeente en het soort transactie (product beschikbaar op de markt, instapklaar project, ...).

Nominale "prime" huurtarieven (in € /m²/jaar excl. taks)

Ile de France	Lyon	Lille	Marseille
44-52	42-47	40-42	40-42

Bron : BNPP RE en C&W

...van de semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen (< 5.000 m²)

- TAKE-UP

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

De transacties met betrekking tot semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen (<5.000 m²) in Île-de-France bereikten slechts 714.000 m²⁴⁰ in 2013, m.a.w. het laagste niveau van het decennium:

- Île-de-France wordt getroffen en het project van Grand Paris had als effect dat sommige terreinen bevroren lijken voor doelstellingen van toekomstige ontwikkeling. Het "Ouest" houdt stand dankzij sommige traditioneel dynamische gemeenten zoals Saint-Ouen-l'Aumône en Gennevilliers. Idem voor Aulnay-sous-Bois en Roissy-en-France in het "Nord", en Ivry-sur-Seine in het "Sud".
- De Première Couronne blijft een van de meest gezochte geografische sectoren.

De take-up blijft heterogeen volgens de oppervlakken. Er is een sterke afname voor oppervlaktes tussen 1.000 m² en 3.000 m², de markt voor oppervlakken van <1.000 m² is in tegenstelling stabiel gebleven. De kleine oppervlakken (<500 m²) gaan er zelfs op vooruit.

In 2013 is de take-up voor semi-industriële ruimtes in regio Lyon daarentegen licht gestegen (ongeveer 4%), tot bijna 322.000 m². De markt blijft gespannen door een daling van het aantal transacties, met name op het segment 500 - 1.000 m².

³⁹ Bron BNPP RE.

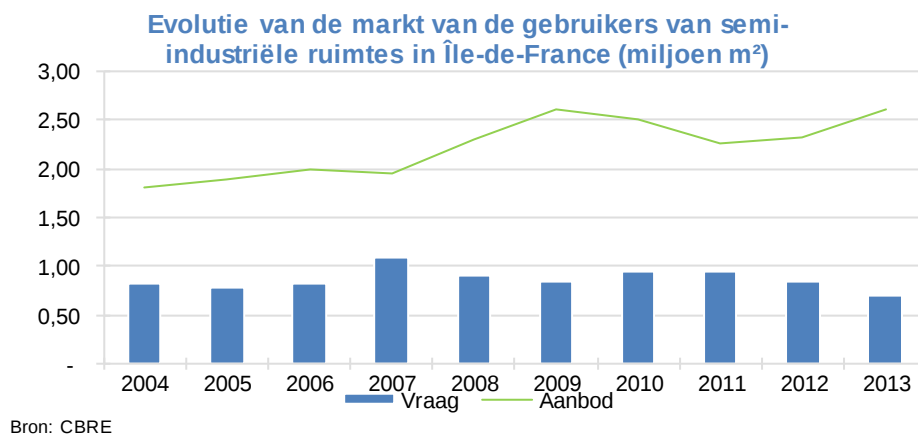
⁴⁰ Bron CBRE.

- AANBOD

Op 1 januari 2014 bedraagt de direct beschikbare voorraad meer dan 2,5 miljoen in Île-de-France⁴¹, wat een stijging vertegenwoordigt met 14% per jaar. Het aandeel van nieuwe projecten vertegenwoordigt slechts 15% van dit aanbod. Dit onderstreept het recurrente probleem van de economische veroudering en vernieuwing. In sommige zones blijft het aanbod nochtans veeleer kwaliteitsvol, met name in de "Première Couronne" en in bepaalde goed gelegen bedrijvenparken. Het onmiddellijke aanbod behaalt het hoogste niveau van het decennium. Het bestaat voor 85% uit ruimtes in gebruikte staat en uit verouderde ruimtes en dit vormt op lange termijn een kritieke uitdaging.

De kloof tussen vraag en aanbod is groot in deze activaklasse. Het gebrek aan opbrengsten, gecombineerd met slechte kredietvoorwaarden heeft geleid tot een verminderde verkoop. Tegen midden 2014 zou iets minder dan 30.000 m² aan "blanco" aanbod de voorraad moeten aanvullen. Het verzekerde toekomstige aanbod bestaat nagenoeg uitsluitend uit vrijkomende oudere gebouwen die nog voor einde 2014 opnieuw op de markt zouden moeten komen (minder dan 200.000 m²).

De streek rond Lyon heeft zijn aanbod met bijna 12% verminderd tegenover 2012, ondanks een veroudering van het activapark. Dit concentreert zich in de sector Sud⁴².



- WAARDEN

De huurwaarden zijn in 2013 globaal stabiel gebleven, zeker voor de kleine en middelgrote oppervlakken. De zeer brede prijsvork weerspiegelt grote structurele ongelijkheden op deze markt met traditioneel heterogene activa. Een lichte "repricing" was enkel van toepassing op de activa met grote oppervlakken die het verst van Parijs in Île-de-France liggen.

⁴¹ Bron CBRE.

⁴² Bron FNAIM Entreprises.

We hebben de waarden hieronder gebundeld volgens geografische zones:

Huurwaarden van de semi-industriële ruimtes in Île-de-France (in euro HT HC/m ² /jaar) Op 31 december 2013			
Geografische zone		Nieuw	Gebruikte staat
Noord	Intra A86	90-115	60-107
	Tussen A86 en Francilienne	60-85	45-75
	Vorbij de Francilienne	N.S	N.S
Oost	Intra A86	100-120	65-90
	Tussen A86 en Francilienne	75-85	40-80
	Vorbij Francilienne	75-85	40-80
West	Intra A86	80-150	75-80
	Tussen A86 en Francilienne	80-85	65-75
	Vorbij Francilienne	75-90	45-60
Zuid	Intra A86	80-95	65-80
	Tussen A86 en Francilienne	70-85	60-75
	Vorbij Francilienne	65-85	60-70

N.S: Niet significant
Bron: CBRE

Huurwaarden van semi-industriële ruimtes in regio Lyon (in euro HT HC/m ² /jaar) Op 31 december 2013	
Nieuw	Gebruikte staat
78	55

Bron: FNAIM Entreprises

Verkoopprijzen van semi-industriële ruimtes in Île-de-France (in euro HT HD/m²)				
Op 31 december 2013				
Geografische zone		Minimum	Gemiddeld	Maximum
Première Couronne		550	1030	1550
Rest van Île-de-France	Nord	280	640	900
	Ouest	250	520	800
	Est	290	500	1100
	Sud	350	580	

Bron: CBRE

Huurwaarden van semi-industriële ruimtes in regio Lyon (in euro HT HC/m ² /jaar) Op 31 december 2013	
Nieuw	Gebruikte staat
830	400

Bron: FNAIM Entreprises

4.2.2.4 Investeringsmarkt

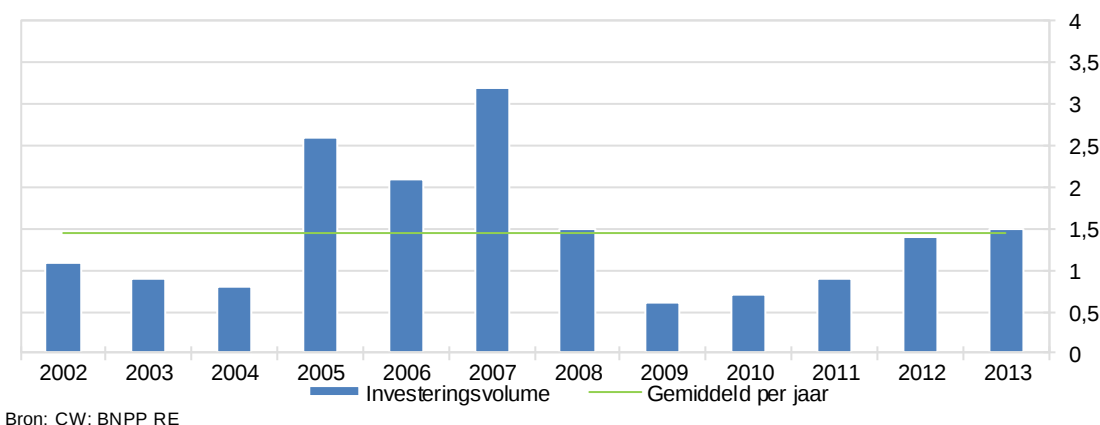
- VOLUME

In Frankrijk werd in 2013 in totaal voor 17,9 miljard euro⁴³ geïnvesteerd in bedrijfstvastgoed (inclusief diensten) en dit ondanks een netto terugval voor de kantorenmarkt.

Het investeringsvolume van logistieke en semi-industriële ruimtes komt met 1,5 miljard euro⁴⁴ opnieuw licht boven het tien-jaar-gemiddelde. Vanaf 2009 bedraagt de groei jaarlijks gemiddeld 25%. Het investeringsaandeel van logistieke en semi-industriële ruimtes stijgt op een jaar met 10% ten opzicht van het globale volume.

Voor de verkoop van semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen is toegenomen en omvat nu 35% van de contracten in logistieke en semi-industriële ruimtes (+ 11 punten ten opzichte van 2012).

Volume industriële investeringen in Frankrijk (Md €)



De prestaties van Île-de-France verschillen van die in de provincie. In 2013 was regio Parijs goed voor 30% van de geïnvesteerde bedragen in logistiek⁴⁵, terwijl buiten de hoofdstad de verkoop van grote portefeuilles en het dynamisme van de markten om en rond Lyon, Lille en Marseille plaatsvond.

Portefeuilleverkoop was typerend voor de logistieke markt. De joint-venture tussen Prologis en NBIM voor 272 miljoen € in het 1e kwartaal en de portefeuille Logica die Icade verkocht voor 145 miljoen € aan Apollo, vertegenwoordigen ongeveer 40% van de bedragen die in logistiek werden geïnvesteerd. De acquisities betreffen respectievelijk 544.000 m² en 370.000 m².

Twee instapklare platformen van >100.000 m² in Saint-Martin-de-Crau zijn onderdeel van de betekenisvolle transacties. Het eerste – verhuurd aan Maisons du Monde – werd voor 56 miljoen € verkocht aan Tristan Capital Partners (115.000 m²). Het tweede werd ontwikkeld voor Castorama en werd aan AG Real Estate verkocht voor 62 miljoen € (110.000 m²). Ook de markt van de semi-industriële ruimtes waren grote transacties, met in het 4e kwartaal de belangrijkste acquisitie van de portefeuille Spring (266.000 m²) van Axa door Northwood, voor een bedrag van 123 m€.

⁴³ Bron BNPP RE.

⁴⁴ Bron Cushman & Wakefield.

⁴⁵ Bron Cushman & Wakefield.

In 2013 bleef Foncière Argan nadrukkelijk aanwezig met twee transacties voor een totaal van 113.000 m²:

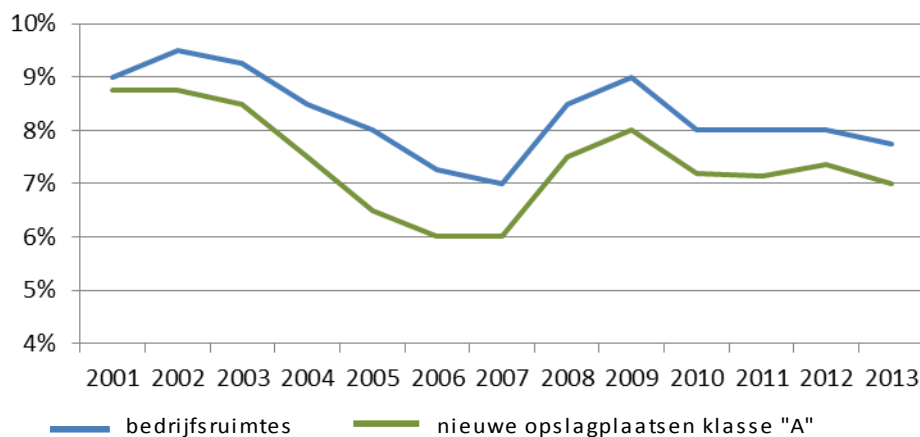
- Acquisitie van een logistiek platform ter versterking van een tweelingplatform, reeds in het bezit van Argan, voor een totaal van 165.000 m² (verhuurd aan Norbert Dentressangle) in Coudray Montceaux (91),
- Platform van 32.700 m² in Brignoles (83) (met engagement te verkoop op 31 december 2012).

Behalve deze enkele "pure players", trekt de logistiek ook buitenlandse institutionelen aan die hun risico willen diversifiëren, zoals AG Real Estate in de transactie Castorama in Saint Martin de Crau en enkele opportunismefondsen (Blackstone, Apollo). We zien in 2013, net zoals in 2012, een verhoogde concurrentie tegenover de schaarse inzake "prime"-aanbod op de investeringsmarkt, cfr de acquisitie door Amundi van de opslagplaats, verhuurd aan C-Discount voor een rendement van 7,25%.

- WAARDEN

De "prime"-tarieven van de semi-industriële ruimtes en grote opslagplaatsen (>5.000 m²) werden eind 2013 licht verlaagd. Volgens onze bronnen schommelt de rendementsvork tussen 7% en 7,25% voor "prime" logistieke platformen, en tussen 7,75% en 8,25% (afhankelijk van de bron) voor de semi-industriële ruimtes.

Evolutie van de "prime" rendementspercentages in Frankrijk



4.2.3 De logistieke en semi-industriële vastgoedmarkt in Nederland 2013

Indicatoren bedrijfsruimtemarkt 2013				
	Opname	Aanbod	Huurprijzen	Beleggingsvol.
2013	707.000 m ²	2.627.000 m ²	€ 44 per m ²	€ 437 mln.
	-	+5%	-3%	+140
2012	1.165.000 m ²	2.504.000 m ²	€ 45 per m ²	€ 182 mln.

Economie en logistiek

2013 stond nog volop in het teken van de economische crisis. Pas in de tweede helft van het jaar vertoonde de economie tekenen van herstel. Echter, over het hele jaar gemeten kromp de economie met circa 0,8%. Het herstel dat optrad vanaf medio 2013 werd gedreven door een toename van de investeringen in vaste activa (o.a. bedrijfswagens, bedrijfsgebouwen, machines en installaties, en computers) en de industriële productie. Daarnaast leverden de in- en uitvoer van goederen en diensten een bescheiden bijdrage aan de groei. Twee andere belangrijke pijlers van de economie, de consumptieve bestedingen van huishoudens en overheid, lieten nog steeds een neergaande beweging zien.

De ontwikkeling van de sectoren Handel en Vervoer en opslag zijn altijd van groot belang voor de Nederlandse economie, immers bijna 23% van de werkgelegenheid in Nederland is terug te vinden in deze sectoren. De ontwikkeling van de internationale handel en daarmee de transportsector is dan ook van groot belang voor de ontwikkeling van de Nederlandse economie. De beperkte groei van de wereldhandel zorgde er dan ook voor dat de groei van de im- en export stagneerde. De export groeide nog licht met circa 1,3%, maar de import daalde met 0,5%. Voor 2014 zijn de vooruitzichten iets gunstiger. Niet alleen de Nederlandse economie toont tekenen van herstel, maar ook vooruitzichten van de economie in Duitsland en Frankrijk, belangrijke handelspartners voor Nederland, zijn duidelijk verbeterd. Ook in de VS is sprake van een duidelijk herstel van de economie. Echter in grote opkomende economieën is in de tweede helft van 2013 juist sprake van tegenvallende groeicijfers, hoewel er nog steeds sprake is van substantiële economische groei. De verwachting voor 2014 is dan ook dat de wereldhandel beduidend sterker zal groeien dan in 2013. Dit zal dan ook een positief hebben op de Nederlandse transportsector.

Uit de kwartaalberichtgeving van Transport en Logistiek Nederland (TLN) blijkt dat de bedrijvigheid in de transportsector gedurende het jaar herstelde. Naast de bedrijvigheid lieten de omzetten in de sector ook een stijgende lijn zien in 2013. Echter, de winst liet geen herstel zien in 2013. Dit wordt veroorzaakt door stijgende kosten, terwijl de vrachtprijzen niet stijgen. In het vierde kwartaal wist 'slechts' 55% van de ondernemers het kwartaal met winst af te sluiten. Over het gehele jaar gemeten sloot ruim 64% het jaar met winst af (2012: 54%). Het aantal faillissementen nam wel af in 2013. In totaal gingen 363 bedrijven (exclusief eenmanszaken) failliet in 2013. In 2012 waren dit nog 385 bedrijven. Echter, het aantal faillissementen in 2013 ligt nog altijd ruim boven het tienjarig gemiddelde van 281 en is ook het op één na hoogste aantal faillissementen van de afgelopen tien jaar.

De sector is voor 2014 iets positiever dan in de voorgaande twee jaar. Zo verwacht bijna 40% een omzetgroei (2012: 23%) en 47% minimaal een gelijke omzet (2012: 49%). Ook verwacht ruim 27% van de ondernemers een uitbreiding van de logistieke diensten (2012: 18%). Wat betreft de algemene zakelijke verwachtingen, verwacht 25,5% een goed tot zeer goed jaar (2012: 10,5%), 60% een normaal jaar (2012: 53%) en 14,5% een slecht tot zeer slecht jaar (2012: 36%).

Economische indicatoren (in %)						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Economische groei	-3,5	1,7	1,0	-1,2	-0,8	0,5
Export	-9,2	10,8	4,4	1,9	1,3	4,0
Wederuitvoer	-6,9	17,2	4,9	3,0	1,75	5,25
Invoer	-10,4	10,6	4,7	3,6	-0,5	3,5
Relevante wereldhandel	-13,6	11,0	4,0	0,7	1,5	3,75

* Betreft prognoses CPB december 2013, overige cijfers CBS

Vooruitzichten 2014

De vooruitzichten voor de Nederlandse economie zijn voor 2014 aanzienlijk gunstiger dan in 2013. Naar verwachting zal de economie groeien, hoewel beperkt (+0,5%). Door de aantrekkende wereldhandel zullen in- en uitvoer van goederen duidelijke groei laten zien. Voor de middellange termijn, gemeten over de periode 2013-2017, gaat het CPB nog steeds uit van een gemiddelde economische groei van 1,5% per jaar.

De logistieke sector zal als eerste profiteren van het economisch herstel. Dit zal zich naar verwachting vertalen in een toenemende vraag naar logistieke ruimte. De vraag zal vooral gericht zijn op moderne objecten, het aanbod hiervan is echter beperkt. Hierdoor zouden huurprijzen in het topsegment weer licht kunnen oplopen. In het midden segment en aan de onderkant van de markt is echter sprake van overaanbod, waardoor er hier nog steeds sprake zal zijn van prijsdruk.

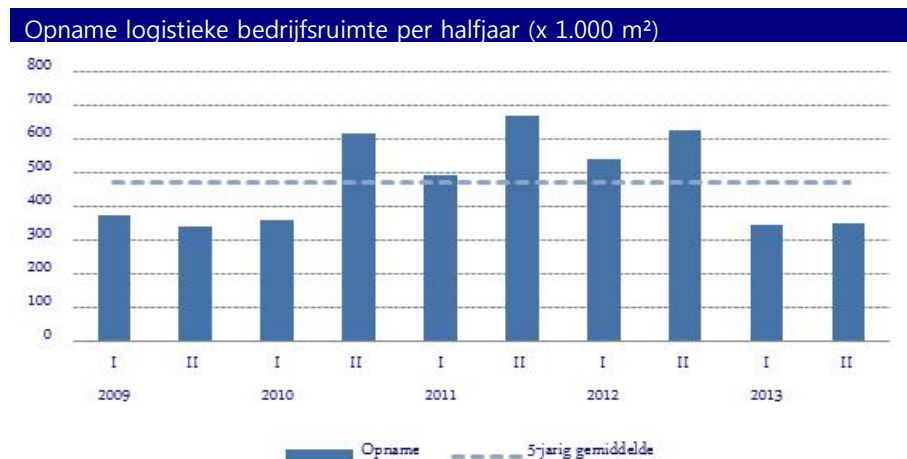
De beleggingsmarkt zal in 2014 naar verwachting een vergelijkbaar beeld als in 2013 laten zien. De vraag van beleggers is gericht op moderne (nieuwbouw) objecten. Het aanbod hiervan is beperkt, waardoor bruto aanvangsrendementen voor dergelijke objecten relatief stabiel zullen blijven en bij toenemende vraag zelfs weer iets kunnen dalen. Voor verouderde objecten kunnen de aanvangsrendementen juist nog iets verder oplopen.

Samenvattend kan gesteld worden dat er op de logistieke vastgoed markt sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod, zowel bij gebruikers als beleggers.

Vooruitzichten 2014					
	Aanbod	Opname	Huur	Beleggingen	BAR
Moderne logistiek	↘	↗	→	→/↗	→/↘
Middensegment	→	→	→	→	→
Verouderde logistiek	↗	↘	→/↘	↘	↗

Opname

De vraag naar logistieke ruimte liet in 2013 een sterke terugval zien. Mede door de economische crisis waren logistieke dienstverleners terughoudend met het aanhuren van nieuwe distributiecentra. Door tegenvallende groei van de in- en uitvoer van goederen was er nauwelijks behoefte aan extra logistieke ruimte. In totaal werd er in 2013 circa 707.000 m² logistieke ruimte verhuurd of verkocht aan eindgebruikers. Dit is een daling van 39% ten opzichte van 2012 toen nog ruim 1,16 miljoen m² werd opgenomen door de markt.



In heel 2013 waren er 69 transacties van logistiek vastgoed, waarmee de gemiddelde grootte per transactie op circa 10.250 m² uitkwam. In 2012 waren er 91 transacties, met een gemiddelde grootte per transactie van 12.800 m².

De grootste transactie in 2013 betrof de aanhuur van een nieuwbouw distributiecentrum door DB Schenker. Het distributiecentrum, gelegen op bedrijventerrein Vossenbergh West II, heeft een oppervlakte van 47.700 m².

Top 10 logistieke gebruikerstransacties 2013

Plaats	Locatie	Huurder/koper	m ²
Tilburg	Vossenbergh West II	DB Schenker	47.700
Zwolle	Hessenpoort	Wehkamp.nl	35.000
Oud Gastel	Borchwerf II	Tommy Hilfiger	32.630
Breda	Heilaar	Broekman Logistics	30.800
Didam	Fluun	Alpha Deuren	30.000
Eindhoven	Flight Forum	Fab.com	23.750
Amersfoort	De Hoef	Red Swan	21.200
Zevenbergen	Tradeparc Moerdijk	Talke Nederland	19.400
Veghel	Dorshout	Udea	18.270
Ridderkerk	Donkersloot	Van Domburg Partners	17.900

In alle regio's, met uitzondering van Tiel/Geldermalsen, was sprake van een daling van de opname. Hoewel in Tiel/Geldermalsen sprake was van een stijging van 15%, gaat het in absolute aantallen meters om een beperkte stijging van 3.000 m². De mainports Rotterdam en Amsterdam/Schiphol lieten een wisselend beeld zien. Terwijl de opname in Amsterdam/Schiphol beperkt afnam met 4%, daalde de opname in Rotterdam e.o. met maar liefst 58%. Ook in logistieke hotspots als Venlo/Venray, Tilburg e.o. en Oss/Den Bosch/Eindhoven was sprake van een forse terugval van de vraag. Hoewel in West-Brabant ook sprake was van een duidelijke terugval van de vraag, was de daling hier minder. In whitespots (potentiële hotspots) als Almere/Zeevolde en Arnhem/Nijmegen viel de vraag het sterkst terug met respectievelijk -94% en -89%.

Internationaal georiënteerde logistieke dienstverleners en internationale bedrijven die de Europese distributieactiviteiten in Nederland vestigen, richten zich vooral op de logistieke hotspots. Een goede ontsluiting naar de mainports Rotterdam en Amsterdam/Schiphol en een goede ontsluiting naar het Europese achterland zijn hierbij van belang. Hierdoor is de vraaguitval vaak veel minder groot dan in whitespots waar de vraag van landelijk georiënteerde logistieke dienstverleners een veel grotere rol speelt. De vraaguitval bij deze partijen was veel groter omdat ze veel meer last hadden van de slecht draaiende nationale economie. Daarbij komt dat deze partijen ook veel vaker kiezen voor een locatie buiten de hot- en whitespots, zoals bijvoorbeeld Utrecht, Waddinxveen, Zwolle en Ede/Veenendaal. Lagere huurprijzen is hierbij een van de factoren die meespeelt.

Opname naar logistieke regio in m²

Regio	2012	2013	Δ
Rotterdam e.o.	163.000	68.000	-58%
Venlo/Venray	185.000	64.000	-65%
Amsterdam/Schiphol	58.000	56.000	-3%
Tilburg e.o.	157.000	76.000	-52%
Tiel/Geldermalsen	20.000	23.000	15%
Oss/Den Bosch/Eindhoven	129.000	70.000	-46%
West-Brabant	119.000	99.000	-17%
Arnhem/Nijmegen	46.000	5.000	-89%
Almere/Zeevolde	49.000	3.000	-94%
Zuid-Limburg	28.000	16.000	-43%
Overige regio's	210.000	227.000	8%
Totaal	1.165.000	707.000	-39%

Aanbod

Begin 2014 stond er circa 2,63 miljoen m² logistieke bedrijfsruimte te koop of te huur. Dit is een stijging met 5% ten opzichte van het aanbodniveau begin 2013, toen het aanbod 2,5 miljoen m² bedroeg.

Circa twee derde van het aanbod heeft een bouwjaar van voor 2000 en een derde heeft zelfs een bouwjaar van voor 1990. De verwachting is dat met name het aandeel van voor 1990 de komende jaren verder zal toenemen, aangezien deze panden niet meer voldoen aan de huidige eisen van logistieke dienstverleners. Hoogte is hierbij één factor. Tegenwoordig is de minimale hoogte 11 tot 12 meter, terwijl de panden van voor 1990 vaak niet hoger zijn dan 8 tot 10 meter. Verder speelt de toenemende automatisering een belangrijke rol, deze is vaak moeilijker toe te passen in verouderde panden. Tenslotte speelt de toenemende vervangingsvraag een belangrijke rol bij de toename van oudere objecten. In toenemende mate vervangen logistieke dienstverleners hun verouderde ruimte voor nieuwe moderne panden. Dit is dan ook duidelijk terug te zien in de sterke stijging van de nieuwbouw in 2013 (zie paragraaf nieuwbouw). Van de opname in 2013 had circa 50% een bouwjaar van na 2000. Circa 55% hiervan had zelfs een bouwjaar van 2008 en later. Het aanbod van modern, kwalitatief hoogwaardig logistiek vastgoed op goede locaties is dan ook relatief beperkt van omvang. Circa 10% van het aanbod heeft een bouwjaar van 2008 en later.

Aanbod naar logistieke regio in m ²			
Regio	1-1-2013	1-1-2014	Stijging/daling
Rotterdam e.o.	179.000	172.000	-4%
Venlo/Venray	189.000	166.000	-12%
Amsterdam/Schiphol	230.000	188.000	-18%
Tilburg e.o.	198.000	198.000	0%
Tiel/Geldermalsen	122.000	122.000	0%
Oss/Den Bosch/Eindhoven	366.000	395.000	8%
West-Brabant	325.000	461.000	42%
Arnhem/Nijmegen	99.000	132.000	33%
Almere/Zeevolde	43.000	66.000	53%
Zuid-Limburg	77.000	70.000	-9%
Overige regio's	676.000	656.000	-3%
Totaal	2.504.000	2.627.000	5%

Binnen de logistieke hotspots is veruit het meeste aanbod te vinden in de regio's West-Brabant, Oss/Den Bosch/Eindhoven en Tilburg. Gezamenlijk zijn deze regio's goed voor circa 40% van het totale logistieke aanbod. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat deze regio's over de grootste voorraad van logistieke ruimte beschikken.

Opvallend is wel de sterke stijging van het aanbod in West-Brabant. In totaal steeg het aanbod hier met 42% tot 461.000 m². De stijging werd vooral veroorzaakt door toevoeging aan het aanbod van logistieke objecten in Roosendaal, Moerdijk en Oosterhout. In Roosendaal betrof het twee "verouderde" objecten met een bouwjaar van voor 1987 en 1997. Opvallend genoeg ging het in Oosterhout en Moerdijk om toevoeging aan het aanbod van zeven relatief moderne panden met een bouwjaar van na 2000, waarvan vier zelfs in 2005 of later zijn gerealiseerd. Dit laatste kan er op duiden dat logistieke objecten steeds sneller niet meer aan de eisen van de gebruiker voldoen. Echter, doordat er slechts een zeer beperkt aanbod is van moderne objecten die de afgelopen vijf jaar zijn gerealiseerd, is het wel de verwachting dat bij het aantrekken van de markt deze nog relatief moderne panden als eerste uit de markt zullen worden genomen.

Naast de forse stijging van het aanbod in West-Brabant, steeg ook het aanbod in Almere/Zeewolde en Arnhem/Nijmegen sterk in 2013. Deze drie regio's waren gezamenlijk de oorzaak van de stijging van het landelijke aanbod van logistieke ruimte. In de overige regio's stabiliseerde het aanbod of was zelfs sprake van een daling. De regio's Amsterdam/Schiphol en Venlo/Venray zagen het aanbod het sterkst afnemen met respectievelijk 18% en 12%. Doordat er op dit moment weinig op risico voor de markt wordt gebouwd moet de vraag voornamelijk worden geabsorbeerd door het huidige aanbod. Hierdoor kan ondanks een daling van de vraag het aanbod toch nog afnemen.

Huurprijzen

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs in 2013 is licht gedaald met circa 3% ten opzichte van het huurprijsniveau van 2012. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs lag in 2013 net onder de € 44 per m². De huurprijzen voor moderne logistieke bedrijfsruimte bleven stabiel binnen een bandbreedte van € 50 per m² tot € 65 per m². Voor het midden segment geldt een iets bredere bandbreedte in 2013 van € 32,50 tot € 50 per m² (2012: € 37,50 tot € 50 per m²). Terwijl aan de onderkant van de markt een bandbreedte geldt van € 15 tot € 40 per m² (2012: € 20 tot € 40 per m²).

De hoogste huurprijzen (tot circa € 88,-- per m²) worden nog altijd gerealiseerd voor moderne logistieke bedrijfsruimte rondom de luchthaven Schiphol. Overigens is de gemiddelde vraaghuur voor logistieke bedrijfsruimte in de omgeving Schiphol circa € 84,-- per m².

Bandbreedte huurprijzen logistieke bedrijfsruimte naar regio (in € per m ²)		
Regio	2012	2013
Rotterdam e.o.	40 – 65	40 – 65
Venlo/Venray	30 – 50	30 – 52
Amsterdam	40 – 65	30 – 65
Schiphol	70 – 90	70 – 88
Tiel/Geldermalsen	35 – 50	35 – 50
Oss/Den Bosch/Eindhoven	40 – 55	35 – 55
West-Brabant	35 – 55	35 – 55
Arnhem/Nijmegen	35 – 55	25 – 50
Zuid-Limburg	30 – 55	30 – 55
Almere/Zeewolde	40 – 55	35 – 55

Er was in 2013 duidelijk sprake van prijsdruk. Dit is niet alleen terug te zien bij de gerealiseerde huurprijzen, maar ook in de ontwikkeling van de vraaghuurprijzen. In de onderstaande tabel is dit goed terug te zien. Hieruit blijkt ook dat de prijsdruk het grootst was in het middensegment. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de huurprijzen voor verouderde panden in de voorgaande jaren al sterk is gedaald. De sterke daling van de vraaghuurprijs wordt veroorzaakt door de teruggevalen vraag en het toch nog ruime aanbod. Bovendien zorgt de mismatch tussen vraag (modern logistiek) en aanbod (midden segment tot verouderd logistiek) voor extra druk op de huurprijzen.

Dat ook de vraaghuurprijzen in het topsegment licht zijn gedaald, wordt vooral veroorzaakt door de sterke daling van de vraagprijzen in het middensegment. Hierdoor worden de prijzen in het topsegment ook licht naar beneden bijgesteld om te kunnen blijven concurreren met het middensegment.

Ontwikkeling gewogen gemiddelde vraaghuurprijs (per m ²)			
Bouwjaar	1-1-2013	1-1-2014	Δ in %
> 2005	57	55	-3,5
2000 – 2005	52	47	-9,2
1990 – 2000	52	47	-9,3
< 1990	38	37	-3,0

Nieuwbouw

In 2013 zijn 35 logistieke centra opgeleverd met een totale vloeroppervlakte van circa 768.000 m². Bij 22 distributiecentra ging het om eigenbouw met een totale vloeroppervlakte van 456.000 m². De overige 13 logistieke centra betrof nieuwbouw voor de markt, waarbij in 10 gevallen al voor de start van de bouw een eindgebruiker was vastgelegd. In totaal ging het om 312.000 m² logistieke ruimte.

De grootste eigenbouw projecten die in 2013 zijn opgeleverd zijn DC Edco in Deurne (100.000 m²), DC Lidl in Heerenveen (65.000 m²), DC McGregor in Waalwijk (45.000 m²) en DC OMS/Lidl in Oosterhout NB (36.000 m²). De grootste nieuwe distributiecentra voor de markt betrof DC Dok Vast in Son en Breugel (55.000 m²) verhuurd aan Rhenus, DC Dok Vast Tilburg (47.700 m²) verhuurd aan DB Schenker, DC BusinessPark Siberie (fase I) in Peel en Maas (44.700 m²) verhuurd aan Brand Loyalty en DC Maessen in Venray (40.000 m²) verhuurd aan Philips.

De oplevering van nieuwe logistieke centra zal naar verwachting in 2014 lager uitvallen dan in 2013. Aan het begin van 2014 staan er 17 distributiecentra gepland om voor het einde van 2014 te worden opgeleverd. De totale vloeroppervlakte van deze distributiecentra bedraagt circa 330.000 m² (inclusief 180.000 m² eigenbouw). Met een gemiddelde bouwtijd van acht tot 12 maanden kan dit nog iets oplopen.

De volledige planvoorraad (exclusief eigenbouw) van logistieke ruimte is toegenomen van 1,3 miljoen m² aan het begin van 2013 tot ruim 2 miljoen m² aan het begin van 2014.

Nieuwbouw logistieke ruimte naar regio en status (in m ²)				
Regio	Opgeleverd 2013	In aanbouw	Nieuwbouw onverhuurd	Planvoorraad in verhuur
Rotterdam e.o.	5.000	-	-	20.000
Venlo/Venray	101.000	150.000	25.000	398.000
Amsterdam/Schiphol	3.000	-	39.000	276.000
Tilburg e.o.	135.000	10.000	13.000	382.000
Tiel/Geldermalsen	-	43.000	-	55.000
Oss/Den Bosch/Eindhoven	260.000	10.000	-	210.000
West-Brabant	52.000	-	18.000	374.000
Arnhem/Nijmegen	5.000	-	-	13.000
Almere/Zeewolde	-	-	-	117.000
Zuid-Limburg	-	-	-	41.000
Overig	207.000	28.000	32.000	125.000
Totaal	768.000	241.000	127.000	2.011.000

Cijfers zijn inclusief nieuwbouw voor eigen gebruik

De regio Venlo/Venray heeft verreweg de grootste planvoorraad. De plannen zijn voor een belangrijk deel gelegen op Trade Park Noord in Venlo. Onder andere Prologis en Goodman hebben hier uitbreidingsplannen. Ook Tilburg e.o. en West-Brabant hebben een aanzienlijke planvoorraad. Bijna de helft van alle plannen is gelegen in de provincie Noord-Brabant, wat de sterke positie van deze provincie op de logistieke markt bevestigt. In de regio Amsterdam/Schiphol zijn de nieuwbouwplannen (276.000 m²) vooral geconcentreerd op en rond de luchthaven Schiphol. Opvallend genoeg is de planvoorraad beperkt in de regio Rotterdam. De opening van de Tweede Maasvlakte zou hier verandering in kunnen brengen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat Canon heeft aangekondigd haar nieuwe Europese distributie centrum van 120.000 m² op de Maasvlakte te gaan realiseren, de oplevering vindt naar verwachting in 2015 plaats. Van de whitespots heeft Almere/Zeewolde veruit de grootste planvoorraad (117.000 m²). Hiermee wordt bevestigd dat ook ontwikkelaars denken dat deze regio in de toekomst een steeds belangrijkere positie binnen de logistieke markt zal innemen.

Buiten de logistieke regio's zijn er vooral plannen voor nieuwbouw in de regio Utrecht en Zwolle. In Utrecht betreft het onder andere de tweede fase van DC Lage Weide (28.800 m²). In Zwolle zal Wehkamp haar nieuwe distributiecentrum van 35.000 m² vestigen. Volgens Wehkamp wordt het "het grootste geautomatiseerde warehouse ter wereld". De totale investering in de nieuwbouw bedraagt ruim € 100 miljoen, waarvan circa € 30 miljoen voor het vastgoed.

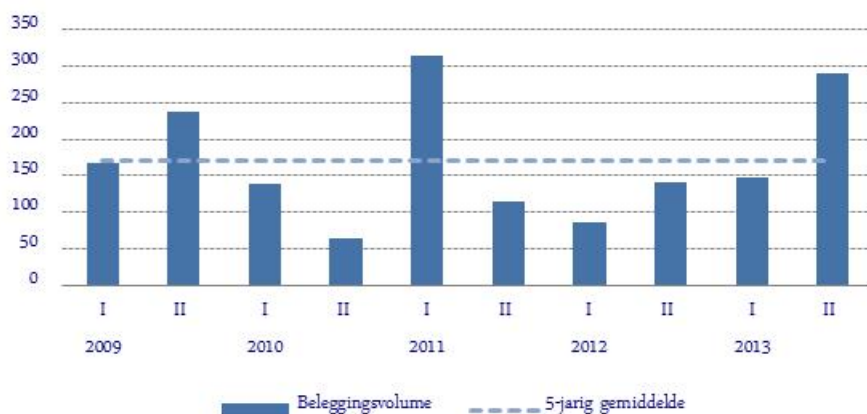
De onverhuurde nieuwbouw (nieuwbouw distributiecentra die na oplevering nog nooit zijn verhuurd) lag met 127.000 m² aan het begin van 2014 iets hoger dan aan het begin van 2013 (116.000 m²). In vergelijking met begin van 2012 toen er nog 246.000 m² onverhuurde nieuwbouw in aanbod stond is er sprake van een forse afname. Wat de trend bevestigt van de grote vraag naar kwalitatief goede en moderne logistieke ruimte. De aanwas is op dit moment beperkt doordat er de afgelopen jaren relatief weinig projecten voor eigen rekening en risico zijn ontwikkeld. In de tweede helft van 2013 zijn er weer enkele partijen die op risico met de bouw van nieuwe logistieke centra zijn begonnen. Het grootste deel van de onverhuurde nieuwbouw is te vinden in de regio's Amsterdam/Schiphol (39.000 m²) en Venlo/Venray (circa 25.000 m²).

Beleggingsmarkt

In 2013 werd fors meer geïnvesteerd in logistiek, vooral in de tweede helft van het jaar was sprake van een sterke stijging. In totaal werd er circa € 437 miljoen in logistiek belegd in 2013, een stijging van 140% ten opzichte van 2012. Het beleggingsvolume in het tweede halfjaar van 2013 bedroeg circa € 290 miljoen, bijna het dubbele van het beleggingsvolume in het eerste halfjaar. Het beleggingsvolume werd opgestuwd door een drietal portefeuilletransacties. LogiCor, Delin Capital en Granite Real Estate Investment kochten allen in de tweede helft van 2013 een portefeuille. Gezamenlijk waren deze transacties goed voor 80% van de beleggingen in het tweede halfjaar van 2013 en bijna 55% van de totale beleggingen in 2013. De vraag van beleggers blijft gericht op moderne, langjarig verhuurde objecten.

Het beleggingsaanbod van dergelijke objecten is echter zeer beperkt. Dit is ook terug te zien in de transacties. Van de 26 objecten die van eigenaar wisselden hadden 15 een bouwjaar van 2007 of later, 5 een bouwjaar van tussen de 2000 en 2006 en 6 een bouwjaar van voor 2000.

Beleggingsvolume logistieke bedrijfsruimte per half jaar (x € miljoen)



De grootste single asset transactie betrof de aankoop van een distributiecentrum in Born door Delin Capital. Het object van 51.000 m² is voor gemiddeld vijf jaar verhuurd aan Stanley Black & Decker, Kuehne+Nagel en Helly Hansen. Het bruto aanvangsrendement bedroeg circa 8,2% (k.k.).

De Britse belegger Delin Capital was in 2013 veruit de meest actieve belegger in logistiek vastgoed en kocht voor ruim € 127 miljoen 4 objecten. Ook de Belgische “vastgoedbevak” WDP, dat in 2012 ook al flink in de Nederlandse markt investeerde, was in 2013 opnieuw actief. Het kocht drie bestaande objecten voor een totaal investeringsvolume van € 30,7 miljoen. Daarnaast ontwikkelt WDP ook voor eigen portefeuille in Nederland. Onder andere het DC van Wehkamp in Zwolle wordt door WDP gerealiseerd.

Het merendeel van de beleggingen kwam overigens voor rekening van buitenlandse beleggers, circa 90% van het totaal. In 2013 ging het vooral om Angelsaksische en Belgische beleggers.

Top 10 logistieke beleggingstransacties 2013

Plaats	Koper	Metrage	Koopsom (€ mln)
Portefeuille	LogiCor	171.300	87,3
Portefeuille	Delin Capital	101.700	77,9
Portefeuille	Granite REI	122.300	72,3
Born	Delin Capital Asset Management	51.000	36,4
Zaltbommel	Real Estate Growth Fund	31.000	30,0
Venlo	W.P. Carey	44.000	27,4
Hoofddorp	Aspen Real Estate Investments	18.000	16,3
Zwolle	WDP	18.000	14,0
Almere	Montea	24.700	13,7
Utrecht	ProLogis European Property Fund II	23.100	13,3

De bruto aanvangsrendementen voor moderne logistieke bedrijfsruimte zijn gedurende 2013 iets opgelopen ten opzichte van 2012. Gemiddeld bewogen de aanvangsrendementen voor dergelijke objecten zich tussen de 7,8% en 8,5% (2012: 7,2% tot 8,25%). Voor het midden segment lagen de aanvangsrendementen tussen de 8,5% en 12% (2012: 8,25% tot 10%). Aan de onderkant van de markt liggen de aanvangsrendementen het hoogst, gemiddeld tussen de 10% en 15% (2012: 10% tot 12,5%). Echter, voor sterk verouderde en/of leegstaande objecten kan dit nog veel hoger liggen.

Onderzoeksverantwoording

Troostwijk Research voert permanent onderzoek uit naar de ontwikkelingen op de diverse vastgoedmarkten in Nederland. Diverse gegevens zoals huurtransacties, beleggingen, projecten, aanbod, prijsontwikkeling en uitgifte bedrijventerrein worden op basis van zowel interne als externe bronnen verzameld en verwerkt in onze researchdatabase. De marktrapportages, referenties en andere onderzoeken en analyses van Troostwijk zijn gebaseerd op gegevens uit deze researchdatabase, eventueel aangevuld met gegevens van derden, in combinatie met eigen marktkennis van Troostwijk Taxaties en Troostwijk Real Estate.



Definities

Aanbod

De hoeveelheid bedrijfsruimte vanaf 500 m² die voor verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod betreft uitsluitend reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Plannen worden niet in de cijfers meegenomen.

Bedrijfsruimte

Vastgoed dat is gebouwd voor bedrijfsactiviteiten, niet zijnde een kantoor of een winkel. Tot bedrijfspanden kunnen worden gerekend distributiecentra, bedrijfsverzamelgebouwen, fabrieksgebouwen en opslagruimten. Bedrijfscomplexen bestaan veelal uit een combinatie van verschillende componenten, zoals opslagruimte, productieruimte, logistieke ruimte, showroomruimte en kantoorruimte. Indien de kantoorruimte 50% of meer van het totale metrage beslaat, wordt het totale object niet meegenomen in het onderzoek.

Beleggingstransactie

Kooptransacties van bedrijfsruimte vanaf € 2 miljoen door een belegger. Ook sale-and-leaseback transacties worden hierin meegenomen. Koop ten behoeve van herontwikkeling wordt alleen tot de beleggingstransacties gerekend indien het bestaande object nog minimaal vijf jaar wordt verhuurd.

Bruto aanvangsrendement

De bruto huuropbrengsten als percentage van de koopsom

Huurprijzen bedrijfsruimte

Prijzen per vierkante meter vloeroppervlak. Incentives, BTW en servicekosten worden niet meegenomen.

Logistiek

Bedrijfsobject vanaf 5.000 m² met min. 5 loading docks, voornamelijk bestemd voor opslag-, overslag-, sorteer- en vervoerfuncties.

Nieuwbouw

Bedrijfsruimte niet ouder dan twee jaar.

Nieuwbouw onverhuurd

Betreft objecten die na oplevering nooit verhuurd zijn geweest.

Opname

Bedrijfsruimte vanaf 500 m² die op de vrije markt is verhuurd of verkocht, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (eigenbouw). Huurverlengingen en koop door huurder worden eveneens buiten beschouwing gelaten. Transacties worden geregistreerd op het moment van wilsovereenstemming tussen betrokken partijen.

Planvoorraad

Bouwplannen voor nog te realiseren bedrijfsruimte.

Voorraad

Bestaande of in aanbouw zijnde bedrijfsruimte met een vloeroppervlak van 500 m² of meer.

4.2.4 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2013

	Totaal 31/12/2013	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2012
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites	35	19	15	1	32
Oppervlakte opslag (m²)	535.352	306.540	203.375	25.437	466.042
Oppervlakte kantoren (m²)	49.342	33.640	15.291	411	48.725
Totale oppervlakte (m²)	584.694	340.180	218.666	25.848	514.767
Ontwikkelingspotentieel (m²)	90.500	54.500	36.000	0	90.500
Reële waarde (EUR)	311.936.000	179.926.000	117.710.000	14.300.000	283.678.000
Investeringswaarde (EUR)	324.814.965	184.628.941	124.986.715	15.199.308	295.039.331
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	26.047.883	14.091.062	10.806.821	1.150.000	22.641.245
Bruto rendement (%)	8,35%	7,83%	9,18%	8,04%	7,98%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,73%	8,50%	9,18%	8,04%	8,25%
Niet verhuurde delen (m²)	28.981	28.981	0	0	18.260
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	1.199.428	1.199.428	0	0	772.425
Bezettingsgraad (% van m²) ³	94,85%	90,90%	100,00%	100,00%	96,27%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	95,28%	91,51%	100,00%	100,00%	96,71%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)					
Reële waarde (EUR)	7.590.069	7.590.069	0		7.777.132

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

	België	Frankrijk	Nederland
Reële waarde	EUR 179,9 miljoen	EUR 117,7 miljoen	EUR 14,3 miljoen
Aanschaffingswaarde	EUR 175,4 miljoen	EUR 113,2 miljoen	EUR 13,9 miljoen
Verzekerde waarde	EUR 207,3 miljoen	**EUR 72,2 miljoen	EUR 21,6 miljoen
Huuropbrengsten*	EUR 14,1 miljoen	EUR 10,8 miljoen	EUR 1,2 miljoen

(*) deze huuropbrengsten betreffen de contractuele huurgelden (zie eveneens volgende tabel).

(**) 51% van desites in Frankrijk met een totale reële waarde van EUR 59,6 miljoen, wordt door Montea verzekerd (EUR 72,2 miljoen). De rest van de portefeuille in Frankrijk wordt door de huurder zelf verzekerd. (zie punt 1.2.4).

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 584.694 m², verspreid over negentien sites in België, één site in Nederland en vijftien sites in Frankrijk.

De totale initiële aanschaffingswaarde van de portefeuille in België bedraagt EUR 175,4 miljoen, EUR 113,2 miljoen in Frankrijk en EUR 13,9 miljoen in Nederland⁴⁶.

De hypothesen inzake de waardebepaling door de vastgoedexpert, vindt men terug in punt 4.2.5 van dit jaarverslag.

⁴⁶ De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in België wordt gedefinieerd als enerzijds de inbrengwaarde van de totale portefeuille bij de beursgang in oktober 2006 en anderzijds de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site. De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in Nederland en Frankrijk worden gedefinieerd als de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site.

De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met EUR 28,3 miljoen tot EUR 311,9 miljoen door:

- de eerste aankoop op de Nederlandse markt, met name een distributiecentrum in Almere, verhuurd aan de A-ware Food Group (EUR 14,3 miljoen);
- de verwerving van twee sites in de haven van Gent, verhuurd aan SAS Automotive and DSV Solutions (EUR 17,2 miljoen);
- de aankoop van een logistiek gebouw op Brucargo, verhuurd aan Geodis (EUR 3,0 miljoen);
- de verwerving van een ontwikkeling op maat voor St-Jude Medical op Brussels Airport (EUR 6,1 miljoen);
- de verkoop van de sites in Laken en Aartselaar (EUR 4,3 miljoen);
- de verkoop van het opstalcontract aan Brussels Airport met betrekking tot de site op Brucargo, verhuurd aan DHL Global Forwarding (EUR 6,6 miljoen);
- de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR 1,4 miljoen (-0,5%).

Vier van de vijfendertig sites vertegenwoordigen elk meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen samen 31,0% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille:

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 35,5 miljoen	FM Logistics
<i>deze site vertegenwoordigt 11,4% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 3,2 miljoen of 13,5% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		
• Aalst Tragel	EUR 22,7 miljoen	Jan de Nul, Barry Callebaut
<i>deze site vertegenwoordigt 7,3% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 1,9 miljoen of 8,0% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		
• Brucargo - Zaventem	EUR 19,9 miljoen	DHL Global Forwarding
<i>deze site vertegenwoordigt 6,4% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 1,9 miljoen of 8,0% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		
• Vorst	EUR 18,6 miljoen	Unilever
<i>deze site vertegenwoordigt 5,9% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 0,9 miljoen of 3,8% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		

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

Het bruto vastgoedrendement⁴⁷ op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,50% in België, 8,04% in Nederland en 9,18% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand (het bruto vastgoedrendement voor België, Nederland en Frankrijk bedraagt respectievelijk 7,83%, 8,04% en 9,18%, waarbij geen rekening wordt gehouden met de geschatte huur op de leegstand).

De door Montea behaalde bezettingsgraad op het totaal van de portefeuille, uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde bedraagt 95,3% en op grond van het aantal bezette m² 94,9%⁴⁸.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten**⁴⁹ (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 26,1 miljoen, zijnde een stijging van 15% ten opzichte van 31/12/2012, toe te schrijven aan de bijkomende vastgoedbeleggingen in gebouwen.

De gecontracteerde huurinkomsten in België bedragen EUR 14,1 miljoen, 1% hoger dan de geschatte huurwaarde⁵⁰ van de verhuurde oppervlakte. De gecontracteerde huurinkomsten in Nederland bedragen EUR 1,2 miljoen, 0,5% lager dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte en in Frankrijk EUR 10,8 miljoen, 6,7% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte.

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

De gemiddelde looptijd t.e.m. de eerst mogelijke opzegging bedraagt 5,7 jaar. Montea streeft ernaar om deze looptijd zo hoog mogelijk te stellen, maar de Vennootschap opereert in een markt waar de normale marktomstandigheden 3, 6, 9 contracten zijn.

In de volgende tabel wordt, op basis van de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, de vervaldatum weergegeven van deze huurgelden waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de vervallen huurgelden in 2014, 2015 tot en met 2017 en vanaf 2018. Uit deze tabel blijkt dat 12% van deze jaarlijkse huurinkomsten vervallen in 2014. EUR 965K (31%) betreft de jaarlijkse huurinkomsten ivm de site Grimbergen, waarvoor reeds een oplossing werd gevonden.⁵¹

⁴⁷ Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

⁴⁸ 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.

⁴⁹ Dit zijn de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in het huurcontract met de huurder.

⁵⁰ Dit is de geschatte huurwaarde/m², zoals vastgesteld door de vastgoedexpert, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m².

⁵¹ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.

CONTRACTUELE HUURGELDEN (EUR x 1.000)		31/12/2013 12 maanden	0 - 1 jaar	1 - 3 jaar	> 3 jaar
België		14.091	1.935	2.650	9.507
Aalst	Tragel 48-58	1.916	0	134	1.781
Bornem	Industrieweg 4-24	418	418	0	0
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	965	965	0	0
Hoboken	Smallandlaan 7	235	0	235	0
Meer	Europastraat 28	355	0	355	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	0	769	0
Erembodegem	Industrielaan 27	954	0	321	633
Mechelen	Zandvoortstraat 16	762	416	0	346
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.356	135	0	1.220
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.120	0	548	571
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	0	0	757
Zaventem	Brucargo 830	1.969	0	0	1.969
Zaventem	Brucargo 831	600	0	0	600
Gent	Evenstuk	992	0	0	992
Zaventem	Brucargo 763	287	0	287	0
Gent	Korte Mate	637	0	0	637
Frankrijk		10.807	1.204	2.766	6.837
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	717	376	0	341
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	0	359	0
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	0	233	0
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	600	0	0	600
Cambrai	P.d. Activité Actipole	553	0	0	553
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	1.025	187	481	358
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	0	370	0
Alfortville	Le Techniparc	235	0	0	235
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.180	435	704	42
Orléans	Rue des Genêts 660	3.286	0	0	3.286
Marennnes	La Donnière	826	206	620	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	633	0	0	633
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	790	0	0	790
Nederland		1.150	0	0	1.150
Almere	Stichtse Kant	1.150	0	0	1.150
TOTAAL		26.048	3.138	5.416	16.343

Montea investeerde in het jaar 2011 eveneens in zonnepanelen. Op 31/12/2013 bedraagt de totale reële waarde van de zonnepanelen EUR 7,5 miljoen. Deze zonnepanelen werden geïnstalleerd op vier sites in Vlaanderen (Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals) voor een totale investeringswaarde van EUR 7,5 miljoen. Daarnaast financierde Montea in zonnepanelen op één site in Wallonië (Coca-Cola – Heppignies) voor een totale investeringswaarde van EUR 0,3 miljoen.

Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele jaarlijkse netto inkomst van ongeveer EUR 0,8 miljoen en komt vooral uit de opbrengst van de groene stroomcertificaten met een vaste looptijd van 20 jaar.

In onderstaande tabel vindt met een overzicht van de globale vastgoedportefeuille waaruit blijkt dat:

- de contractuele huurgelden 97,6% bedragen van de geschatte huurwaarde;
- de bezettingsgraad 94,9% bedraagt op basis van m²;

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	Contractuele huurgelden	Geschatte Huurwaarde (*)	Bezettingsgraad (op basis van m ²)
België							
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	650.914	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.000.340	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.370	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	418.241	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 / 2003	2.478	23.758	26.236	964.797	1.078.246	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	393	836	1.229	234.854	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	355.057	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.380	16.650	18.030	0	971.220	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	0	583.790	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	0	583.170	
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	768.948	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	953.757	876.291	98,0%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	761.866	855.750	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	341.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	353.125	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	135.454	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE SALVESEN (NEW PROJECT)	1966 - 1979	0	3.850	3.850	525.836	296.500	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.119.874	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.128	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2012	4.328	23.951	28.279	1.969.186	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	600.000	684.275	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	750	23.400	24.150	992.337	1.021.300	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	5.120	6.318	287.000	359.378	
GENT, KORTE MATE	2011	924	12.039	12.963	636.850	616.567	100,0%
Totaal België		33.640	306.540	340.180	14.091.062	15.399.435	90,9%
Frankrijk							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	716.777	634.188	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	553.281	484.900	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	357.550	353.118	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	232.674	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.432	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	648	2.846	3.494	209.697	229.080	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	493.862	448.200	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIIPARC	2001	382	1.665	2.047	234.645	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	667.648	627.210	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	476.650	393.755	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	600.000	629.820	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.285.692	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	826.460	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	633.245	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	789.649	807.710	100,0%
Totaal Frankrijk		15.291	203.375	218.666	10.806.821	10.131.565	100,0%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	411	25.437	25.848	1.150.000	1.155.472	100,0%
Totaal Nederland		411	25.437	25.848	1.150.000	1.155.472	100,0%
Totaal		49.342	535.352	584.694	26.047.883	26.686.472	94,9%

(*) de geschatte huurwaarde/m², zoals vastgesteld door de vastgoedexpert, houdt rekening met de locatie van de site, de kenmerken van de site, de technische kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m².

In onderstaande tabel vindt u een detail, gerangschikt volgens het initiële bouwjaar of het jaar van de belangrijkste renovatie. Daaruit blijkt dat 58% van de portefeuille niet ouder is dan 10 jaar. In geval een site grondig gerenoveerd wordt, wordt de site na de renovatie opgenomen in het jaar van renovatie.

Bouwjaar of jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	% of total
1977	1.437	13.163	14.600	2,59%
1984	778	4.819	5.597	0,99%
1990	1.307	2.478	3.785	0,67%
1992	1.348	7.311	8.659	1,54%
1995	2.110	920	3.030	0,54%
1996	1.108	2.713	3.821	0,68%
1998	3.313	38.140	41.453	7,37%
1999	1.198	5.120	6.318	1,12%
2000	3.373	47.991	51.364	9,13%
2001	4.001	30.506	34.507	6,13%
2002	1.840	36.187	38.027	6,76%
2003	2.478	23.758	26.236	4,66%
2004	1.642	12.954	14.596	2,59%
2006	3.187	98.580	101.767	18,08%
2007	4.720	35.981	40.701	7,23%
2008	1.999	51.145	53.144	9,44%
2009	3.495	22.424	25.919	4,61%
2011	1.654	25.420	27.074	4,81%
2012	4.328	23.951	28.279	5,02%
2013	2.646	31.291	33.937	6,03%
Totaal	47.962	514.852	562.814	100,00%

Montea analyseert haar vastgoedportefeuille eveneens op basis van de activiteiten van haar klanten, het type gebruiker en het type gebouw.

In onderstaande tabel vindt u de verschillende percentages terug op basis van de jaarlijkse contractuele huurinkomsten. Hieruit blijkt dat 47% van huurinkomsten afkomstig zijn van pure logistiekers. Daarenboven kan men zeggen dat het aandeel van de semi-industriële panden ongeveer 12% bedraagt.

	%
Sector	
Logistics	46,61%
Healthcare	3,13%
Consumer goods	25,82%
Services	5,14%
Technology	0,23%
Food	4,53%
Industrial	14,55%
	100,00%
Type gebouw	
Semi-industrial	11,62%
Logistics	88,38%
	100,00%
Type Gebruiker	
End user	45,02%
Logistics	54,98%
	100,00%

4.2.5 Conclusies van de vastgoedexpert⁵²

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 van de gebouwen is op jaarlijkse basis van 31/12/2012 overgegaan van EUR 283.678.000 naar EUR 311.936.000 op 31/12/2013. Deze Fair Value van EUR 311.936.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 324.815.000 vrij op naam. Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 8,02%.
Patrimonium	Het patrimonium telt op heden ±535.352 m² opslagruimte en ±49.342 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 584.694 m². Het is gelegen op vijfendertig sites, waarvan negentien in België, vijftien in Frankrijk en één in Nederland. Drie sites (Grimbergen⁵³, Gent Evenstuk en Gent Hulsdonk) zijn in concessie. Op drie andere sites wordt een opstalvergoeding betaald (Brucargo 763, 830 en 731). De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisities in België en één pand in Nederland (Almere). Behalve de vijftien sites in Frankrijk en de site in Nederland zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Eén site (Vorst) is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië, met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de vijftien sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en acht andere in de provincie (Lyon en Saint-Priest, Cambrai en Arras, Feuquières-en-Vimeu en Orléans/Saint-Cyr-en-Val en Marseille).
Huurinkomsten	Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt. Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 26.047.883 per jaar op 31/12/2013. De lopende huurcontracten liggen 3,1% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde. De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 94,9%.

Bron: De Crombrugghe & Partners, Herman-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Pascal Van Humbeek, in de hoedanigheid van aangestelde deskundige.

⁵² Niet het volledige verslag van de vastgoedexpert van 31/12/2013 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn.

⁵³ De site te Grimbergen wordt samen met een andere openbare vastgoedbevak, WDP Comm.VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50/50 verdeling. Hierdoor is WDP Comm.VA mede-eigenaar van deze site.

4.3 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

4.3.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2013 in de Benelux en Frankrijk

- **19 juni 2013 – Verwerving van de aandelen Acer park NV, eigenaar van een gebouw, recent ontwikkeld voor St Jude Medical te Brucargo**⁵⁴

Montea verwierf op 19 juni 2013 de aandelen van Acer Park NV. Acer Park was eigenaar van het gebouw dat werd ontwikkeld door MG Real Estate (De Paepe group). Montea heeft na oplevering de aandelen van Acer Park (dochtervenootschap van MG Real Estate (De Paepe group) verworven. Het gebouw bestaat uit 6.000 m² magazijnruimte, 1.700 m² mezzanine en 1.900 m² kantoorruimte en werd ontwikkeld voor St Jude Medical te Brucargo. Het betreft een investering van EUR 5.624.000⁵⁵, op basis van een aanvangsrendement van 7,7%. Montea heeft een huurovereenkomst onder marktconforme voorwaarden afgesloten met St Jude Medical voor een looptijd van 8,5 jaar. Zoals reeds aangekondigd⁵⁶, hebben The Brussels Airport Company en Montea een samenwerkingsakkoord ondertekend voor de ontwikkeling van het laatst beschikbare plot op Brucargo West met een totale oppervlakte van 31.000 m². Hiertoe tekende Montea een (verlengbare) opstalovereenkomst van 50 jaar met de luchthaven. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert.



Montea "Space for Growth" – Site Brucargo 831

- **27 juni 2013 – Aankoop van een logistiek gebouw op Brucargo (Zaventem)**⁵⁷

Op 27 juni 2013 verwierf Montea van DHL Global Forwarding (Belgium) NV het gebouw 765 op Brucargo. Het gebouw staat op een terrein van 12.700 m² en omvat 4.900 m² opslagruimte en 1.400 m² kantoorruimte. Bovendien ondertekende Montea een onderhandse opstalovereenkomst met The Brussels Airport Company voor een looptijd van 50 jaar, die kan verlengd worden voor een nieuwe periode van 50 jaar. De opstalvergoeding bedraagt 27,50% van de gefactureerde brutohuur.

Montea investeert in dit vastgoed, rekening houdend met bovenvermelde opstalovereenkomst, op basis van een aanvangsrendement van 8,67%, hetzij een investeringswaarde van EUR 2,40 miljoen. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert. Zoals vermeld in punt 4.3.4, heeft Montea een huurovereenkomst voor het gebouw afgesloten met Geodis voor een looptijd van 9 jaar op basis van een aanvangsrendement van 8,7%.

⁵⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/06/2013 of www.montea.com.

⁵⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/12/2012 of www.montea.com.

⁵⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/09/2012 of www.montea.com.

⁵⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com. De oppervlaktes in het persbericht van 07/05/2013 waren foutief vermeld. De oppervlaktes vermeld in dit jaarverslag zijn correct.

➤ **28 juni 2013 – Verwerving van de aandelen van Cordeel Evenstuk NV, eigenaar van een nieuw ontwikkeld logistiek platform voor DSV in de haven van Gent⁵⁸**

Op 28 juni 2013 verwierf Montea de aandelen van Cordeel Evenstuk NV. Cordeel ontwikkelde over de afgelopen maanden een nieuw logistiek platform voor DSV Solutions. De site bestaat uit 23.400 m² opslagruimte en 750 m² kantoorruimte. Het gebouw is verhuurd voor een periode van 9 jaar, ingaand op 1 juli 2013. De gehele site voldoet aan de strenge TAPA 'A' normen inzake beveiliging. Het distributiecentrum bevindt zich op een terrein van ca. 74.400 m² en biedt nog de mogelijkheid voor een uitbreiding van ca. 17.000 m².



Montea "Space for Growth" – Site Haven Gent Evenstuk

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 7,80%, hetzij een investeringswaarde van EUR 10,9 miljoen. De groep Cordeel verwierf voor deze ontwikkeling een concessie van het Havenbedrijf voor een periode van 30 jaar, verlengbaar met 20 jaar. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert.

➤ **9 oktober 2013 – Montea verwerft een distributiecentrum in Almere (Nederland)⁵⁹**

Montea heeft van Axa Real Estate - namens één van haar fondsen - een recent gebouwd distributiecentrum (2008) verworven, gelegen in de logistieke zone "Stichtse Kant" in Almere. De site heeft een totale oppervlakte van ca. 36.000 m² met 24.000 m² opslagruimte en 700 m² kantoorruimte. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van EUR 13,7 miljoen, op basis van een aanvangsrendement van 8,0%. Het gebouw is verhuurd voor een vaste looptijd van 22 jaar aan A-ware Food group, met een aankooptie – in lijn met de investeringswaarde – in 2024. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert.



Montea "Space for Growth" – Site Almere

➤ **18 december 2013 – Verwerving, door inbreng in natura, van de aandelen van een vennootschap met een 13.000 m² logistiek platform in de Haven van Gent⁶⁰**

MG Real Estate (De Paepe Group) heeft de aandelen van NV Ghent Logistics, die eigenaar is van een logistiek platform, gelegen in de Haven van Gent op 18 december 2013 ingebracht in het kapitaal van Montea. De site heeft een totale oppervlakte van ca. 18.000 m² en omvat 11.950 m² opslagruimte en 1.000 m² kantoorruimte. Het gebouw is ESFR gesprinklerd en heeft een vrije hoogte van 10 m. Het gebouw is verhuurd aan SAS Automotive Belgium voor een looptijd van 13 jaar, met een eerste break na 7 jaar. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van EUR 6,50 miljoen, op basis van een aanvangsrendement van 8,5 %. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert.



Montea "Space for Growth" – Site Haven Gent Hulsdonk

⁵⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 11/06/2013 of www.montea.com.

⁵⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 09/10/2013 of www.montea.com.

⁶⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/12/2013 of www.montea.com.

4.3.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2013

- **18 december 2013 – Partnershipovereenkomst met MG Real Estate (De Paepe Group) voor ontwikkeling van duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek met een totaal ontwikkelingspotentieel van 150.000 m² aan logistiek vastgoed⁶¹**

Montea en MG Real Estate (De Paepe Group) hebben een partnershipovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van het 40 ha grote MG Park De Hulst in Willebroek. Het logistiek park omvat een bebouwbare oppervlakte van 30 ha en 10 ha groen-buffer. MG Park De Hulst heeft de ambitie om met zijn totaal ontwikkelingspotentieel van 150.000 m² aan logistieke ruimte, dé referentie te worden op het vlak van duurzaam logistiek vastgoed.

Het partnership bestaat er in dat Montea voor EUR 4,50 miljoen zal deelnemen aan de ontwikkelingskost van de infrastructuur van het park. In ruil daarvoor heeft Montea een voorrecht op elke ontwikkeling op de site aan een op voorhand bepaald rendement, afhankelijk van de parameters van elk afzonderlijk deelproject. MG Real Estate (De Paepe Group) en Montea zullen daarnaast hun commerciële krachten bundelen voor het vinden van gebruikers voor deze ontwikkeling. De totale ontwikkeling heeft een geschatte waarde bij realisatie van EUR 120 miljoen. De partners schatten de totale doorlooptijd van het project op 3 tot 5 jaar.



4.3.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2013

Tijdens het jaar 2013 werden volgende desinvesteringen verwezenlijkt:

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



Vilvoorde: het betreft een gemengde site bestaande uit 3.000 m² kantoorruimte en 1.000 m² opslagruimte. Deze transactie werd bemiddeld door Verac voor een bedrag van EUR 2,45 miljoen en is hoger dan de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert.



De notariële aktes werden verleden in het eerste semester van 2013.

⁶¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/12/2013 of www.montea.com.

4.3.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2013 in de Benelux en Frankrijk

Het jaar 2013 werd gekenmerkt door een hoge huuractiviteit waarbij voor meer dan 36.000 m² aan nieuwe huurovereenkomsten werden ondertekend.

- **7 mei 2013 – 100% bezettingsgraad in Frankrijk door nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Le Piston Français in Savigny-le-Temple⁶²**



Montea en LPF (Le Piston Français) hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste looptijd van 12 jaar en 8 maanden voor de laatst beschikbare opslagruimte van 8.850 m² op de site in Savigny-le-Temple. Deze huurovereenkomst werd onder marktconforme voorwaarden afgesloten. De site in Savigny-le-Temple heeft een “1510”

classificatie en heeft bovendien een toplogging ten zuiden van Parijs, in de nabijheid van de A5 Parijs/Lyon. CBRE was raadgever bij de onderhandelingen.

- **7 mei 2013 – Nieuwe huurovereenkomst met Geodis in Zaventem, Brucargo⁶³**

In het kader van de verwerving van het nieuwe distributiecentrum van DHL Global Forwarding op Brucargo in december 2012, sloot Montea eveneens een akkoord met DHL tot aankoop van het gebouw 765 op Brucargo. Het gebouw staat op een terrein van 12.700 m² en omvat 4.900 m² opslagruimte en 1.400 m² kantoorruimte.



Montea heeft een huurovereenkomst voor het gebouw afgesloten met Geodis voor een looptijd van 9 jaar. Deze huurovereenkomst werd onder marktconforme voorwaarden afgesloten. De onderhandelingen met Geodis, dat reeds jarenlang zijn kantoren had op Brucargo, werden begeleid door CBRE Antwerpen.

- **01 juni 2013 – Nieuwe huurovereenkomst met TNT Innight NV in Mechelen**

Montea en TNT Innight NV hebben een huurovereenkomst ondertekend voor een vaste looptijd van 6 jaar op de site in Mechelen voor een logistieke site van ruim 10.000 m². Deze huurovereenkomst werd onder marktconforme voorwaarden afgesloten. TNT Innight NV was reeds gevestigd in de regio Mechelen maar was door de sterke groei in volume van de afgelopen jaren op zoek naar een groter logistiek gebouw.

TNT Innight maakt deel uit van de groep TNT NV, is in meer dan 200 landen actief en biedt aan bedrijven en consumenten wereldwijd een breed scala aan post- en expressdiensten aan. DTZ was raadgever bij de onderhandelingen.

⁶² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com. De oppervlaktes in het persbericht van 07/05/2013 waren foutief vermeld. De oppervlaktes vermeld in dit jaarverslag zijn correct.

⁶³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com. De oppervlaktes in het persbericht van 07/05/2013 waren foutief vermeld. De oppervlaktes vermeld in dit jaarverslag zijn correct.

- **18 december 2013 – Ondertekening van twee nieuwe huurovereenkomsten: met Globis NV (site Erembodegem) en met DHL Supply Chain Belgium NV (site Mechelen)** ⁶⁴

Montea en Globis hebben een huurovereenkomst ondertekend met ingang op 1 januari 2014 en voor een periode van 7 jaar, voor de huur van de resterende kantoorruimte van 740 m² op Montea's site in Erembodegem. Deze huurovereenkomst werd onder marktconforme voorwaarden afgesloten. Software ontwikkelaar Globis was reeds gevestigd in de regio Aalst en verzorgt de parametrisatie van business processen (barcodescanning, EDI integratie, E-business, ...).



Montea en DHL Supply Chain Belgium NV hebben een huurovereenkomst ondertekend voor een termijn van drie jaar voor de site in Mechelen. Deze huurovereenkomst werd onder marktconforme voorwaarden afgesloten en omvat 10.208 m² opslagruimte en 207 m² kantoorruimte en vervangt de huurovereenkomst met Pomax die het pand voortijdig zal verlaten.

- **Bezettingsgraad van >94,9%** ⁶⁵ – **Gemiddelde looptijd van de contracten van 5,7 jaar (tot de eerstvolgende breakdatum)**

Op 31/12/2013 bedraagt de bezettingsgraad 94,9%.

De totale leegstand bedraagt 28.981 m², en heeft hoofdzakelijk betrekking op de site in Nijvel (14.034 m²) en de site in Herentals (14.600 m²).

Op het einde van 2013 bedraagt de gemiddelde looptijd van de contracten tot hun eerste breakdatum 5,7 jaar. Met de aankondiging van EUR 42,2 miljoen investeringen (zie persmededeling van 07/02/2014), waarbij de nieuwe investeringen een gemiddelde looptijd van 14 jaar hebben, zal Montea haar doel om een gemiddelde looptijd van haar contracten van 6 jaar te behalen tot eerste vervaldatum, in 2014 bereiken.

4.3.5 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

4.3.5.1 Keuzedividend ⁶⁶

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, werd aan de aandeelhouders een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 50% van de dividendcoupons 2012 ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 19 juni 2013 139.622 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 in kapitaal en EUR 1.238.336,87 in uitgiftepremie). Ingevolge deze kapitaalverhoging bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Montea per 20 juni 2013 EUR 132.290.154,64, vertegenwoordigd door 6.587.896 aandelen.

⁶⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/12/2013 of www.montea.com.

⁶⁵ De bezettingsgraad is gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

⁶⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/06/2013 of www.montea.com.

4.3.5.2 Obligatie-uitgifte van EUR 30 miljoen⁶⁷

In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea overgegaan tot de uitgifte van een obligatielening voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen door middel van een private plaatsing. De obligaties hebben een nominale waarde van EUR 100.000. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28/06/2020 en biedt een vast jaarlijks bruto rendement van 4,107%. De obligaties werden toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussels vanaf 4 juli 2013.

4.3.5.3 Op 19 december 2013 finaliseert Montea een succesvolle kapitaalverhoging van EUR 6.477.239 door de uitgifte van 221.066 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura⁶⁸

Montea kondigde in haar persbericht van 18 december 2013 een kapitaalverhoging aan voor de verwerving via inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV, die eigenaar is van een recent gebouwd logistiek platform (2011), gelegen in de Haven van Gent (zie boven, punt 4.3.1).

De kapitaalverhoging werd succesvol onderschreven voor een bedrag van EUR 6.477.239,24 met de uitgifte van 221.066 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 29,30 per nieuw aandeel, wat overeenstemt met het 30-daags gemiddelde voorafgaand aan de datum van de inbrengovereenkomst, gecorrigeerd met het geschatte bruto dividend van EUR 2,00 per aandeel voor het boekjaar, eindigend per 31 december 2013. Deze kapitaalverhoging is gebeurd binnen het kader van het toegestaan kapitaal.

Het kapitaal werd – inclusief de incorporatie van de uitgiftepremie – verhoogd met EUR 6.477.239,24 en werd dus gebracht op EUR 138.767.393,88, vertegenwoordigd door 6.808.962 aandelen. De nieuwe aandelen Montea zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea en delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2014.

De notering van de nieuw uitgegeven aandelen zal worden aangevraagd zo snel mogelijk na de detachering van de bestaande aandelen van coupon nr. 11. Montea zal haar beste inspanningen leveren om de toelating tot de verhandeling aan te vragen tegen eind mei 2014.

4.3.6 Netto courant resultaat⁶⁹ bedraagt EUR 13,50 miljoen (EUR 2,05 per aandeel), een groei van 20,0% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 13,50 miljoen (EUR 2,05 per aandeel) tijdens het jaar 2013, ten opzichte van EUR 11,25 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 2,00 per aandeel), een stijging van 20%.

Deze groei met EUR 2,25 miljoen is het resultaat van:

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 3,14 miljoen (+18,7%):
 - het netto huurresultaat steeg met EUR 3,73 miljoen (+18,7%), bepaald door de volledige jaarlijkse inkomsten van de investeringen in het vorige boekjaar en de inkomsten van de EUR 40,6 miljoen investeringen in het boekjaar 2013;

⁶⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 24/06/2013 of www.montea.com.

⁶⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/12/2013 of www.montea.com.

⁶⁹ Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

- o de mindere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. het netto huurresultaat (+17,1%) heeft voornamelijk te maken met de hogere gemiddelde leegstand in het jaar 2013;
- o rekening houdend met de algemene kosten van de vennootschap bedraagt de operationele marge 84,1%, in lijn met 2012.
- de toename van het netto negatief financieel resultaat met EUR 0,74 miljoen (+13,5%):
 - o de gemiddelde financiële schuldenlast⁷⁰ steeg met 15,4% (EUR 21,1 miljoen) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 13,5%. Als gevolg daalde de gemiddelde financiële last tot 3,92%;
 - o op het einde van het boekjaar bedraagt de financiële last 3,96%⁷¹.

4.3.7 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van EUR 1,97 per aandeel

Het resultaat, beschikbaar voor uitkering, bedraagt EUR 13,72 miljoen (EUR 2,08 per aandeel). Op basis van dit resultaat zal de raad van bestuur van Montea een dividend voorstellen van EUR 1,97 bruto per aandeel⁷² (EUR 1,4775 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage inhoudt van 94,7% ten opzichte van het resultaat, beschikbaar voor uitkering en 96,1% ten opzichte van het netto courant resultaat.

4.3.8 Informatie met betrekking tot lopende rechtsgedingen

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

Montea heeft eerder melding gemaakt van het rechtsgeding dat een derde partij tegen Montea aangespannen heeft in 2008, omdat deze partij meende recht te hebben op de inbreng, door middel van een fusie of een andere operatie, van bepaalde gebouwen. Nadat de rechtbank van koophandel van Brussel bij vonnis van 28 april 2009 Montea in het gelijk had gesteld, heeft het hof van beroep van Brussel bij arrest van 21 februari 2012 de wederpartij gedeeltelijk in het gelijk gesteld. Montea nam naar aanleiding van dit arrest, een provisie op in de geconsolideerde jaarrekening op 31/12/2011 ten belope van EUR 1.200K (voor meer informatie verwijzen we naar pag. 15 van het geconsolideerde jaarverslag 2011). Tijdens het boekjaar 2012 werd overgegaan tot een betaling van EUR 1.198K. Tegen dit arrest heeft Montea een voorziening in cassatie ingediend. Bij arrest van 24 oktober 2013 heeft het Hof van Cassatie de voorziening echter afgewezen. Daarmee is dit rechtsgeding tot een einde gekomen. Het arrest van het Hof van Cassatie heeft geen impact op de geconsolideerde cijfers van Montea voor het jaar 2013.

⁷⁰ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de hedginginstrumenten, de obligatielening en de leasingschulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten. De gemiddelde financiële kost is de volledige financiële cash kost (zonder rekening te houden met de variaties in de indekkingsinstrumenten) t.o.v. deze gemiddelde financiële schuld.

⁷¹ Dit betreft de financiële kost op het einde van het boekjaar 2013, rekening houdend met de stand van de financiële schuldenlast op het einde van het boekjaar en rekening houdend met de thans geldende interestvoeten.

⁷² Berekend op basis van 6.587.896 aandelen. Het totaal aantal aandelen per 31 december 2013 bedraagt 6.808.962 aandelen. Op 19 december 2013 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 6,5 miljoen door de uitgifte van 221.066 nieuwe aandelen. Deze nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea, met dien verstande dat zij evenwel niet gerechtigd zijn in het dividend van het boekjaar 2013 (dat zal toegekend worden door de jaarvergadering van 20 mei 2014).

4.3.9 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2013

4.3.9.1 Raad van bestuur

➤ 21 mei 2013 – Einde bestuurdersmandaten

Met ingang van 21 mei 2013, namen de bestuursmandaten van volgende bestuurders een einde en werden niet verlengd:

- Eddy Hartung;
- Philip Van gestel BVBA, vertegenwoordigd door Philip Van gestel;
- First Stage Management NV, vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof;

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

➤ 21 mei 2013 – Benoeming van 2 nieuwe bestuurders

Op de algemene vergadering van 21 mei 2013, werden 2 nieuwe onafhankelijke bestuurders benoemd voor een looptijd van 3 jaar (tot de algemene vergadering van 2016).

- EMOR BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome;
- Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais.

➤ 3 oktober 2013 – Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes, benoemd als onafhankelijk bestuurder

De aandeelhouders van Montea Management NV hebben op 3 oktober 2013 Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes, benoemd tot onafhankelijk bestuurder voor een looptijd van 3 jaar (tot de algemene vergadering van 2016).

4.4 Synthese van de financiële resultaten

4.4.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2013 (in duizenden euro)⁷³

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
COURANT RESULTAAT		
NETTO HUURRESULTAAT	23.659	19.927
VASTGOEDRESULTAAT	24.010	20.508
% t.o.v netto huurresultaat	101,5%	102,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-708	-1.046
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.302	19.462
Algemene kosten van de vennootschap	-3.573	-2.938
Andere operationele opbrengsten en kosten	163	231
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE	19.892	16.756
% t.o.v netto huurresultaat	84,1%	84,1%
FINANCIEEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-6.206	-5.469
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.687	11.287
Belastingen	-193	-39
NETTO COURANT RESULTAAT	13.494	11.248
<i>per aandeel</i>	<i>2,05</i>	<i>2,00</i>
NIET COURANT RESULTAAT		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.107	362
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.130	-6.692
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	-3.022	-6.330
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.497	-8.023
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	5.497	-8.023
NETTO RESULTAAT	15.969	-3.106
<i>per aandeel</i>	<i>2,42</i>	<i>-0,55</i>

⁷³ Deze verkorte vorm van de geconsolideerde resultatenrekening houdt rekening met 6.587.896 aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2013. Het totaal aantal aandelen bedraagt 6.808.962 op het einde van het boekjaar 2013. Het verschil heeft volledig te maken met de uitgifte van 221.066 aandelen op 18 december 2013 als gevolg van de inbreng in natura. Deze aandelen zijn niet deelgerechtigd in het resultaat en dividend van het boekjaar 2013.

✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 23,66 miljoen (+18,7%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+18,7%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 23,66 miljoen, zijnde een stijging van 18,7% ten opzichte van dezelfde periode in 2012 (EUR 19,93 miljoen). Deze toename van EUR 3,73 miljoen is toe te schrijven aan:

- de stijging van de huurinkomsten met EUR 4,19 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
 - in België (EUR +2,92 miljoen):
 - de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2012 (EUR 1,97 miljoen) die grotendeels bestond uit de huurinkomsten van DHL Global Forwarding op de aangekochte site in Brucargo;
 - de huurinkomsten van de investeringen tijdens het jaar 2013 voor een bedrag van EUR 1,07 miljoen (Geodis & St Jude Medical op Brucargo, SAS Automotive en DSV Solutions in Gent Zeehaven);
 - verbrekingsvergoedingen van EUR 0,52 miljoen;
 - de indexaanpassing van EUR 0,16 miljoen;
 - een totaal aan EUR 0,40 miljoen aan nieuw afgesloten huurinkomsten, voornamelijk op de site van Mechelen (DHL Freight & TNT Innight);
 - een verlies van EUR 0,38 miljoen aan huurinkomsten door de verkoop van de sites in Laken en Vilvoorde;
 - een totaal van EUR 0,85 miljoen aan verlies van inkomsten, bepaald door de leegstand op de site van Herentals, Vorst en Mechelen;
 - in Frankrijk (EUR +1,01 miljoen):
 - de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2012 voor een bedrag van EUR 0,86 miljoen (Office Depot in St-Martin de Crau en Unéal Champs Libre in St Laurent Blangy);
 - de indexaanpassing van EUR 0,09 miljoen;
 - In Nederland (EUR +0,26 miljoen): de huurinkomsten van A-ware Food Group in Almere
- de negatieve impact van de met verhuur verbonden kosten ten belope van EUR 0,46 miljoen, grotendeels bepaald door de toename van de kosten inzake opstalvergoedingen en concessie (EUR 0,31 miljoen) voor een viertal sites.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van EUR 16,76 miljoen vorig jaar tot EUR 19,89 op 31/12/2013. Deze stijging van EUR 3,13 miljoen (of 18,7%) van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille is het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met EUR 3,73 miljoen (zie boven);
- de kleinere stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van het netto huurresultaat (impact van EUR -0,23 miljoen), voornamelijk door de geringe negatieve impact als gevolg van de niet doorrekening van een aantal kosten (als gevolg van lagere gemiddelde bezettingsgraad) die gecompenseerd wordt door de hogere inkomsten uit property management fees en recuperaties van onroerende voorheffingen op leegstaande sites;
- de verhoging van de vastgoedkosten, algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten met EUR 0,37 miljoen, voornamelijk bepaald door (i) het verschil in éénmalige inkomsten van dit jaar en vorig jaar (impact van EUR 60K), (ii) hogere algemene advieskosten, (iii) opstartkosten in Nederland en (iv) de versterking van het operationele team in België.

De **exploitatie- of operationele marge**⁷⁴ bedraagt 84,1% voor het volledige jaar 2013, in lijn met dezelfde periode vorig jaar.

⁷⁴ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

In de operationele marge van vorig boekjaar en dit jaar werden éénmalige inkomsten in rekening gebracht. Zonder rekening te houden met de éénmalige inkomsten in 2012 (EUR 171K) en 2013 (EUR 231K) zou de operationele marge dit jaar 83,4% en in het vorig boekjaar 82,9% bedragen. Zodoende vertoont de operationele marge in het jaar 2013 een stijging van 0,5%.

De gedane investeringen in de structuur van Montea tijdens het jaar 2012 en 2013 (versterking van het team in België), de aankopen in het jaar 2013 met een hogere operationele marge alsook de recent aangekondigde investeringen (zie persmededeling van 07/02/2014) moeten Montea op weg zetten om in 2014 haar vooropgestelde operationele marge van >85% te behalen.

- **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -6,21 miljoen, zijnde een zeer geringe daling van 13,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de hogere gemiddelde financiële schuld**

Het **financieel resultaat** per 31/12/2013 bedraagt EUR -6,21 miljoen, zijnde een stijging van 13,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -5,47 miljoen). De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 21,11 miljoen (+15,4%). Daarentegen was er een geringe daling van de gemiddelde financiële kost (met 1,7%) tot 3,92%⁷⁵ voor het boekjaar 2013.

De geringe daling van de financiële kost met 1,7% is het gevolg van de daling van het indekkingspercentage van de bankschuld. Deze daling van het indekkingspercentage is het gevolg van de herstructurering die Montea doorvoerde in het eerste semester, waardoor zij kon genieten van de lagere variabele interestvoeten op het overige gedeelte (dat niet onderhevig is aan de rentevoetindekking). Niettegenstaande het voorgaande schreef Montea een obligatielening uit op het einde van het 2^{de} trimester met een coupon van 4,107%.

- ↳ Montea heeft op 31/12/2013 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van EUR 138 miljoen bij 5 Belgische bankinstellingen. Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek waarbij deze bankschuld voor 82,2% wordt ingedekt door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR -3,02 miljoen op 31/12/2013. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- een positieve gerealiseerde meerwaarde van EUR 1,11 miljoen op de verkoop van de sites in Laken en Vilvoorde;
- een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR -2,78 miljoen, bepaald door (i) de investeringen op de bestaande sites voor een bedrag van EUR -2,07 miljoen, en (ii) de aanpassing van de reële waarde door de vastgoedschatter met EUR -0,71 miljoen (grotendeels bepaald door de leegstandscorrectie door het nakende einde van het huurcontract in Herentals en de aanpassing van het marktrendement op een zestal sites).
- een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR -1,70 miljoen, als gevolg van (i) de investeringen voor een bedrag van EUR -1,05 miljoen en (ii) de aanpassing van de reële waarde door de vastgoedschatter met EUR -0,65 miljoen (door de aanpassing van het marktrendement op de site van Feuquières-en-Vimeu en Cambrai en de aanpassing van de reële waarde van de site in Saint-Laurent Blangy, een site die 5 jaar oud is waardoor deze niet meer onderhevig is aan BTW maar aan registratierechten);
- een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland met EUR 0,35 miljoen.

⁷⁵ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk, Nederland en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2013, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

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

- ✓ **Het positieve resultaat op de indekkingsinstrumenten bedraagt EUR 5,50 miljoen door de stijging van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar**

Het **resultaat op de rentedekkingsinstrumenten** bedraagt EUR 5,50 miljoen op 31/12/2013. Dit positief resultaat is te wijten aan de geringe heropleving van de langetermijn-interestvoeten tijdens het jaar 2013.

↳ Ter informatie: de rente voor een IRS-instrument op 5 jaar bedroeg 0,75% op 31/12/2012 en is gestegen tot 1,25% op het einde van 2013.

- **Netto resultaat bedraagt EUR 15,97 miljoen, zijnde een stijging van EUR 19,08 miljoen t.o.v. vorig jaar, sterk beïnvloed door de positieve variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten**

Het **netto resultaat** op 31/12/2013 bedraagt EUR 15,97 miljoen (EUR 2,42 per aandeel) ten opzichte van EUR -3,11 miljoen voor dezelfde periode in 2012. De variatie in dit netto resultaat (EUR +19,08 miljoen) werd sterk beïnvloed door de positieve variatie in de waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 13,52 miljoen) en in mindere mate door de positieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR +3,31 miljoen). Deze laatste variaties zijn geen kasopbrengsten/kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.

- **Netto courant resultaat van EUR 2,05 per aandeel – Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR 2,08**

Het **netto courant resultaat** op 31/12/2013 bedraagt EUR 13,50 miljoen, wat een verhoging is van 20,0% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het uitkeerbaar resultaat bedraagt EUR 13,71 miljoen.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een dividend van EUR 1,97 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering, een verhoging van 2,1% ten opzichte van het dividend van vorig jaar.

4.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2013

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2013	31/12/2012
	Conso	Conso
VASTE ACTIVA	320.347.115	290.229.600
VLOTTENDE ACTIVA	19.450.170	17.268.629
TOTAAL ACTIVA	339.797.286	307.498.229
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	138.966.518	123.763.016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	138.868.511	123.663.108
Minderheidsbelangen	98.007	99.908
VERPLICHTINGEN	200.830.768	183.735.212
Langlopende verplichtingen	158.798.489	141.897.714
Kortlopende verplichtingen	42.032.279	41.837.498
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	339.797.286	307.498.229

- Op 31/12/2013 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 339,80 miljoen) uit beleggingsvastgoed (91,8% van het totaal) en de zonnepanelen (2,2% 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.

- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten belope van EUR 138,97 miljoen en totale verplichtingen van ten belope van EUR 200,83 miljoen.

De totale verplichtingen van EUR 200,83 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 138 miljoen (68,7%);
- de uitgifte van een obligatielening ter waarde van EUR 29,56 miljoen (14,7%) met een looptijd tot 2020;
- nog af te betalen leasingschulden voor een bedrag van EUR 5,04 miljoen (2,5%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 13,83 miljoen (7,2%);
- een totaal bedrag van EUR 13,85 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen. De overlopende rekeningen (EUR 7,53 miljoen) vormen de grootste post met daarin de vooraf gefactureerde huurinkomsten voor het jaar 2014.

- ↳ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 160 miljoen, waarvan EUR 138 miljoen is opgenomen (zijnde 86,3%).

Tijdens het jaar 2013 werd overgegaan tot een uitgifte van een obligatielening van EUR 30 miljoen, deels ter herfinanciering van de bestaande kredietlijnen die op vervaldatum kwamen.

Tijdens het jaar 2014 en 2015 vervalt respectievelijk EUR 26,67 miljoen en EUR 50,00 miljoen aan kredietlijnen.

- De **schuldgraad**⁷⁶ van Montea bedraagt 52,82%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2012 (51,33%) is toe te schrijven aan de financiering met bankschuld van drie sites in België en één site in Nederland die deels gecompenseerd werd door inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV (het project van SAS Automotive in de Haven van Gent) en door het keuzedividend.

- ↳ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten m.b.t. schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet hoger dan 60% mag hebben.

- De **netto activa waarde** per 31/12/2013 bedraagt EUR 20,39⁷⁷ per aandeel maar wordt sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 22,43 per aandeel.

4.5 Financiële structuur van de Vennootschap

4.5.1 Algemeen financieringsbeleid

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

⁷⁶ Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

⁷⁷ Bij de berekening van de netto activa waarde per aandeel werd rekening gehouden met het totaal aantal aandelen van 6.808.962 op het einde van het jaar (inclusief de uitgegeven aandelen als gevolg van de inbreng in natura – zie punt 1.2.6.3).

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 31/12/2013 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van EUR 173,05 miljoen, bestaande uit EUR 138 miljoen aan bilaterale kredietlijnen en EUR 5,04 miljoen aan leasingschulden en EUR 29,56 miljoen aan de uitstaande obligatielening; en EUR 0,45 miljoen aan gestorte huurwaarborgen;
- een schuldratio van 52,82%⁷⁸;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 3,2 jaar;
- een beleid van indekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte-termijnrentevoeten te beperken;
- een gemiddelde financieringskost op de totale financiële schuld in 2013 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,96%⁷⁹;
- een interest coverage ratio van 3,21 (ten opzichte van 3,06 in 2012 en 2,67 in 2011).

4.5.2 Schuldstructuur

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

De volledige financiële schuld van Montea (excl. de bankwaarborgen) bedraagt EUR 173,05 miljoen (EUR 144,52 miljoen langlopend en EUR 28,53 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van EUR 138 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2013 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van EUR 160 miljoen bij 5 Belgische financiële instellingen, waarvan 86,3% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/12/2013 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 2,5 jaar. In 2013 werd een totaal bedrag van EUR 20 miljoen geherfinancierd.

Het te herfinancieren bedrag in 2014 bedraagt EUR 26,67 miljoen en in het jaar 2015 bedraagt dit bedrag EUR 50,76 miljoen.

- een totaal bedrag van leasingschulden van EUR 5,04 miljoen. Dit totale bedrag komt overeen met de afbetaling van de leasing voor de volgende 3 sites:
 - Milmort – Luik: EUR 2,34 miljoen
 - Orléans – Saint-Cyr-en-Val: EUR 2,52 miljoen
 - Roissy: EUR 0,18 miljoen
- een totaal bedrag van EUR 29,56 miljoen betreffende de uitstaande obligatielening. In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea in 2013 overgegaan tot de uitgifte van een obligatielening met een nominale waarde van EUR 30 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28/6/2020. De brutocoupon bedraagt 4,107%.

⁷⁸ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 53 van het KB Vastgoedbevaks en mag niet meer bedragen dan 65%.

⁷⁹ Deze financieringskost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen op 31/12/2013, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/12/2013 en de korte termijn interestvoet (Euribor 3 maanden) op 31/12/2013.

- een totaal bedrag van EUR 0,45 miljoen aan gestorte waarborgen. Een aantal Franse klanten hebben, in plaats van een huurgarantie te stellen, een waarborg gestort die dient als huurgarantie.

4.5.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar bankschuld wordt ingedekt. Op 31/12/2013 wordt 82,2% van de opgenomen kredietlijnen ingedekt met indekkingsinstrumenten van het type "IRS". Montea streeft er altijd naar om tussen de 70% en 100% te laten indekken voor een periode van 3 t.e.m. 10 jaar.

Op 31/12/2013 heeft de Vennootschap een totaal van EUR 138,43 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS" waarvan EUR 113,43 is opgenomen. Het verschil betreft een Forward IRS contract die zal ingaan op 01/07/2014 voor een totaal nominaal bedrag van EUR 25 miljoen.

In toelichting 17 vindt men een overzicht van de indekkingsinstrumenten.

4.5.4 Financieel plan Art. 54 van het KB van 27/12/2010)

4.5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.5.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2013

Op basis van de cijfers per 31/12/2013 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van de Vastgoedbevak 52,82%. Voor meer informatie aangaande de verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2013 verwijzen wij naar punt 4.4.2 in dit jaarverslag.

4.5.4.3 Evolutie van de schuldgraad van de bevak

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

In september 2012 steeg de schuldgraad tot 55,29%. Op 20 december 2012 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 21,1 miljoen ter financiering van het project op Brucargo voor DHL Global forwarding. De schuldgraad daalde terug tot 50,80% in het eerste trimester van 2013.

Mede door de dividenduitkering, de verwerving van de aandelen van de onderneming Evenstuk NV (waartoe het pand behoort dat verhuurd wordt aan DSV Solutions), de verwerving van de aandelen van Acer Parc NV (waartoe het op maat ontwikkelde pand behoort dat verhuurd wordt aan St-Jude Medical), de eerste investering in Nederland (volledig gefinancierd met schuld) en de verwerving van de aandelen van Ghent Logistics NV (gefinancierd door de uitgifte van nieuwe aandelen Montea), steeg de schuldgraad terug tot 52,82% op 31/12/2013.

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

4.5.4.4 Investeringspotentieel van Montea in de toekomst

Momenteel bedraagt de schuldgraad 52,82%. Op basis van de huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel bijna EUR 118 mio ⁸⁰ (een stijging van bijna 37%) bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Op basis van deze convenanten zou, met dezelfde berekeningsmethode, het investeringspotentieel EUR 61 mio bedragen.

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

Op basis van het huidige eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan EUR 64 Mio de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van bijna 19,9%.

Sinds de oprichting van Montea heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 35,8 Mio opgenomen, het merendeel door de recente financiële crisis einde 2008 en 2009.

Op basis van de huidige staat van de portefeuille en de waardebepaling van de portefeuille van Montea door de onafhankelijke schatter ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde.

Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 52,82% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

⁸⁰ Deze berekening houdt geen rekening met de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief en de eventueel toekomstige netto courante resultaten.

4.5.4.5 Voorziene evolutie van de schuldgraad in 2014

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de schuldgraad tot en met 31/12/2014.

	31/12/2013	30/06/2014	31/12/2014
Vastgoedbeleggingen	319.325.482	364.815.982	419.378.482
Andere activa	16.379.307	16.379.307	16.379.307
Cash	4.092.496	36.419.997	2.088.994
TOTAAL ACTIVA	339.797.286	417.615.286	437.846.784
Eigen vermogen	138.966.518	181.294.018	187.265.016
Verplichtingen	200.830.768	236.321.268	250.581.768
Langlopende verplichtingen	158.798.489	194.288.989	208.549.489
Voorzieningen	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	13.830.162	13.830.162	13.830.162
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	144.968.327	180.458.827	194.719.327
Kortlopende verplichtingen	42.032.279	42.032.279	42.032.279
Voorzieningen	-	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-
Overlopende rekeningen	7.528.461	7.528.461	7.528.461
Andere kortlopende verplichtingen	34.503.818	34.503.818	34.503.818
TOTAAL PASSIVA	339.797.286	417.615.286	437.846.784
Schuldgraad	52,82%	51,47%	52,35%

Deze evolutie van de schuldgraad is gebaseerd op:

- een schuldgraad van 52,82% per 31/12/2013;
- voor de schuldgraad van 51,47% per 30/06/2014:
 - de uitvoering van het lopende investeringsprogramma op de bestaande sites, volledig gefinancierd met schuld;
 - de uitvoering van de investeringspipeline (EUR 46m externe projecten);
 - kapitaalverhoging van EUR 50m om de verdere groei te bestendigen;
 - de voorziene winstverwachting voor het eerste semester van 2014, rekening houdend met de eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma;
 - dividenduitkering van EUR 1,97 per aandeel
- voor de schuldgraad van 52,35% per 31/12/2014:
 - de uitvoering van het lopende investeringsprogramma op de bestaande sites, volledig gefinancierd met schuld;
 - de uitvoering van de investeringspipeline (EUR 55m externe projecten);
 - de voorziene winstverwachting voor het tweede semester van 2014, rekening houdend met eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma.

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

4.5.4.6 Besluit

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

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

De schuldgraad van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, nl. logistiek en semi-industrieel vastgoed met een gemiddeld rendement van ongeveer 8%. Mocht zich een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie zouden vergen, zal Montea dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders hiervan op de hoogte gebracht worden.

4.6 Conclusies voor het boekjaar 2013

Op financieel vlak werd het jaar 2013 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten:

- Het netto courant resultaat stijgt met 20,0% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar;
- Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 2,05 per aandeel t.o.v. EUR 2,00 per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar;
- Een operationele marge van 84,1%;

4.7 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2013 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 20 mei 2014 voor, een bruto dividend uit te keren van EUR 1,97 bruto per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4775 per aandeel.

4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

- **7 februari 2014 – Groei van de portefeuille in Nederland met EUR 25,6 miljoen via de opstart van een build-to-suit project van 25.600 m² in Oss en de verwerving van een logistiek distributiecentrum van 19.500 m² in Waddinxveen⁸¹**

Partnershipovereenkomst met Van der Maazen Bouwbedrijf voor de ontwikkeling van een duurzaam build-to-suit project van ca. 25.600 m² op bedrijventerrein in Oss (NL)

Montea en Vos Logistics hebben een overeenkomst ondertekend voor de bouw en huur van een nieuw Europees Distributiecentrum op bedrijventerrein “De Geer” in Oss. Na een uitgebreide tenderprocedure werd uiteindelijk het gezamenlijk build-to-suit project van Van der Maazen (turn key aannemer) en Montea (eindinvesteerder) als winnaar geselecteerd. De site heeft een oppervlakte van ca 35.000 m². Het gebouw zal bestaan uit ca 24.300 m² opslagruimte, 680 m² kantoorruimte en een mezzanine van 800 m². Het platform zal tegen 1 oktober 2014 operationeel zijn. Deze transactie werd begeleid door Cushman & Wakefield.

⁸¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of www.montea.com.

Bij de ontwikkeling zal bijzondere aandacht worden besteed aan de duurzame aanpak, o.a. met plaatsing van LED-verlichting, voorzieningen voor zonnepanelen, etc. waardoor het gebouw BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) gecertificeerd zal zijn. Het gebouw is verhuurd voor een



vaste periode van 7 jaar en drie maanden aan Vos Logistics.

Montea «Space for Growth» - site Oss (NL)

Aankoop van een ca. 19.500 m² logistiek distributiecentrum in Waddinxveen (NL)

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op een terrein van 25.800 m², gelegen in Waddinxveen langs de A12. Het distributiecentrum bestaat uit 14.100 m² opslagruimte, 2.560 m² mezzanine en ca 2.800 m² kantoorruimte.

Het gebouw is uitgerust met 17 laadkades. De site biedt nog een bijkomend uitbreidings-potentieel van 6.000



m². Deze transactie werd begeleid door Cushman & Wakefield. Het gebouw is verhuurd voor een vaste looptijd van 15 jaar aan Delta Wines. Het distributiecentrum zal tevens dienst doen voor de bevoorrading van Centraal Europa.

Montea «Space for Growth» - site Waddinxveen (NL)

Deze twee transacties in Nederland vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 25,6 miljoen en zullen op basis van een bruto aanvangsrendement van 8.0% een bijkomende huur van EUR 2,04 miljoen per jaar genereren.

- **Groei van de portefeuille in België met EUR 16,6 miljoen via de opstart van een build-to-suit project van 9.000 m² op MG Park De Hulst en een tweede project van 3.500 m² in Vorst⁸²**

Opstart van een build-to-suit project voor Dachser op MG Park De Hulst

In december 2013 sloot Montea met MG Real Estate (De Paepe Group) een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek. Met het project voor Dachser kondigen de partners hun eerste gezamenlijke ontwikkeling aan. Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 15 jaar.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst - Dachser (BE)

⁸² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of www.montea.com.

De ontwikkeling van het eerste plot omvat een terrein van ca 37.800 m² waarop een crossdock gebouw op maat zal worden gebouwd van ca 6.800 m² opslagruimte en ca 2.300 m² kantoorruimte. In een tweede fase kan het gebouw met 1.700 m² worden uitgebreid.

Het crossdock gebouw zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering, mits aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden is voldaan.

Opstart van een build-to-suit project voor Metro in Vorst

In 2008 kocht Montea de site “Unilever” in Vorst. Deze site is een van de weinige strategische industriële en logistieke sites op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (gemeente Vorst) langs de Brusselse buitenring. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 87.000 m² en bestond bij de aankoop uit 8 verschillende gebouwen met Unilever als hoofdhuurder. In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille, besloot Montea in 2013 om het oudste gebouw van ca 14.000 m² af te breken en een nieuw duurzaam project te ontwikkelen.

In een eerste fase zal Montea voor Metro op de site een distributiecentrum op maat ontwikkelen met een



Montea «Space for Growth» - site Vorst - Metro (BE)

totale oppervlakte van 3.500 m². De werken werden reeds gestart en het nieuwe distributiecentrum zal in principe in september 2014 operationeel zijn. De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 27 jaar. Deze transactie werd begeleid door Colliers International.

Deze twee transacties in België vertegenwoordigen samen een totale investeringswaarde van EUR 16,6 miljoen en zullen op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,7% een bijkomende huur van EUR 1,28 miljoen per jaar genereren.

4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2014

4.9.1 Algemeen

De activiteiten van Montea worden onder meer 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, Frankrijk en Nederland) en het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren. Het stopzetten van de subsidies voor nieuwgeplaatste zonnepanelen vanaf 1/02/2014, zal geen (retro-actieve) impact hebben op de resultaten van Montea.

In 2014 zal Montea zich verder focussen op de groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (interne groei) en de diversificatie van haar inkomsten.

- **Externe groei**

In het jaar 2014 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar externe groei te verder te zetten. 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 op in gelijkaardige dossiers met de overname van het logistieke vastgoed van Unilever in Vorst (2008) en Office Depot in Saint-Martin-de-Crau (2013).
- Build-to-suit projecten, waarbij Montea, desgevallend in open boek, met een eindgebruiker op zoek gaat naar de ideale logistieke vastgoedoplossing. Montea deed reeds de nodige ervaring op in gelijkaardige dossiers met de bouw van een nieuw distributiecentrum voor Coca Cola (2010-2011) en de ontwikkeling op maat met de Group De Paepe voor DHL Global Forwarding en St Jude Medical op Brucargo (2012-2013). In het eerste kwartaal van 2014 heeft Montea een eerste ontwikkeling op maat aangekondigd in Nederland, voorafgaand verhuurd aan Vos Logistics voor een vaste duurtijd van 7 jaar.
- 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. Zo werd op het einde van 2013 een samenwerkingsakkoord ondertekend met Groep De Paepe voor de ontwikkeling van het logistiek park De Hulst in Willebroek.
- Prospectie m.b.t. acquisities of verwerving van portefeuilles of gebouwen die niet tot de kernbelegging en prioriteit behoren van diverse investeringsgroepen.

- **Interne groei en kwaliteitsverbetering**

Naast externe groei, zal Montea de focus leggen op de optimalisatie van de bestaande portefeuille. Montea ziet drie 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 Nijvel, Vorst, Puurs en Cambrai voor een totale oppervlakte van 90.500 m² ⁸³.
- De herontwikkeling van de 3,5ha in Puurs.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea een volledige doorlichting zal uitvoeren van haar portefeuille teneinde een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke 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.

- **Desinvesteringen**

Tot slot bekijkt Montea een aantal mogelijke desinvesteringen van enkele kleinere sites in België en Frankrijk.

4.9.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

- **Bezettingsgraad**

Op 31/12/2013 bedraagt de bezettingsgraad 94,9%.

In het jaar 2014 is er een totale oppervlakte van 62.000 m² die voorwerp zal uitmaken van huurverlengingen en/of nieuwe huurcontracten (10,6% van de totale oppervlakte).

⁸³ In de berekening van de bezettingsgraad werd geen rekening gehouden met dit uitbreidingspotentieel.

75% van deze eventuele leegstand (45.000 m²) bevindt zich in België. Meer dan de helft van deze totale oppervlakte in België betreft de site in Grimbergen (gedeelde eigendom met WDP).

WDP en Montea hebben een huurovereenkomst gesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van 9 jaar, met aanvang op 1 januari 2015. Hiermee kan de site proactief herverhuurd worden, nog voor de huidige huurder DHL de site zal verlaten (voorzien eind maart 2014) na 40 jaar trouwe klant geweest te zijn op deze locatie. DHL blijft daarnaast ook een langetermijnpartner op andere sites van zowel WDP als Montea⁸⁴.

25% van deze eventuele leegstand (17.000 m²) bevindt zich op een vijftal sites in Frankrijk. Montea is ervan overtuigd dat zij deze huurcontracten kunnen verlengen en of nieuwe huurders kunnen vinden gelet op de goede ligging en de goede staat van deze sites.

Montea streeft ernaar om de 95% bezettingsgraad te bereiken.

- Ambitie om de waarde van de vastgoedportefeuille te laten stijgen met 30%

Rekening houdend met de reeds aangekondigde investeringen (zie persmededeling per 07/02/2014) en de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline heeft Montea de ambitie om haar vastgoedportefeuille te laten stijgen met 30% (> EUR 400 miljoen).

- Investeringscapaciteit van EUR 60 miljoen bij 60% schuldgraad

Rekening houdend met een schuldgraad van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van EUR 60 miljoen. Met de reeds aangekondigde investeringen (zie persmededeling per 07/02/2014) en de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline is Montea bezig met het bekijken van de diverse financieringsopportuniteiten in schuld en eigen vermogen (zoals een inbreng in natura en/of het organiseren van een kapitaalverhoging).

- Netto courant resultaat

Montea behaalde in het jaar 2013 een netto courant resultaat van EUR 13,50 miljoen (EUR 2,05 per aandeel). Op basis van deze resultaten, en rekening houdend met (i) de full year impact van de gedane investeringen in 2013, (ii) de reeds aangekondigde investeringen (die vooral bestaan uit “build-to-suit” projecten die slechts beperkte huurinkomsten genereren voor het jaar 2014) en (iii) een inschatting van de herverhuring van de leegstaand, heeft Montea de ambitie om het netto courant resultaat te laten stijgen met minstens 10% tot EUR 14,8 miljoen.

⁸⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.

4.10 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

4.10.1 Toepasselijke wetgeving en referentiecode

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

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

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

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, § 2 en § 3 van het Wetboek van vennootschappen.

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

De Vennootschap en haar Zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door deze *mutatis mutandis* toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Zaakvoerder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van Montea Management NV die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen. De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is aldus transparant met betrekking tot corporate governance.

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

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

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

- overeenkomstig bepaling 4.6 van de Corporate Governance Code 2009 mag het mandaat van een bestuurder niet meer dan vier jaar bedragen. Van dit maximum kan worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken. Deze uitzondering geldt voor de gedelegeerd bestuurder die op 30/09/2010 voor zes jaar werd benoemd.

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

- gelet op de beperkte omvang van de Vennootschap, heeft de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap beslist om geen afzonderlijk benoemingscomité op te richten, in afwijking van bepaling 5.3 van de Belgische Corporate Governance Code 2009. De taken van het benoemingscomité worden waargenomen door het remuneratiecomité, in het remuneratie- en benoemingscomité;
- overeenkomstig bepaling 2.9 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 moet de raad van bestuur van de Zaakvoerder een secretaris aanstellen die de raad advies geeft betreffende alle bestuursaangelegenheden. Gelet op het beperkte personeelsbestand en de beperkte complexiteit van de organisatie van de Vennootschap is dat vooralsnog niet gebeurd. Wel werd met een advocatenkantoor afgesproken, indien nodig, advies te verstrekken inzake bestuursaangelegenheden en toepassing van de regels van deugdelijk bestuur.

4.10.2 Verslag over de interne controle- en risicobeheersystemen

4.10.2.1 Algemeen

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

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

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

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's⁸⁵ waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

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

4.10.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

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

⁸⁵ Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen:
Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en een investeringscomité. Het auditcomité heeft de specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap. Inzake de boekhouding van de Franse en de Nederlandse vennootschappen laat de Vennootschap zich bijstaan door een derde partij, Primexis en Vistra, die louter materiële bijstand leveren aan Montea (het betreft voor alle duidelijkheid geen delegatie van beheerstaken).
- De organisatie van de Vennootschap:
De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema worden weergegeven. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar worden toebedeeld.
- Maatregelen tot voldoende competentie:
De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
 - De bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van hun uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke vastgoedmarkt en van de logistieke markt;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ↳ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
 - ↳ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
 - ↳ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

4.10.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

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

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

- controlewerkzaamheden op wettelijke basis:
elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat de oorsprong betreft, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, aan de hand van notariële aktes.
- controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
 - o de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens één bestuurder van de Zaakvoerder;
 - o goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement);
 - o goedkeuring van uitgaande betalingen door minstens twee personen (CFO en één effectieve leider). Alle betalingen worden bijgaand ook goedgekeurd door de CEO.
- controle op de financiële werkzaamheden:
 - o indien nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake consolidatie en boekhoudkundige praktijken;
 - o stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers t.o.v. het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
 - o er worden *ad hoc* steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.

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

4.10.2.4 De financiële informatie en de communicatie

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

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

4.10.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

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

4.10.3 Raad van bestuur en comités

4.10.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10.3.2 Raad van Bestuur

A. Samenstelling raad van bestuur

(i) Benoeming

De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van Montea Management NV bij gewone meerderheid uit een lijst van kandidaten, voorgedragen door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Met uitzondering van één aandeel aangehouden door Jo De Wolf, is de algemene vergadering van de Zaakvoerder samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

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

Montea brengt de FSMA voorafgaandelijk op de hoogte van de voordracht tot benoeming of hernieuwing van benoeming, van de niet-hernieuwing van benoeming of van het ontslag van de bestuurders in toepassing van artikel 39, § 3 van de ICB-Wet.

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

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

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

(ii) Hoedanigheidsvereisten

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

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

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

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

- Gerard Van Acker BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Gerard Van Acker⁸⁶,
- EMOR BVBA, met als vaste vertegenwoordiger door Francis Rome;
- Ciska Servais BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Ciska Servais;
- Insumat NV, met als vaste vertegenwoordiger Sophie Maes.

⁸⁶ Vanaf zijn voorgestelde herbenoeming door de algemene vergadering van Montea Management NV op 20 mei 2014, zal hij niet langer kwalificeren als onafhankelijk in de technische zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Hij blijft in voorkomend geval niet-uitvoerend bestuurder.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit tien leden⁸⁷:

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

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

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

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

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

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

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

⁸⁷ De vlotte en efficiënte werking van de raad van bestuur wordt niet gehinderd door zijn relatief omvangrijke samenstelling.

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

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

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

(iv) Curricula

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

Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker **Voorzitter van de raad van bestuur en Onafhankelijk Bestuurder** **Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd op 17/05/2011 tot mei 2014**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
L&C NV, Ceres inc, Accent Jobs for People nv, Trust Capital nv en Elsyca nv
- b. De lopende mandaten:
Hij is bestuurder van de vennootschappen ABO Holding NV, Capricon Venture Partners, Qbic nv, ICAB nv en voorzitter van de raad van bestuur van Capital E en van Capital E II, alsmede van BI3 Fund. Tevens is hij bestuurder bij Imec vzw. Bij bepaalde van deze vennootschappen en vzw's is hij bovendien voorzitter of lid van het auditcomité en/of het remuneratie- en benoemingscomité. Hij is ook erevoorzitter van Plan België. Vanaf 5 november 2008 werd de heer Gerard Van Acker als bestuurder van de NV Montea Management, Zaakvoerder van Montea Comm. VA, vervangen door de BVBA Gerard Van Acker, met als vaste vertegenwoordiger de heer Gerard Van Acker, in overeenstemming met artikel 39 van de ICB-Wet.

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf **Gedelegeerd Bestuurder en CEO** **Begin mandaat: 30/09/2010 - Einde mandaat: mei 2016⁸⁸**

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

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

⁸⁸ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

b. De lopende mandaten:

Vanaf 30 september 2010 werd Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 (thans artikel 39 van de ICB-Wet). Sinds mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 39 van de ICB-Wet.

PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck**Vertegenwoordiger van de familie De Pauw - Bestuurder en COO**

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

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

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

a. De lopende mandaten:

Sinds 2006 is Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Zaakvoerder van Montea. Hij bekleedt de functie van COO en vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw**Vertegenwoordiger van de familie De Pauw - Bestuurder en Voorzitter van het investeringscomité**

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

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

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

b. De lopende mandaten:

Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse. Dirk De Pauw is Bestuurder van de Zaakvoerder van Montea en Voorzitter van het Investeringscomité van de Vennootschap. Hij vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

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

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

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

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

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

b. De lopende mandaten:

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

Federale Verzekering NV, haar vaste vertegenwoordiger de heer Jean-Marc Mayeur**Bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: mei 2015**

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

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

b. De lopende mandaten:

Federale Management sinds 2012, Federale Invest sinds 2013, K building (Filiaal van de Federale Verzekering die in studentenkamers investeert) sinds 2012, Senior Housing Invest (Filiaal van de Federale Verzekering die in rusthuizen investeert) sinds 2012; Milsenhof NV sinds 2011, De Muze NV sinds 2013. Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij als Chief Investment Officer de Federale Verzekering als bestuurder van Montea.

Belfius Insurance Belgium NV (voorheen Dexia Insurance Belgium NV), haar vaste vertegenwoordiger de heer Dirk Vanderschrick**Bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: mei 2015**

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

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

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

b. De lopende mandaten:

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

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

EMOR BVBA, haar vaste vertegenwoordiger de heer Francis Rome**Onafhankelijk Bestuurder****Begin mandaat: 21/05/2013 - Einde mandaat: mei 2016**

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

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

b. De lopende mandaten:

Eurobrokers N.V. (transport en distributie), Inno.com CVBA (I.T. consultancy), Logit Systems AS (I.T. Norway mandaat tot februari 2013) en Logit Systems BVBA (I.T. solutions).

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

Ciska Servais BVBA, haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Ciska Servais
Onafhankelijk Bestuurder

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

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

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

Insumat NV, haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Sophie Maes
Onafhankelijk Bestuurder

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

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

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

De Vennootschap bevestigt dat de bovenvermelde niet-uitvoerende bestuurders (zie 4.10.3.2) voldoen aan bepaling 4.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (zie (iii) Samenstelling), die voorschrijft dat niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf mandaten in genoteerde vennootschappen mogen uitoefenen.

B. Taken raad van bestuur

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

- definitie van de strategie van Montea, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- goedkeuring van investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- opvolging en goedkeuring van de periodieke financiële informatie;
- toezicht op het uitvoerend management, in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek verspreide informatie;
- voorstel van winstbestemming;
- de overige taken uitdrukkelijk aan de Zaakvoerder toegewezen (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/splittingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

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

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

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

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het auditcomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het investeringscomité;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van het investeringscomité;
- beraadslaging en beslissingen inzake de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- bespreking en goedkeuring van het jaarlijkse budget;
- evaluatie en opvolging van de vastgelegde strategie;
- aanwending van het toegestaan kapitaal op 20 juni 2013 en op 19 december 2013.

D. Werking raad van bestuur

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

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

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van haar comités.

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

Individuele bestuurders en de comités kunnen te allen tijde via de Voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de Vennootschap beroep te doen op externe deskundigen (juridische adviseurs, fiscale adviseurs, enz., conform artikel 4.11 van de Belgische Corporate Governance Code 2009). Deze externe deskundigen kunnen worden aangesteld in het licht van nieuwe aankopen, desinvesteringen en nieuwe reglementeringen inzake milieu en wettelijke aangelegenheden. De raad van bestuur is verplicht om op een dergelijke vraag van een bestuurder of comité in te gaan indien deze door de meerderheid van de bestuurders wordt goedgekeurd.

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

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

E. Voorzitter raad van bestuur

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

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

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

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

F. Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

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

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

G. Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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

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

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

4.10.3.3 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het auditcomité bestaat uit de volgende bestuurders:

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

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

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

De heer Gerard Van Acker heeft onder meer de volgende relevante ervaring:

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

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

- verantwoordelijk voor retail and commercial banking bij Belfius Bank.

Mevrouw Ciska Servais heeft onder meer de volgende relevante ervaring:

- lid van het auditcomité van CFE NV.

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

B. Taken auditcomité

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

- het bijstaan van de raad van bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaarlijkse- en jaarresultaten;
- de monitoring van de wettelijke controle van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening;
- de monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- de beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van deze commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap;
- het analyseren van de observaties die de commissaris maakt en waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur;
- het verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden.

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

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

C. Activiteitenverslag auditcomité

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

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

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

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

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

D. Evaluatie auditcomité

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

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

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

4.10.3.4 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

- Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker, voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder;
- André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans, niet-uitvoerend bestuurder;
- Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais, onafhankelijk bestuurder.

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

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

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

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

Mevrouw Ciska Servais heeft ondermeer de volgende relevante ervaring:

- lid van het remuneratiecomité van CFE NV.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

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

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2013 vier maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

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

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

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

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

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

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

4.10.3.5 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België – Nederland bestaat uit de volgende personen:

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

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

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

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, gedelegeerd bestuurder en Chief Executive Officer (CEO);
- Peter Verlinde (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bijkantoor) ;
- Laurent Horbette

B. Taken investeringscomité

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

C. Activiteitenverslag investeringscomité

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

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

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

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

4.10.4 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

(i) Situering

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

Op 31 december 2013 bestaat het uitvoerend management uit⁸⁹:

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

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, en PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 39, § 1 van de ICB-Wet.

⁸⁹ De heer Peter Verlinde, PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, de heer Jean de Beaufort en GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle hebben geen beslissingsbevoegdheid.

B. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

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

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

C. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

Het uitvoerend management komt wekelijks bijeen. Op deze vergaderingen worden ondermeer de operationele zaken besproken met betrekking tot de dagelijkse werking, de stand van zaken van de lopende projecten en verhuringen en de evaluatie van nieuwe projecten die bestudeerd worden.

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

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

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

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

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

4.10.5 Remuneratieverslag

4.10.5.1 Zaakvoerder

A. Remuneratiebeleid

De statuten van de Zaakvoerder voorzien dat de opdracht van Montea Management NV als statutair Zaakvoerder van de vastgoedbevak wordt vergoed. Deze vergoeding bestaat uit twee delen: een vast deel en een variabel deel.

Het vaste deel van de vergoeding van de Zaakvoerder wordt ieder jaar vastgelegd door de algemene vergadering van de vastgoedbevak. Deze forfaitaire vergoeding kan niet lager zijn dan EUR 15.000 per jaar.

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat⁹⁰ en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld. De Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gedane kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

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

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

4.10.5.2 De raad van bestuur en haar comités

A. Remuneratiebeleid

Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt het continuïteitsprincipe toegepast. Zij worden enkel vergoed onder de vorm van zitpenningen betaald per effectief bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur en van comités binnen de raad van bestuur. De voorzitter van de raad van bestuur ontvangt naast de zitpenningen een vaste vergoeding.

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

⁹⁰ Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardeverminderingen - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed. De variabele remuneratie bedraagt EUR 21.989 en werd berekend op basis van het gecorrigeerd resultaat.

Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur, voorbereid door het remuneratie- en benoemingscomité. Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van EUR 21.989 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea Comm. VA.

Er worden geen aanvullende vergoedingen (bedrijfswagen, pensioen, opties, GSM, enz.) uitgekeerd aan de bestuurders. De niet-uitvoerende bestuurders komen ook niet in aanmerking voor de toekenning van variabele vergoedingen.

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

De zitpenning voor de niet-uitvoerende bestuurders werd voor het boekjaar 2013 vastgelegd op EUR 1.500 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur.

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

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

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

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

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur Jaarlijkse vaste vergoeding	Raad van Bestuur Presentiegelden	Auditcomité Presentiegelden	Remuneratie-comité Presentiegelden	Totaal
Van Acker Gerard BVBA vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	50.000,00 €	7.500,00 €	3.900,00 €	2.000,00 €	63.400,00 €
First Stage Management NV vertegenwoordigd door Hugo Van Hoof	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder		3.000,00 €	1.500,00 €	0,00 €	4.500,00 €
Jo De Wolf BVBA vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder en CEO	Gedelegeerd Bestuurder				0,00 €	0,00 €
André Bosmans Management BVBA vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo		7.500,00 €		1.000,00 €	8.500,00 €
Stratefin Management BVBA vertegenwoordigd door Christian Terlinden	Bestuurder	Banimmo		2.000,00 €		600,00 €	2.600,00 €
DDP Management BVBA vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Bestuurder	Familie De Pauw		0,00 €		0,00 €	0,00 €
PSN Management BVBA vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder en COO	Familie De Pauw		0,00 €		0,00 €	0,00 €
Eddy Hartung	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		3.000,00 €	900,00 €	600,00 €	4.500,00 €
Philip Van gestel BVBA vertegenwoordigd door Philip Van gestel	Onafhankelijk bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		3.000,00 €		0,00 €	3.000,00 €
Ciska Seneis BVBA vertegenwoordigd door Ciska Seneis				4.500,00 €	1.500,00 €	1.000,00 €	7.000,00 €
Jean-Marc Mayeur				7.500,00 €			7.500,00 €
Dirk Vanderschrick				4.000,00 €	1.500,00 €		5.500,00 €
Emor BVBA vertegenwoordigd door Francis Rome				4.500,00 €			4.500,00 €
Insumat BVBA vertegenwoordigd door Sophie Maes				3.000,00 €			3.000,00 €
			50.000,00 €	49.500,00 €	9.300,00 €	5.200,00 €	114.000,00 €

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

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

4.10.6 Het investeringscomité Benelux en Frankrijk

A. Remuneratiebeleid

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2013

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

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

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

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

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

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

4.10.7 Het uitvoerend management

A. Remuneratiebeleid

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

De vergoeding van de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur, bestaat uit een vast en een variabel deel. Het bedrag van deze beide delen wordt vastgelegd door de raad van bestuur, rekening houdend met de verantwoordelijkheden en de tijd nodig voor deze functies, evenals met de in de sector gangbare praktijk. Voor de CEO bedraagt het variabel gedeelte 25% van de totale vergoeding. Voor de leden van het uitvoerend management bedraagt het variabel gedeelte tussen de 10% en de 25% van de totale vergoeding.

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

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

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

B. Remuneratie in het boekjaar 2013

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

- externe groei van de portefeuille door de uitvoering van het vooropgestelde investeringsplan;
- interne groei van de portefeuille door de opzet en uitvoering van de vooropgestelde investeringsplannen op de bestaande portefeuille die de kwaliteit van de portefeuille verhogen;
- het behouden van de bezettingsgraad op het niveau van het voorbije jaar;
- de ontwikkeling van “het property management” in Frankrijk.
- verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in de Benelux en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen, ontwikkeling van relaties met Franse banken en uitbreiding aandeelhouderschap;
- opzetten van investeringscomité Benelux en Frankrijk;
- herdefiniëring van corporate image van Montea.

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

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

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

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

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2013 heeft het uitvoerend management⁹¹ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

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

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

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

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

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

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

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

Voor de CEO:

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

⁹¹ Het uitvoerend management bestaat uit zes leden (zie punt 5.10.4).

Voor de andere leden van het uitvoerend management:

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

D. Aandelenopties en programma ter inkoop van eigen aandelen

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

- optieplan gedurende 10 jaar (vervaldatum 31/12/2021);
- toekenning van het aantal opties op basis van een derde per jaar gedurende de eerste drie jaar;
- retentieperiode van 3 jaar tijdens dewelke de opties niet kunnen uitgeoefend worden;
- uitoefenprijs van de optie aan EUR 24,06.

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

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

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

E. Vertrekvergoedingen

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

In de managementovereenkomsten van de andere leden van het uitvoerend management is bij beëindiging van de overeenkomst voorzien in het toekennen van een éénmalige equivalente vergoeding van 1 tot 12 maanden bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst. In de arbeidsovereenkomsten is niet afgeweken van de wettelijke bepalingen inzake arbeidsovereenkomsten.

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

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

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

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

4.10.8 Controle - Intern toezicht - Toezicht op het uitvoerend management

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

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

4.10.9 Preventie van marktmisbruik

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

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

4.10.10 Andere betrokken personen

4.10.10.1 Commissaris

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

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

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

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

1. zich er van vergewissen dat de instelling van collectieve belegging de passende maatregelen heeft genomen voor de administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie en voor de interne controle in het vooruitzicht van de naleving van de ICB-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en van het beheerreglement of de statuten;
2. bevestigen dat de jaarverslagen en de halfjaarlijkse verslagen die hem door de instelling voor collectieve belegging worden bezorgd krachtens artikel 88 van de ICB-Wet volledig juist zijn en volgens de geldende regels zijn opgesteld;
3. periodiek verslag uitbrengen bij de FSMA of op haar verzoek bijzonder verslag uitbrengen over de organisatie, de werkzaamheden en de financiële structuur van de instelling voor collectieve belegging;
4. verslag uitbrengen bij de FSMA van zodra hij kennis krijgt van:
 - a) beslissingen, feiten of ontwikkelingen die de positie van de instelling voor collectieve belegging financieel of op het vlak van haar administratieve, boekhoudkundige, financiële of technische organisatie of van haar interne controle, op betekenisvolle wijze beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;
 - b) beslissingen of feiten die kunnen wijzen op de overtreding van het Wetboek van vennootschappen, de statuten, de ICB-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
 - c) andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

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

4.10.10.2 Vastgoedexpertise

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

De deskundigen zijn "de Crombrugghe & Partners", Herman-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel, voor de activa in België en Nederland ⁹², "Deloitte France"⁹³, 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine voor de activa in Frankrijk.

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

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

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

Die deskundigen zullen de marktwaarde van het vastgoed bepalen en meedelen overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen voor de waardering van het vastgoed van de vastgoedbevak, waarmee de deskundige rekening zal houden. De tussen de partijen gemaakte afspraken blijven onderworpen en zijn ondergeschikt aan de bepalingen van het KB Vastgoedbevaks en in het algemeen aan alle op de vastgoedbevak van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, alsook aan alle wettelijke bepalingen die de huidige wettelijke bepalingen, van toepassing op de vastgoedbevak, zouden aanvullen of vervangen.

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

4.10.10.3 Depothoudende bank en persoon belast met de financiële dienst

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

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

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

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

⁹² Voor het pand te Almere heeft de Crombrugghe & Partners NV, vertegenwoordigd door P. Van Humbeek, zich laten bijstaan door Troostwijk BV. De vastgoedbevak, samen met de Crombrugghe & Partners NV, finaliseren momenteel het contract met een Nederlandse vastgoedschatter.

⁹³ Deloitte France is dezelfde vastgoedexpert als Drivers Jonas France, die in de loop van 2013 werd overgenomen door Deloitte France.

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

4.10.11 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

4.10.12 Belangenconflicten

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

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

In de loop van het boekjaar 2013 heeft de raad van bestuur de procedures voorzien in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen.

In toepassing van artikel 18 van het KB Vastgoedbevaks moet de FSMA geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door bepaalde in dit artikel opgesomde partijen. De Vennootschap moet daarbij het belang van de verrichting melden, alsook het feit dat de geplande verrichting zich situeert binnen zijn beleggingsgebied. Deze verrichtingen moeten ook tegen marktvoorwaarden gebeuren en dienen onmiddellijk openbaar gemaakt te worden. In toepassing van artikel 31, § 2 van het KB Vastgoedbevaks zal de reële waarde, zoals vastgesteld door de expert, bij een transactie met de in artikel 18 opgesomde partijen de maximum prijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed verwerft dan wel de minimum prijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed vervreemdt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

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

- Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder aan de aandeelhouders voor het eerst de mogelijkheid aangeboden tot een keuzedividend. In totaal werd 50% van de dividendcoupons 2012 ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden op 19 juni 2013 139.622 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van EUR 4.042.056,90 (EUR 2.803.720,03 in kapitaal en EUR 1.238.336,87 in uitgiftepremie). Ingevolge deze kapitaalverhoging wordt het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigd door 6.587.896 aandelen.
- In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea overgegaan tot de uitgifte van een obligatielening voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28/6/2020⁹⁴.

⁹⁴ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24/06/2013 of www.montea.com.

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

4.10.13 Transparantiemelding

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

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁹⁵ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

4.10.14 Bescherming tegen openbare overnamebiedingen - Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt) ⁹⁶

4.10.14.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2013)

Het kapitaal, EUR 138.767.393,88 wordt vertegenwoordigd door 6.808.962 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

4.10.14.2 Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. Montea Management NV werd statutair met ingang van 1 oktober 2006 aangesteld voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een Commanditaire vennootschap is, is dat de Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen⁹⁷ betreft.

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

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

⁹⁵ Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

⁹⁶ 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.

⁹⁷ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 28 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

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

De leden van de bestuursorganen van de Zaakvoerder moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid bezitten alsook de vereiste ervaring, zoals voorgeschreven door het KB Vastgoedbevaks en de ICB-Wet.

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

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

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

4.10.14.3 Toegestaan kapitaal

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

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

4.10.14.4 Wederinkoop van aandelen

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

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend⁹⁸ om een programma op te zetten voor de inkoop van eigen aandelen voor maximum EUR 0,75 miljoen, op basis van de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 mei 2011. Dit programma ging van start op 18 september 2012 tot en met 31 december 2012. Deze inkoop van eigen aandelen werd gedaan in het kader van het goedgekeurde optieplan bij Montea.

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

4.10.14.5 Contractuele voorwaarden

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

⁹⁸ Zie persmededeling van 17 september 2012.

5. Montea op de beurs

5.1 Evolutie van het aandeel Montea

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

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

Op grond van de slotkoers op 31/12/2013 (EUR 31,65) noteerde het aandeel Montea 41,1% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2013 is het Montea aandeel dit jaar met 11,4% gestegen (17,2% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2013 en 2012).

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 1,97 bruto per aandeel (EUR 1,4775 netto per aandeel).

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	BEURSPERFORMANTIE	31/12/2013	31/12/2012
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting		31,65	28,40
Hoogste		34,00	28,70
Laagste		27,51	23,91
Gemiddelde		30,80	26,27
Netto Activa / Aandeel (€)			
Incl. IAS 39 (*)		20,39	19,18
Excl. IAS 39 (*)		22,43	22,17
Premie / (Discount) (%)		41,1%	28,1%
Dividendrendement (%)		6,2%	6,8%
Dividend (€)			
Bruto		1,97	1,93
Netto		1,48	1,45
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume		1.453	1.027
Periodevolume		370.419	261.919
Aantal aandelen		6.808.962	6.448.274
Beurskapitalisatie ('000 euros)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting		215.504	183.131
Ratio's (%)			
"Velocity"		5,7%	4,1%

Dividendrendement (%):

Bruto dividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers.

"Elocutie":

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

In de persmededeling van 13/02/2014 werd het % Velocity verkeerdelijk op 4,6% vermeld. 4,1% is het juiste bedrag.

5.2 Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2013

Aantal uitgegeven aandelen	6.808.962	
Familie De Pauw	1.459.895	21,4%
Belfius Insurance	898.139	13,2%
Banimmo NV	833.934	12,2%
Federale Verzekering	690.058	10,1%
Familie De Smet	251.459	3,7%
Eigen aandelen	23.346	0,3%
Openbaar (free flat)	2.652.131	39,0%

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

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

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

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

5.3 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

A. Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Benadert 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 21,4% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

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

B. Familie De Smet

De familie De Smet bestaat uit:

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

Zij bezitten 3,7% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

5.4 De agenda van de aandeelhouder

- | | |
|--------------|--|
| ➤ 13/02/2014 | Jaarresultaten per 31/12/2013 |
| ➤ 15/05/2014 | Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2014 |
| ➤ 20/05/2014 | Algemene vergadering van de aandeelhouders |
| ➤ 21/08/2014 | Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2014 |
| ➤ 06/11/2014 | Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2014 |

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (Corporate social responsibility)

Als specialist in de logistieke en semi-industriële vastgoedsector, streeft Montea er naar 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.

6.1 Verdere implementatie van “Blue Label” plan

Montea implementeerde, samen met externe specialisten, haar eigen “Blue Label”. 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.

6.2 Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Award

Op 10 december 2013 ontving Montea, uit handen van Minister Joke Schauvliege, de Lean and Green Award voor haar inspanningen in het kader van het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille.



Als lid van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek) steunt Montea het Lean and Green duurzaamheidsprogramma. Lean and Green stimuleert en ondersteunt bedrijven om de CO₂-uitstoot drastisch te verminderen. Gezien Montea sterk bezig is met de duurzaamheid en het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille, was dit het ideale moment om in dit project te stappen.

Door het verkrijgen van deze extra onafhankelijke erkenning, kan Montea haar duurzaamheidsdoelstellingen zowel aan haar partners (aannemers, architecten, leveranciers, ...) als aan haar huurders doorgeven. Binnen Montea zijn we immers overtuigd dat we, als eigenaar van logistieke gebouwen, als katalysator kunnen functioneren om het Lean and Green programma ook bij de huurders te promoten om zodoende een coherent duurzaamheidsconcept uit te bouwen. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium en Norbert Dentressangle zijn huurders van Montea die eveneens de Lean and Green Award hebben ontvangen.

Reeds geleverde inspanningen op vlak van duurzaming van de Belgische vastgoedportefeuille van Montea:

- 140.000 m² logistieke oppervlakte werd uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders (> 50% van de Belgische portefeuille);
- 80% van de bestaande gebouwen werd reeds onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...);
- 76.000 m² oppervlakte werd uitgerust met zonnepanelen
- 80.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan het vanaf 2014 van toepassing zijnde wettelijk maximum van K=40;
- 76.000 m² gebouwen werd afgebroken of verkocht om te vervangen door duurzame nieuwbouwprojecten.

6.3 Duurzame ontwikkeling

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

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

6.4 Energiebeheer

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

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

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

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

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

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

6.5 Zonnepanelen

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

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

6.6 Facility Management programma

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

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

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

6.7 Afvalbeheer

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

7. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2013

7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013⁹⁹

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso	31/12/2011 Conso
I.	VASTE ACTIVA		320.347	290.230	253.631
	A. Goodwill		0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	19	114	141	52
	C. Vastgoedbeleggingen	20	312.545	282.100	245.131
	D. Andere materiële vaste activa	21	7.651	7.883	8.087
	E. Financiële vaste activa	22	0	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23	37	105	361
	H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA		19.450	17.269	15.851
	A. Activa bestemd voor verkoop	24	0	2.225	2.541
	B. Financiële vlottende activa		0	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	D. Handelsvorderingen	25	6.978	5.720	6.269
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	638	844	989
	F. Kas en kasequivalenten	27	4.092	7.007	4.948
	G. Overlopende rekeningen	28	7.741	1.472	1.104
	TOTAAL ACTIVA		339.797	307.498	269.482
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		138.967	123.763	117.001
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		138.869	123.663	116.896
	A. Kapitaal	29	137.537	128.340	107.329
	B. Uitgiftepremie	29	1.771	533	543
	C. Reserves	30	-16.410	-2.108	9.322
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	31	15.970	-3.102	-297
II.	Minderheidsbelangen	32	98	100	104
	VERPLICHTINGEN		200.831	183.735	152.481
I.	Langlopende verplichtingen		158.798	141.898	116.055
	A. Voorzieningen	33	0	208	0
	B. Langlopende financiële schulden	34	144.517	121.913	104.320
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35	13.830	19.327	11.304
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	36	452	450	431
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		42.032	41.837	36.425
	A. Voorzieningen	37	0	0	1.200
	B. Kortlopende financiële schulden	34	28.529	31.851	26.782
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38	3.365	3.184	2.735
	E. Andere kortlopende verplichtingen	38	2.610	439	194
	F. Overlopende rekeningen	39	7.528	6.364	5.514
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		339.797	307.498	269.482

⁹⁹ Er is geen wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd.

7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2013¹⁰⁰

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
I.	Huurinkomsten	1	24.038	19.849	19.372
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	-379	78	-97
	NETTO HUURRESULTAAT		23.659	19.927	19.275
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	3.910	3.546	3.256
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederamenstelling op het einde van de huur		0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	3	-4.803	-4.463	-4.069
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.244	1.498	607
	VASTGOEDRESULTAAT		24.010	20.508	19.069
IX.	Technische kosten	5	-14	-29	-53
X.	Commerciële kosten	6	-111	-91	-135
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	7	-255	-174	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	8	-244	-637	-702
XIII.	Andere vastgoedkosten	9	-83	-115	-102
	VASTGOEDKOSTEN		-708	-1.046	-992
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		23.302	19.462	18.078
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-3.573	-2.938	-2.620
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	163	231	-952
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		19.892	16.756	14.506
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	1.107	362	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-4.130	-6.692	-4.420
XIX.	Andere portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		16.870	10.425	10.086
XX.	Financiële inkomsten	14	49	178	84
XXI.	Netto interestkosten	15	-6.219	-5.537	-5.478
XXII.	Andere financiële kosten	16	-36	-110	-30
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	5.497	-8.023	-4.918
	FINANCIEEL RESULTAAT		-708	-13.492	-10.341
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		16.161	-3.067	-255
XXV.	Vennootschapsbelasting	18	-193	-39	-38
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-193	-39	-38
	NETTO RESULTAAT		15.969	-3.106	-293
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		-15.970	-3.102	-297
	Minderheidsbelangen		2	-4	4
	NETTO COURANT RESULTAAT		18.991	3.224	4.127
	NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)		13.494	11.248	9.044
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (AANDELEN)		6.587.896	5.634.126	5.634.126
	Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode		6.536.507	5.701.972	5.634.126
	Aantal aandelen op het einde van de periode		6.808.962	6.448.274	5.634.126
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL / aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat (EUR)		2,42	-0,55	-0,05
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat (EUR)		2,05	2,00	1,61
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen aantal aandelen (EUR)		2,44	-0,54	-0,05
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / gewogen aantal aandelen (EUR)		2,06	1,97	1,61

¹⁰⁰ Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 6.587.896 aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2013. Het totaal aantal aandelen bedraagt 6.808.962 op het einde van het boekjaar 2013. Het verschil heeft volledig te maken met de uitgifte van 221.066 aandelen op 18 december 2013 als gevolg van de inbreng in natura. Deze aandelen zijn niet deelgerechtigd in het resultaat en dividend van het boekjaar 2013.

Het netto courant resultaat is gelijk aan het netto resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Het netto courant resultaat (exclusief IAS 39) is gelijk aan het netto resultaat exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling en exclusief het resultaat op de portefeuille (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2013, het netto courant resultaat excl. IAS 39 per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op:

- het aantal deelgerechtigd in het resultaat;
- het aantal gewogen aandelen;

Het verwaterde resultaat per aandeel (zowel voor het netto courant resultaat (exc. IAS 39), alsook het netto resultaat) is gelijk aan het netto resultaat en het netto courant resultaat per aandeel excl. IAS 39, volgens de gewogen aantal aandelen.

7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2013

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Netto resultaat	15.969	-3.106	-293
Items die in het resultaat zullen worden genomen	-1.286	-1.196	467
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.095	-1.068	-1.099
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-191	-128	1.566
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen	0	0	0
Globaal resultaat	14.682	-4.302	173
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.684	-4.297	170
Minderheidsbelangen	-2	-4	4

7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2013

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	7.007	4.948	14.119
Netto resultaat	15.969	-3.106	-293
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	6.206	5.469	5.424
Ontvangen rente	-49	-178	-84
Betaalde interesten op financieringen	6.255	5.647	5.508
Ontvangen dividenden	0	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	193	-39	-38
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-2.448	13.270	10.849
Afschrijvingen en waardeverminderingen	220	77	274
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	154	155	177
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	143	26	136
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-77	-104	-39
Andere niet-kas elementen	-2.668	13.193	10.576
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.130	6.692	4.420
IAS 39 impact (+/-)	-5.497	8.023	4.918
Andere elementen	0		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-1.107	-362	0
Voorzieningen	0	-1.200	1.200
Belastingen	-193	39	38
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	19.919	15.594	15.942
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-3.846	2.201	42
Bewegingen in activa posten	-7.363	658	40
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	23	256	215
Handelsvorderingen (korte termijn)	-1.324	626	-151
Andere kortlopende activa	206	144	420
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-6.269	-368	-445
Bewegingen in passiva posten	3.517	1.543	2
Handelsschulden	-112	244	-790
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	293	205	261
Andere kortlopende passiva	2.171	246	-591
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.165	849	1.122
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	23.080	22.744	30.103
Investeringsactiviteiten	-31.420	-43.152	-24.312
Acquisitie van immateriële vaste activa	-18	-119	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-43.623	-47.633	-20.751
Andere materiële activa	-26	-9	-21
Zonnepanelen	-4	-2	-6.336
Verkoop vastgoedbeleggingen	5.350	4.612	2.796
Verkoop opstal	6.901	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-31.420	-43.152	-24.312
VRUJE CASHFLOW (A+B)	-8.340	-20.408	5.791
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	19.284	22.681	12.960
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	19.282	22.661	12.897
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	2	19	63
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	-208	208	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-208	208	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	-438	9.995	-8.379
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	9.197	21.011	0
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	1.239	-10	0
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-10.874	-10.367	-8.379
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	0	-639	0
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	0	0	0
Uitgekeerde interimd dividenden (-)	0	0	0
Financiële kaselementen	-6.206	-5.469	-5.424
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	12.432	27.415	-843
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	4.092	7.007	4.948

7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 31 december 2013

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2011	107.329	543	18.958	-297	-9.636	104	117.001
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	20.998	0	0	0	0	0	20.998
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	1.068	0	-1.068	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-127	0	0	0	-127
Eigen aandelen	0	0	-639	0	0	0	-639
Aandeelkapitaal opties personeel	3	0	0	0	0	0	3
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-4	-4
Rechtzettingen	10	-10	0	0	0	0	0
Subtotaal	128.340	533	19.260	-297	-10.704	100	137.232
Dividenden	0	0	-10.367	0	0	0	-10.367
Overgedragen resultaat	0	0	-297	297	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-3.102	0	0	-3.102
OP 31/12/2012	128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	9.197	1.238	0	0	0	0	10.435
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.095	0	1.095	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-191	0	0	0	-191
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-2	-2
Rechtzettingen	0	0	-135	0	0	0	-135
Subtotaal	137.537	1.771	7.175	-3.102	-9.609	98	133.870
Dividenden	0	0	-10.874	0	0	0	-10.874
Overgedragen resultaat	0	0	-3.102	3.102	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	15.971	0	0	15.971
OP 31/12/2013	137.537	1.771	-6.801	15.971	-9.609	98	138.967

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

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

7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2013

7.6.1 Achtergrond

7.6.1.1 Verklaring van naleving

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

7.6.1.2 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen¹⁰¹

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Onder “controle” over een vennootschap moet worden verstaan, de bevoegdheid in rechte of in feite om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders of op de oriëntatie van het beleid (voor meer informatie inzake “controle” verwijzen wij naar IAS27).

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

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

Intercompany transacties

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

7.6.1.3 Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Per 31 december 2013 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

¹⁰¹ Voor alle ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, verwijzen we naar punt 8.1.7 van dit jaarverslag. Met uitzondering van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, worden alle ondernemingen vermeld onder 8.1.7, opgenomen in de consolidatie.

7.6.2 Waarderingsregels

7.6.2.1 Vastgoedbeleggingen

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

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

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

7.6.2.2 Projectontwikkelingen

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

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

7.6.2.3 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

7.6.2.4 Langlopende vorderingen

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

7.6.2.5 Financiële vaste activa

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

7.6.2.6 Kas en kasequivalenten

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

7.6.2.7 Eigen vermogen

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

7.6.2.8 Voorzieningen

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

7.6.2.9 Schulden

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

7.6.2.10 Opbrengsten

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

7.6.2.11 Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

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

Algemene kosten

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

7.6.2.12 Financieel resultaat

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

7.6.2.13 Belastingen en exit taks

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

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is¹⁰².

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

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

7.6.2.14 Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS (“Interest Rate Swaps”). Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte 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 volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

¹⁰² De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en bedraagt 16,5% + crisisbelasting.

7.6.2.15 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

7.6.2.16 Nieuwe standaarden en interpretaties

7.6.2.16.1 Wijzigingen van grondslagen - Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties van toepassing op 1 januari 2013

De eerste toepassing van bepaalde standaarden en wijzigingen verplichten een onderneming tot het eventueel aanpassen van de cijfers in het vorige boekjaar, echter voor Montea hadden deze wijzigingen geen impact. Het betreft namelijk de standaarden IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd in 2011) en wijzigingen aan IAS 1 Weergave van de Jaarrekening.

Verschillende andere wijzigingen werden in 2013 voor het eerst toegepast en hieronder worden de aard en de impact van elk van de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen en/of interpretaties beschreven:

- IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen – Compensatie van Financiële Activa en Verplichtingen – geen impact
- IFRS 13 Reële waardebepaling – er werd rekening gehouden met het non-performance risk bij de bepaling van de marktwaarde van de derivaten. Bovendien werden bijkomende disclosures opgenomen in dit verband.
- IAS 1 Weergave van de Jaarrekening – Weergave van de Niet-Gerealiseerde Resultaten – geen impact
- IAS 12 Winstbelastingen – Latente belastingen: Realisatie van onderliggende activa - geen impact
- IAS 19 Personeelsbeloningen (gewijzigd) - geen impact
- IFRIC 20 Verwijderingskosten tijdens de productiefase van een oppervlaktemijn - geen impact
- Jaarlijkse Verbeteringen aan IFRS (uitgebracht in mei 2012) - geen impact

7.6.2.16.2 Wijzigingen van grondslagen - Nieuwe en gewijzigde IFRS-standaarden en IFRIC-interpretaties die van kracht zijn voor boekjaren beginnend na 1 januari 2013

De onderstaande standaarden en interpretaties waren op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep uitgegeven maar nog niet van kracht. Hier zijn alleen de standaarden en interpretaties opgesomd waarvan de groep een redelijke verwachting heeft dat deze bij toekomstige toepassing een impact zullen hebben op de toelichtingen, de financiële positie of de resultaten van de Groep. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen zo gauw deze van toepassing zijn.

- IFRS 9 Financiële instrumenten¹⁰³
- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 11 Regelingen die resulteren in gezamenlijke zeggenschap, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 10-12 Overgangsleidraad - van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsinstellingen¹, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 32 Financiële instrumenten - presentatie Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Toelichtingen inzake de realiseerbare waarde van niet-financiële activa¹, van kracht per 1 januari 2014
- IFRIC 21 Heffingen van overheidswege, van kracht per 1 januari 2014

De onderneming is momenteel de impact van deze wijzigingen aan het bestuderen. Echter blijkt uit de eerste analyses dat deze wijzigingen geen materiele impact zullen hebben.

7.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2013

7.7.1 Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. Deze inkomsten zijn bruto huurinkomsten die gegenereerd worden door deze afgesloten huurovereenkomsten en verschijnen onder deze rubriek.

Hierboven vindt men een overzicht van de huurinkomsten per site.

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
België		13.037	10.122	10.902
Aalst	Tragel 48-58	1.952	1.919	1.901
Aartselaar	Helstraat 47	0	4	257
Berchem	Vosstraat 200	0	197	203
Bornem	Industrieweg 4-24	418	413	378
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	87	244	237
Moorsel	Waverstraat 3	0	0	265
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	38	103	109
Hoboken	Smallandlaan 7	235	230	223
Meer	Europastraat 28	354	330	353
Herentals	Toekomstlaan 33	440	739	715
Nivelles	Rue de la Technique 11	0	0	717
Puurs	Schoonmansveld 18	763	747	727
Erembodegem	Industrielaan 27	976	881	803
Mechelen	Zandvoortstraat 16	573	653	623
Vorst	Humaniteitslaan 292	920	1.030	1.401
Milmort	Avenue du Parc Industriel	975	895	796
Heppignies	Rue Brigade Piron	742	725	181
Zaventem	Brucargo 830	1.969	0	0
Zaventem	Brucargo 831	325	0	0
Gent	Evenstuk	530	0	0
Zaventem	Brucargo 763	187	0	0
Gent	Korte Mate	22	0	0
Verbrekingsvergoedingen		519	0	0
Frankrijk		10.737	9.727	8.470
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	541	593	437
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	354	344	335
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	228	221
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	695	675
Cambrai	P.d. Activité Actipole	553	535	513
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	869	1.018	981
Décines	Rue a Rimbaud 1	369	357	345
Alfortville	Le Techniparc	233	224	221
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.214	1.180	1.148
Orléans	Rue des Genêts 660	3.208	3.132	3.041
Marennes	La Donnière	825	884	553
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	627	326	0
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	814	211	0
Verbrekingsvergoedingen		190	0	0
Nederland		264	0	0
Almere	Witte Vrouwen	264	0	0
TOTAAL		24.038	19.849	19.372

De huurinkomsten stegen in 2013 met 21,11% naar EUR 24.038K. Deze verhoging is het resultaat van de stijgende huurinkomsten in België (EUR 2.915K of +28,8%) en Frankrijk (EUR 1.010K of +10,38%), alsook door de nieuwe huurinkomsten in Nederland (EUR 264K).

De stijging van de huurinkomsten in België is voornamelijk het netto resultaat van

- de extra inkomsten uit de huurcontracten met TNT Innight (Mechelen), DHL Global Forwarding en Geodis en St Jude Medical (Brucargo) en DSV Solutions (Gent-Zeehaven);
- het verlies aan huurinkomsten van de verkochte sites (Vilvoorde en Laken);
- het verlies aan huurinkomsten door de leegstand (Herentals);
- het in rekening brengen van 519K EUR verbrekingsvergoedingen van DHL Global Forwarding (Brucargo 763) en Parten Express (Mechelen).

De stijging in de huurinkomsten in Frankrijk is het netto-resultaat van:

- de volledige jaarlijkse inkomsten van investeringen tijdens het jaar 2012 (Unéal Champ Libre te Saint-Laurent-Blangy en Office Dépôt te Saint-Martin de Crau);
- de nieuw afgesloten huurovereenkomst met Le Piston Français te Savigny-le-Temple;
- het verlies aan huurinkomsten uit de contracten met Overseas (Roissy), Challenger en Toys R US (Savigny-le-Temple) en Norbert Dentressangle (Marennes);
- het in rekening brengen van EUR 190K aan verbrekingsvergoedingen aangaande Overseas.

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste 3 jaren deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 24 sites), zijn de huurinkomsten als volgt:

- 2011: EUR 18.300K;
- 2012: EUR 18.764K (+2,54%);
- 2013: EUR 18.466K (-1,59%).

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
België		9.360	9.574	9.830
Aalst	Tragel 48-58	1.952	1.919	1.901
Bornem	Industrieweg 4-24	418	413	378
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.012	1.012	1.012
Hoboken	Smallandlaan 7	235	230	223
Meer	Europastraat 28	354	330	353
Herentals	Toekomstlaan 33	440	739	715
Nivelles	Rue de la Technique 11	0	0	717
Puurs	Schoonmansveld 18	763	747	727
Erembodegem	Industrielaan 27	976	881	803
Mechelen	Zandvoortstraat 16	573	653	623
Vorst	Humaniteitslaan 292	920	1.030	1.401
Milmort	Avenue du Parc Industriel	975	895	796
Heppignies	Rue Brigade Piron	742	725	181
Frankrijk		9.106	9.190	8.470
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	541	593	437
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	354	344	335
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	228	221
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	695	675
Cambrai	P.d. Activité Actipole	553	535	513
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	869	1.018	981
Décines	Rue a Rimbaud 1	369	357	345
Alfortville	Le Techniparc	233	224	221
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	1.214	1.180	1.148
Orléans	Rue des Genêts 660	3.208	3.132	3.041
Marennes	La Donnière	825	884	553
TOTAAL		18.466	18.764	18.300

Op 7 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 andere incentives werden gegeven in dit kader.

Vier van de vijfendertig sites vertegenwoordigen elk meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen samen 31,0% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille:

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 35,5 miljoen	FM Logistics
<i>deze site vertegenwoordigt 11,4% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 3,2 miljoen of 13,5% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		
• Aalst Tragel	EUR 22,7 miljoen	Jan de Nul, Barry Callebaut
<i>deze site vertegenwoordigt 7,3% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 1,9 miljoen of 8,0% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		
• Brucargo - Zaventem	EUR 19,9 miljoen	DHL Global Forwarding
<i>deze site vertegenwoordigt 6,4% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 1,9 miljoen of 8,0% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		
• Vorst	EUR 18,6 miljoen	Unilever
<i>deze site vertegenwoordigt 5,9% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2013 vertegenwoordigen EUR 0,9 miljoen of 3,8% van het netto huurresultaat voor het jaar 2013).</i>		

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Te betalen huur op gehuurde activa	-314	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-143	-26	-136
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	77	104	39
TOTAAL	-379	78	-97

Onder "Te betalen huur op gehuurde activa" wordt sinds 2013 het bedrag aan betaalde concessies vermeld. Deze werden tot 2012 opgenomen onder de rubriek "Andere vastgoedkosten".

De stijging van de waardeverminderingen op handelsvorderingen werd hoofdzakelijk veroorzaakt door het juridisch dossier dat werd geopend tegen a3 Group, een voormalige huurder op de site te Erembodegem. Deze huurder staakte de betaling van de openstaande facturen en kondigde aan in vereffening te gaan.

Op 18 april 2013 werd een verzoekschrift neergelegd betreffende de huurovereenkomst waarop 8 mei 2013 een eerste vonnis volgde dat (i) de huurovereenkomst ten nadele van de A3 Group ontbond, (ii) tegenpartij veroordeelde het pand te ontruimen tegen uiterlijk 8 juni 2013, (iii) tegenpartij veroordeelde ten provisionele titel de achterstallige huishuren voor de som van EUR 60.000 te betalen, vermeerderd met de gerechtelijke intresten en (iv) stelt dat de huurwaarborgen ten bedrage van EUR 40.282,74 dienen worden vrijgegeven.

Bij vonnis van het Vredegerecht dd. 16 oktober 2013 werd de a3 Group veroordeeld tot betaling aan Montea van een bedrag van EUR 101.834,57 te vermeerderen met intresten en gerechtskosten. Bij uitvoering van het voornoemde vonnis, diende Montea echter vast te stellen dat niet kon worden overgegaan tot uitvoering gelet op het feit dat de a3 Group onvermogen was geworden. In tussentijd werd wel de huurwaarborg ten bedrage van EUR 36.350,74 geïnd. De geleden schade werd dan nog begroot op een bedrag van EUR 65.483,83.

Op 12 december 2013 werd tegenpartij via aangetekend schrijven door de raadsman van Montea voor een laatste maal in gebreke gesteld teneinde de openstaande schuld te betalen.”

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

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.910	3.546	3.256
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.787	1.621	1.228
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.122	1.924	2.028
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.803	-4.463	-4.069
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.914	-1.832	-1.586
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.889	-2.631	-2.483
TOTAAL	-893	-918	-813

De daling van de netto impact tot EUR -893K is grotendeels het gevolg van:

- de verkoop van de site in Vilvoorde waar het grotendeel van de lasten niet kon doorgerekend worden;
- de verhuring van de leegstaande oppervlakte in Mechelen aan TNT Innighet en in Savigny-Le-Temple aan LPF.

Bij leegstand is de grootste kostprijs de onroerende voorheffing en de al dan niet doorgerekende verzekeringen. De voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen bedroegen in 2013 EUR 2.889K (12,02% van de huurinkomsten).

Wanneer alle verhuurde sites 100% leeg zouden staan, zou er een additionele kost zijn van EUR 755K m.b.t. onroerende voorheffing en van EUR 126K m.b.t. onderhoudskosten en verzekeringen.

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Property management fee	229	172	114
Inkomsten zonnepanelen	798	769	421
Andere	216	557	72
TOTAAL	1.244	1.498	607

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (9,07%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (90,93%).

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem (EUR 215K EUR), Grimbergen (EUR 177K), Herentals (EUR 140K) en Puurs Schoonmansveld (EUR 266K) genereerden samen EUR 798K aan inkomsten.

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

In 2013 werd onder de post “Andere” werd hoofdzakelijk de gerecupereerde onroerende voorheffing op leegstaande sites geboekt.

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Recurrente technische kosten	-15	-32	-53
Herstellingen	-25	-21	-42
Verzekeringspremies	10	-10	-11
Niet-recurrente technische kosten	1	3	0
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	1	3	0
TOTAAL	-14	-29	-53

De daling van de technische kosten sinds 2011, is voornamelijk het gevolg van de desinvestering van de verouderde gebouwen in Moorsel (2011), Aartselaar (2012) en Vilvoorde (2013).

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Makelaarscommissies	-33	-65	-65
Publiciteit	-2	0	-1
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-76	-26	-69
TOTAAL	-111	-91	-135

Door de verkoop van de site in Aartselaar werd in 2012 het saldo van de gespreide makelaarsfees op de verschillende huurcontracten in resultaat genomen.

De stijging van de erelonen van de advocaten is het gevolg van het juridisch dossier tegen a3 Group, alsook van het indienen van een voorziening in cassatie (zie ook punt 1.3.6 voor meer uitleg).

Toelichting 7: Kosten niet verhuurde gebouwen

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Lasten	-80	-67	0
Onroerende voorheffing	-137	-86	0
Verzekeringspremies	-38	-21	0
TOTAAL	-255	-174	0

De kosten en taksen niet verhuurde gebouwen betreffen enkel de kosten op de volledig leegstaande sites van Puurs Rijksweg, Nijvel en Herentals). De verhoging van deze kosten wordt voornamelijk verklaard door de leegstand van de site te Herentals per 01/08/2013. In het jaar 2011 werden deze kosten opgenomen onder de rubriek “Huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”.

Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Interne beheerkosten van het patrimonium	-221	-618	-665
Externe beheerkosten	-23	-20	-36
TOTAAL	-244	-637	-702

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

De daling van de interne beheerskosten heeft hoofdzakelijk te maken met de verschillende nieuwe realisaties en projecten (waardoor meer personeelskosten geactiveerd werden), alsook met de verdere desinvestering van de arbeidsintensieve sites (verkoop van de sites in Laken en Vilvoorde in 2013).

Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Concessierechten	0	-82	-81
Andere vastgoedkosten	-83	-34	-21
TOTAAL	-83	-115	-102

De concessierechten worden sinds 2013 geboekt onder de rubriek "Met verhuur verbonden kosten".

De stijging van de andere vastgoedkosten is het gevolg van de hogere kosten m.b.t. milieu op de verschillende sites.

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Kantoorkosten	-310	-250	-149
Representatiekosten	-104	-82	-74
Erelonen	-599	-537	-540
<i>Vastgoedschatter</i>	-168	-116	-149
<i>Commissaris</i>	-42	-40	-41
<i>Juridische adviseurs</i>	-151	-60	-80
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-164	-138	-151
<i>Andere</i>	-74	-183	-119
Noteringskosten	-172	-114	-158
Marketing en communicatie	-216	-141	-127
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-2.017	-1.659	-1.395
Afschrijvingen	-154	-155	-177
TOTAAL	-3.573	-2.938	-2.620

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 werd EUR 4.328K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd:

- EUR 554K (12,80%) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Deze betreffen kosten voor intern project management,
- EUR 201K (4,64%; zie toelichting 7) overgeboekt naar de vastgoedkosten. Dit zijn direct toewijsbare kosten op de sites betreffende het beheer van het patrimonium.

Zodoende blijft 82,56% van deze kosten (EUR 3.573K) behouden als algemene kosten van de vennootschap. De stijging van de algemene kosten is het gevolg van de versterking van het operationeel team en meer advieskosten in het kader van de verdere groei van Montea.

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 42.804,88 excl. BTW (zie commissaris).

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoedschatters en de Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2013.

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	305	356	315
Andere operationele kosten	-142	-125	-1.268
TOTAAL	163	231	-952

De andere operationele opbrengsten zijn hoofdzakelijk het gevolg van:

- het vrijvallen van een éénmalige schuld betreffende de aankoop van het eerste pand in Frankrijk;
- de éénmalige opbrengst uit de verkoop van divers vast actief ten gevolge van de herontwikkeling van de site in Vorst.

De andere operationele kosten in 2013 hebben betrekking op de kosten die werden gemaakt voor een mogelijk project dat uiteindelijk niet gerealiseerd werd.

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Netto meerwaarde verkochte gebouwen	1.107	362	0
TOTAAL	1.107	362	0

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 362K in 2012 was het resultaat van de verkoop van de sites in Aartselaar en Berchem en de aangelegde provisie voor nog uit te voeren werken op de eerder verkocht site in Grobbendonk.

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 1.107K in 2013 is het resultaat van de verkoop van de sites in Laken en Vilvoorde en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van opstal aan de luchthaven¹⁰³. Met deze laatste overeenkomst is de luchthaven terug eigenaar van de grond en Montea betaalt hiervoor een variabele vergoeding op basis van de huurinkomsten die zij van de huurder krijgt.

¹⁰³ Op 20/12/2012 heeft Montea de aandelen verworven van Warehouse Nine NV. Deze transactie betrof een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brucargo te Zaventem, waarbij Warehouse Nine NV voor deze ontwikkeling een opstalrecht verwierf voor een periode van 50 jaar aan marktconforme voorwaarden. Eind 2013 heeft Montea (Warehouse Nine NV werd intussen gefusioneerd met Montea) dit opstalrecht opnieuw verkocht aan de luchthaven, waardoor een meerwaarde (EUR 301K) ontstond. Vanaf 2014, is Montea geen eigenaar meer van deze grond maar betaalt zij een variabele vergoeding aan de luchthaven.

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.879	1.260	2.296
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.009	-7.952	-6.716
TOTAAL	-4.130	-6.692	-4.420

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 4.130K op 31 december 2013. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- a) een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR -2.79 miljoen, in hoofdzaak bepaald door:
 - de investeringen op de bestaande sites voor een bedrag van EUR -2,07 miljoen¹⁰⁴;
 - de aanpassing van de reële waarde door de vastgoedschatter met EUR -0,71 miljoen (grotendeels bepaald door de leegstandscorrectie door het nakende einde van het huurcontract in Herentals en de aanpassing van het marktrendement op een zestal sites).
- b) een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR -1.70 miljoen als gevolg van:
 - de investeringen voor een bedrag van EUR -1,05 miljoen¹⁰²;
 - de aanpassing van de reële waarde door de vastgoedschatter met EUR -0,65 miljoen door:
 - o de aanpassing van het marktrendement op de site van Feuquières-en-Vimeu en Cambrai;
 - o de aanpassing van de reële waarde van de site in Saint-Laurent Blangy (een site die meer dan 5 jaar oud is waardoor deze niet meer onderhevig is aan BTW maar aan registratierechten);
 - o de aanpassing van de reële waarde van de site te Cambrai met EUR -0,4 miljoen als gevolg van
- c) een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland met EUR 354K

Voor meer informatie aangaande grondslagen van de waardering van de vastgoedportefeuille verwijzen wij naar 4.2.4 Vastgoedverslag.

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIËLE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	47	177	82
Andere	2	0	2
TOTAAL	49	178	84

De financiële inkomsten hebben betrekking op de geïnde interesten op beschikbare fondsen.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-3.169	-2.845	-2.578
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	23	50	74
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.068	-2.739	-2.962
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0
Andere interestkosten	-5	-3	-11
TOTAAL	-6.219	-5.537	-5.478

¹⁰⁴ Deze betreffen investeringen op de bestaande sites waarvoor geen onmiddellijke meerwaarde werd erkend.

De gemiddelde financiële kost bedroeg 3,92%¹⁰⁵ ten opzichte van 3,84% vorig jaar. Dit is het percentage van de bankfinancieringen, inclusief bankmarges op de uitstaande obligatielening, rekening houdend met de kaskost van de financiële indekkingsinstrumenten, de financieringskosten op de leasingschulden alsook de coupon van 4,107%.

De netto interestkosten stegen met EUR 682K of 12,32%. De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 21,11K (zie ook de verhoging van de schuld ratio van 51,33% naar 52,82%). Daarentegen daalde de gemiddelde financiële kost tijdens het jaar naar 3,92%. Rekening houdend met de stand van de financiële schulden op datum van 31/12/2013 (uitstaande obligatielening, lopende kredietlijnen met de daarbij horende hedging instrumenten en de leasingschulden) bedraagt de gemiddelde financiële kost 3,96%.

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 23.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-36	-110	-29
Andere	0	0	-1
TOTAAL	-36	-110	-30

De stijging van de bankkosten in 2012 had voornamelijk betrekking op de dossierkosten in het kader van de afsluiting van de nieuwe kredietlijnen.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt EUR 5.497K bestaande uit:

- de positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van EUR 4.948K
- de positieve variatie naar aanleiding van de nieuwe regeling volgens IFRS 13 waarbij Montea een DVA (Debit Value Adjustment) boekt van EUR 549 K).

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2013	Rentevoet	Reële waarde 2013	Reële waarde 2012	Reële waarde variatie
Forward IRS							-495	-495
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-749	-1.044	-295
Multi-Callable Swap	15/09/2007	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-1.622	-2.158	-536
Forward IRS	01/07/2013	01/07/2018	25.000		2,62%	-1.559		1.559
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.042	-1.441	-399
Forward IRS					2,66%		-1.197	-1.197
Forward IRS	01/10/2011	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-930	-1.353	-423
Forward IRS	01/10/2011	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-939	-1.348	-409
Stepped IRS	01/07/2012	01/07/2022	60.000	60.000	4,50%	-7.538	-10.291	-2.753
TOTAAL			138.425	113.425		-14.379	-19.327	-4.948

De netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt EUR 14.379K.

Montea heeft op het einde van 2013 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van EUR 138.425K. Initieel was het nominaal bedrag eveneens EUR 138.425K. Tijdens het jaar 2013 heeft Montea 2 IRS contracten met een totale nominale waarde van EUR 25.000K omgezet in een nieuwe forward IRS van EUR 25.000K waarvan deze zal worden opgenomen per 1/07/2014.

¹⁰⁵ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België en de uitstaande obligatielening, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2013. Indien Montea geen hedgingcontracten zou hebben, dan zou de financiële kost 2,28% bedragen.

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

Rekening houdend met dit bovenstaande bedraagt de reële waarde van de indekkingsinstrumenten EUR 13.830K (schuld) en vindt u terug bij de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

De gemiddelde “hedging cost” daalde van 3,82% naar 2,36% (rekening houdend met een constante perimeter).

Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Roerende voorheffing	-2	-26	-12
Actuele belastingslasten (-baten)	-190	-13	-26
TOTAAL	-193	-39	-38

De stijging in 2013 is het gevolg van een provisie die werd aangelegd in het kader van een nieuwe Franse wetgeving m.b.t. de belasting op dividenden.

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	52
Aankopen	118
Afschrijvingen	-30
OP 31/12/2012	141
Aankopen	19
Afschrijvingen	-45
OP 31/12/2013	114

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

De stijging in 2012 was het gevolg van de ingebruikname van een nieuw facility management systeem.

Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	245.131
Investerings	43.690
- nieuwe verwervingen	17.190
- verwervingen via aandelentransacties	26.500
Desinvesteringen	-1.954
Stijging/(daling) van de reële waarde	-4.767
OP 31/12/2012	282.100
Investerings	40.590
- nieuwe verwervingen	34.070
- verwervingen via aandelentransacties	6.520
Desinvesteringen	-8.746
Stijging/(daling) van de reële waarde	-1.399
OP 31/12/2013	312.545

De verhoging van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de sites in Brucargo-Zaventem (763 + 831), Gent-Zeehaven (Evenstuk + Korte Mate) en Almere in Nederland, welke gecompenseerd werd door de verkoop van de opstal van de site in Brucargo 830 aan Brussels Airport¹⁰⁶ en de verkoop van de site in Laken.

De desinvesteringen omvatten de reële waarde van de sites in Laken (verkocht op 07/05/2014) en de opstal van de site te Brucargo eind 2013. De site in Vilvoorde werd verkocht op 18/07/2013 maar werd per 31/12/2013 reeds gecatalogeerd onder de activa voor verkoop.

De daling van de reële waarde betreft de aanpassing van de waardering van alle sites, behalve deze van Laken en Vilvoorde die verkocht werden.

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	8.087
Aanschaffingswaarde 01/01/2012	8.416
Aankopen	9
Zonnepanelen	-125
Aanschaffingswaarde 31/12/2012	8.301
Afschrijvingen 01/01/2012	-330
Afschrijvingen	-88
Afschrijvingen 31/12/2012	-418
OP 31/12/2012	7.883
Aanschaffingswaarde 01/01/2013	8.301
Aankopen	26
Zonnepanelen	-187
Aanschaffingswaarde 31/12/2013	8.140
Afschrijvingen 01/01/2013	-418
Afschrijvingen	-71
Afschrijvingen 31/12/2013	-489
OP 31/12/2013	7.651

De daling van de andere materiële vaste activa omvat grotendeels de minderwaarde van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals en Puurs Schoonmansveld. Deze minderwaarde werd rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen.

ZONNEPANELEN (EUR x 1.000)	Investerings	Reële waarde 31/12/2013	Delta
Zonnepanelen op site in Bornem	1.614	1.900	286
Zonnepanelen op site in Grimbergen	1.379	1.648	269
Zonnepanelen op site in Herentals	1.034	1.141	107
Zonnepanelen op site in Puurs, Schoonmansveld	2.116	2.700	584
Zonnepanelen op site in Heppignies	201	201	0
TOTAAL	6.343	7.590	1.247

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.

Zoals uit de tabel blijkt, bedraagt de totale kostprijs van de investeringen EUR 6.343K, gerealiseerd tijdens het jaar 2011. Op basis van het herwaarderingsmodel werd in een afzonderlijke component van het eigen vermogen een meerwaarde genomen van EUR 1.672K. Per 31/12/2013 is deze herwaarderingsmeerwaarde reeds verminderd naar EUR 1.247K.

¹⁰⁶ Voor meer informatie verwijzen we naar voetnoot 101.

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden de netto meerwaarden (EUR 1.247K voor 2013) in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 30.1.

Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2012	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2013	0

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

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2013 vindt men terug in toelichting 35.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	361
Borgtochten betaald in contanten	0
Voorfinanciering site Cambrai	-257
OP 31/12/2012	105
Borgtochten betaald in contanten	0
Voorfinanciering site Cambrai	-68
OP 31/12/2013	37

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 doorgefactureerde meerwerken.

Bij de verwerving van de site in Cambrai in 2008 werden door Montea investeringen uitgevoerd voor een bedrag van EUR 1.150K. Deze werken werden doorgefactureerd en worden op kwartaalbasis afbetaald volgens een overeengekomen aflossingstabel.

De lange-termijn vordering wordt onder deze rubriek vermeld. De korte-termijn vordering vindt men onder de rubriek "Belastingvorderingen en andere vlottende activa" (zie toelichting 26). De financiële opbrengsten aangaande deze transactie worden vermeld in de rubriek "Financiële inkomsten" (zie toelichting 14).

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	2.541
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-316
OP 31/12/2012	2.225
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-2.225
OP 31/12/2013	0

De boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop bestond in 2012 uit de reële waarde van de site in Vilvoorde. Deze site werd verkocht op 18/07/2013.

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Bruto handelsvorderingen	7.533	6.209	6.835
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-554	-489	-567
OP 31/12/2013	6.978	5.720	6.269

Op 31 december 2013 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 7.533K waarvan

- EUR 284K nog op te stellen facturen;
- EUR 564K aan dubieuze debiteuren;
- EUR 6.446K handelsvorderingen;
- EUR 238K aan andere vorderingen.

WAARDEVERMINDERINGEN VOOR DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	551
Terugname voorziening lopend boekjaar	-91
OP 31/12/2012	460
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	181
Terugname voorziening lopend boekjaar	-77
OP 31/12/2013	564

GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	567
Terugname geboekte waardeverminderingen	-78
OP 31/12/2012	489
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	123
Terugname geboekte waardeverminderingen	-58
OP 31/12/2013	554

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 een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten.

In onderstaande tabel vindt men een ouderdomsanalyse van de bruto handelsvorderingen van EUR 6.446K en de dubieuze debiteuren van EUR 564K.

OUDERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	5.427
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	464
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	-96
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	497
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	154
TOTAAL	6.446

OUDERDOMSBALANS DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	0
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	1
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	-40
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	1
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	602
TOTAAL	564

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
BELASTINGEN	445	242	298
BTW	175	113	169
Belastingen	271	129	129
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	193	602	691
TOTAAL	638	844	989

Het bedrag van de andere vlottende activa omvat grotendeels de korte-termijn vordering naar aanleiding van de voorfinanciering op de site in Cambrai (EUR 69K - zie ook toelichting 23), alsook de vordering m.b.t. de schadevergoeding op dezelfde site (EUR 75K).

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	2.551	5.175	1.409
Termijnbeleggingen	1.541	1.832	3.499
Te innen cheques	1	0	40
TOTAAL	4.092	7.007	4.948

De termijnbeleggingen betreffen geldstortingen op termijnrekeningen bij kredietinstellingen.

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Verkregen opbrengsten	989	299	256
Voorafbetaalde vastgoedkosten	6.013	572	153
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	310	345	312
Andere	429	256	383
TOTAAL	7.741	1.472	1.104

De stijging van de vooraf betaalde vastgoedkosten is vooral te verklaren door de stijging van de al gemaakte opstartkosten voor mogelijke nieuwe projecten en de onbeschikbaarheidsvergoeding van EUR 4.500K¹⁰⁷ in het kader van de partnership-overeenkomst met de Groep De Paepe. Voor meer informatie aangaande deze onbeschikbaarheidsvergoeding verwijzen we naar punt 4.3.2. van dit jaarverslag.

De post "Vooraf betaalde interesten en andere financiële kosten" bestaat voornamelijk uit de reeds vooraf betaalde kapitaal- en interestaflossingen van de leasingschulden op het project van Orléans.

De post "Andere" betreft hoofdzakelijk de reeds betaalde makelaarscommissies voor nieuwe huurcontracten die worden gespreid over de looptijd van die huurcontracten.

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
OP 31/12/2011	108.373	-1.044	0	543	5.634.126
Kapitaalverhoging op 20 december 2012 (verwerving van aandelen van Warehouse 9 door middel van koop-/verkoopovereenkomst)	21.114	-106	3	-10	814.148
OP 31/12/2012	129.486	-1.150	3	533	6.448.274
Kapitaalverhoging op 20 juni 2013 (verwerving van aandelen van Acer Parc NV door middel van koop-/verkoopovereenkomst)	2.803	-84	0	1.238	139.622
Kapitaal verhoging op 19 december 2013 (verwerving via inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV)	6.477	0	0	0	221.066
OP 31/12/2013	138.767	-1.234	3	1.771	6.808.962

¹⁰⁷ Naar aanleiding van de partnershipovereenkomst met MG Real Estate (zie punt 4.3.2) zal Montea EUR 4,5 miljoen betalen als deelname in de ontwikkelingskost in de infrastructuur van het park. Deze onbeschikbaarheidsvergoeding werd opgenomen in de overlopende rekening van het actief, waarvan de helft (EUR 2,25 miljoen) reeds betaald werd op jaareinde. Het saldo werd opgenomen in de andere kortlopende verplichtingen.

Toelichting 30: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Reserves	-16.410	-2.108	9.322
Wettelijke reserve	829	30	30
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-35.881	-32.031	-25.211
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-11.799	-10.704	-9.636
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	-13.830	-19.327	-11.294
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-639	-639	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	44.910	60.563	55.433
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt EUR 3.850K. Deze variatie van EUR 3.850K bestaat enerzijds uit de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR -3.658K en anderzijds uit de herwaarderingsmeerwaarde van de zonnepanelen voor een bedrag van EUR -192K. In de resultatenrekeningen vinden we een bedrag terug van EUR 4.130K.

Bij de bepaling van de reële waarde wordt, naar aanleiding van een analyse van een groot aantal transacties door een werkgroep van deskundigen die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinvesteringen, rekening gehouden met 2,5% aan totale aankoopkosten op belangrijk investeringsvastgoed (i.e. > EUR 2.500.000). D.w.z. dat men voor alle sites EUR >2.500.000 de investeringswaarde moet delen door 1,025 om tot de reële waarde te komen. Op alle andere sites wordt 10% of 12,5% registratierechten toegepast om tot de reële waarde te komen.

Dit betekent dat voor 1 site in België, nl. Hoboken, de regel van 10% wordt toegepast.

Bij de valorisatie van de sites in Frankrijk en Nederland werd een estimatie gemaakt van het totaal bedrag van aankoopkosten. Dit vertegenwoordigt ongeveer 6,2% in Frankrijk en 6,3% in Nederland. D.w.z. dat men van het investeringsbedrag 6,2% moet aftrekken om tot de reële waarde te komen van de site.

Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (15 maanden)	5.629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10.046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16.034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1.906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4.420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6.692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3.658
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
OP 31/12/2013	-35.881

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS DEFINIEERD IN IFRS	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-8.033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	5.497
OP 31/12/2013	-13.830

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat

RESULTAAT (EUR x 1.000)	Resultaat
OP 31/12/2011	-297
Resultaat 12 maanden	-3.102
Minderheidsbelangen	-4
OP 31/12/2012	-3.106
Resultaat 12 maanden	15.970
Minderheidsbelangen	-2
OP 31/12/2013	15.969

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2011	104
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2012	-4
OP 31/12/2012	100
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2013	-2
OP 31/12/2013	98

Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	-208	0
TOTAAL	0	-208	0

De voorziening in 2012 had betrekking op de verdere reorganisatie van het operationele team.

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	144.517	121.913	104.320
Kredietinstellingen	111.333	116.500	97.500
Obligatielening	29.557	0	0
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	404	547	278
Financiële leasing	3.177	4.865	6.542
Andere	45	0	0
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	28.529	31.851	26.782
Kredietinstellingen	26.667	30.000	25.000
Financiële leasing	1.862	1.851	1.782
TOTAAL	173.046	153.763	131.102

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij 5 Belgische financiële instellingen. Op 31/12/2013 heeft Montea een totaal van EUR 160.000K aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 86,25% (EUR 138.000K) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 19,32% (of EUR 26.667K) van de opgenomen schuld.

KREDIETINSTELLINGEN	(x EUR 1.000)
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	26.667
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	44.000
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	26.667
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	40.667
TOTAAL	138.000

Daarnaast bestaat de financiële schulden uit de uitstaande obligatielening (nominaal bedrag van EUR 30.000K) en de uitstaande leasingschulden (Montea heeft leasingschulden op de volgende sites: Milmort (BE), Roissy-en-France en St Cyr-en-Val (Orléans) in Frankrijk). In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft Montea op 24 juni 2013 een obligatielening uitgegeven voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen. Voor meer uitleg, zie punt 1.3.2.

LEASING SCHULDEN	(x EUR 1.000)
Leasing schulden, te vervallen binnen 1 jaar	1.862
Leasingschulden, te vervallen binnen 1-5 jaar	3.177
Leasingschulden, te vervallen binnen >5 jaar	0
TOTAAL	5.038

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	13.830	19.327	11.304
TOTAAL	13.830	19.327	11.304

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2013. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. De rentedekkingsinstrumenten hebben op 31/12/2013 een negatieve waarde van 13.830K EUR. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar toelichting 17.

Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Waarborgen	452	450	431
TOTAAL	452	450	431

Het totaal betreft de gestelde waarborgen van Franse klanten.

Toelichting 37: Kortlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	-1.200
TOTAAL	0	0	-1.200

De voorziening in 2011 was volledige te verklaren door de schadevergoeding van EUR 1.200K (EUR 960K + interesten) welke Montea diende te betalen in het kader van het arrest van het hof van beroep dat zij op 29 februari 2012 ontvangen had. Voor meer informatie verwijzen we naar punt 4.3.8.1. van dit jaarverslag.

Toelichting 38: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Leveranciers	1.536	1.648	1.405
Exit taks	314	-35	-35
BTW en belastingen	1.376	1.373	1.158
Bezoldigingen en sociale lasten	139	197	208
TOTAAL	3.365	3.184	2.735

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Dividenden	12	12	12
Intercompany verplichtingen	343	182	181
Andere	2.255	245	0
TOTAAL	2.610	439	194

De stijging van de andere kortlopende verplichtingen is vooral te verklaren doordat de helft van de onbeschikbaarheidsvergoeding (EUR 4.500K) in het kader van de partnershipovereenkomst met de Groep De Paepe pas in 2014 werd gestort. Voor meer informatie aangaande deze onbeschikbaarheidsvergoeding verwijzen we naar punt 4.3.2. van dit jaarverslag.

Toelichting 39: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.563	5.283	4.553
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.965	1.081	961
TOTAAL	7.528	6.364	5.514

De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten die betrekking hebben op het eerste trimester van 2014, alsook uit de toerekening van de interesten m.b.t. de obligatielening en dit voor het 2^e semester van 2013.

Toelichting 40: Reële waarde hiërarchie

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2013 Boekwaarde	31/12/2013 Level 1 (1)	31/12/2013 Level 2 (2)	31/12/2013 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	320.347	0	37	312.545
C.	Vastgoedbeleggingen	312.545	0	0	312.545
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	0	37	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	19.450	7.741	7.617	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	6.978	0	6.978	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	638	0	638	0
F.	Kas en kasequivalenten	0	0	0	0
G.	Overlopende rekeningen	7.741	7.741	0	0
	TOTAAL ACTIVA	339.797	7.741	7.653	312.545
I.	VERPLICHTINGEN	200.831	7.528	179.473	13.830
	Langlopende verplichtingen	158.798	0	144.969	13.830
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	144.517	0	144.517	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.830	0	0	13.830
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	452	0	452	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	42.032	7.528	34.504	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	28.529	0	28.529	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.365	0	3.365	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	2.610	0	2.610	0
F.	Overlopende rekeningen	7.528	7.528	0	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	200.831	7.528	179.473	13.830

(1) Marktw aardering in actieve markt voor hetzelfde product

(2) Marktw aardering in actieve markt voor gelijkaardig product

(3) Waardering op basis van andere waarderingstechnieken; niet gebaseerd op marktw aardering in actieve markt

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waardebepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waardebepaling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe schatter, grotendeels gebaseerd op een tweetal methodes:

- de kapitalisatiemethode
- de "Discounted Cash Flow methode"

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe schatter die markthuurwaardes en marktrendementen op alle individuele sites heeft bepaald. Op deze markthuurwaarde en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuurwaarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

In onderstaande tabel vindt men de belangrijkste hypothesen met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zoals hierboven aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuurwaarde (EUR/m²), equivalent yield (bruto rendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). In onderstaande tabel vindt men per geografische regio een overzicht van deze twee parameters met een minimum, maximum en gewogen gemiddelde. Daarenboven wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door het verschil van de actuele huur t.ov. de markthuurwaarde.

Voor meer informatie over deze marktrendementen verwijzen we naar punt 4.2.4. van dit jaarverslag.

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de "Discounted Cash Flow" methode, is gebaseerd op:

- de actuele huurinkomsten voor de resterende jaren van het huurcontract;
- de markthuurwaarde voor alle resterende jaren;
- de eventuele vervangings- en renovatie-investeringen in de komende jaren;
- het eventueel in rekening brengen van kosten, gedragen door de eigenaar;
- een inschatting van de verkoopwaarde;

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste kwantitatieve parameters met betrekking tot de "Discounted Cash Flow" methode:

Hypotheses Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	31,24 - 69,92	35,00- 105,70	44,70
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	45,01	46,19	44,70
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,58% - 8,71%	7,40% - 14,40%	7,31%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	7,63%	8,16%	7,31%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	100,80%	106,70%	99,53%
"Discounted Cash Flow" methode (*)			
Actualisatievoet (Min - Max.) (%)	5,02% - 9,52%	5,38% - 11,85%	8,27%
Actualisatievoet (Gewogen Gemiddelde) (%)	6,70%	7,08%	8,27%

(*) bij de berekening werd rekening gehouden met 2% inflatie voor België en Nederland en met 1% inflatie voor Frankrijk.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- * type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen / cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag)
- * locatie van het vastgoed
- * aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

2. Zonnepanelen

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groene stroomcertificaten. Voor meer informatie verwijzen we naar punt 7.6.2.3 van dit jaarverslag.

3. Afgeleide instrumenten

Bij de bepaling van de reële waarde van de afgeleide instrumenten werd enerzijds rekening gehouden met de reële waarde die door de financiële instellingen aan Montea ter beschikking werden gesteld, gebaseerd op de swap-rate van gelijkaardige producten op 31/12/2013, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2013 bedraagt EUR -14.378K. Dit zou normaal moeten gecatalogeerd te worden onder level II. Daarnaast dient de onderneming ook het "non-performance risk" te waarderen. Montea heeft een negatieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2013, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een “non-performance risk” berekend ten belope van EUR 548K, wat de reële waarde positief beïnvloedt. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit “non-performance risk”, wordt de volledige reële waarde van EUR -13.830 opgenomen in level III.

4. Financiële verplichtingen.

De financiële verplichtingen bestaan enerzijds uit de uitgegeven obligatielening in juli 2013 en anderzijds uit de opgenomen kredietlijnen van EUR 138 miljoen.

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de obligatie werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2013 niet verhandeld is, wordt de obligatie geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product).

Alle kredietlijnen bij Montea werden afgesloten aan variabele rentevoet (Euribor 3 maanden). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van de kredietlijnen waardoor deze geclassificeerd worden in level II.

7.7.2 Segmentinformatie

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

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

- Op de site Saint-Cyr-en-Val, Orléans vertegenwoordigt 1 huurder het netto huurresultaat van 13,5% voor het jaar 2013.
- Op de site Aalst Tragel vertegenwoordigen 5 huurders het netto huurresultaat van respectievelijk 4,6%, 0,05%, 2,47%, 0,07% en 1,06% voor het jaar 2013.
- Op de site Brucargo - Zaventem vertegenwoordigd 1 huurder het netto huurresultaat van 8% voor het jaar 2013.
- Op de site Vorst vertegenwoordigd 1 huurder het netto huurresultaat van 3,8% voor het jaar 2013.

7.7.2.1 Gesegmenteerde balans voor het jaar 2013

(EUR x 1.000)		31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	195.346	117.746	14.300	-7.045	320.347
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	114	0	0	0	114
C.	Vastgoedbeleggingen	180.535	117.710	14.300	0	312.545
D.	Andere materiële vaste activa	7.651	0	0	0	7.651
E.	Financiële vaste activa	7.045	0	0	-7.045	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	36	0	0	37
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
II.	VILOTTENDE ACTIVA	129.384	5.251	368	-115.554	19.450
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	3.199	3.780	0	0	6.978
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	97.214	303	0	-96.879	638
F.	Kas en kasequivalenten	3.583	405	104	0	4.092
G.	Overlopende rekeningen	25.389	763	264	-18.675	7.741
	TOTAAL ACTIVA	324.730	122.998	14.668	-122.599	339.797
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	132.025	6.416	7.571	-7.045	138.967
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	132.025	6.318	7.571	-7.045	138.869
A.	Kapitaal	137.537	0	45	-45	137.537
B.	Uitgiftepremies	1.771	0	0	0	1.771
C.	Reserves	-18.808	2.398	7.000	-7.000	-16.410
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	11.524	3.920	526	0	15.970
II.	Minderheidsbelangen	0	98	0	0	98
	VERPLICHTINGEN	192.706	116.582	7.097	-115.554	200.831
I.	Langlopende verplichtingen	156.616	2.182	0	0	158.798
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	142.786	1.731	0	0	144.517
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.830	0	0	0	13.830
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	452	0	0	452
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	36.089	114.400	7.097	-115.554	42.032
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	27.157	1.372	0	0	28.529
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.631	1.733	1	0	3.365
E.	Andere kortlopende verplichtingen	2.590	108.478	7.034	-115.492	2.610
F.	Overlopende rekeningen	4.712	2.817	62	-62	7.528
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	324.730	122.998	14.668	-122.599	339.797

Het bedrag van EUR 180.535K (vastgoedbeleggingen in rubriek I.C) is EUR 609K hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België (zie punt 4.2.4). Dit verschil betreft de boekwaarde van het kantoor voor eigen gebruik.

7.7.2.2 Gesegementeerde balans voor het jaar 2012

(EUR x 1.000)		31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
		BE	FR	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	171.765	118.465	0	290.230
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	141	0	0	141
C.	Vastgoedbeleggingen	163.740	118.360	0	282.100
D.	Andere materiële vaste activa	7.883	0	0	7.883
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	105	0	105
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	123.901	7.282	-113.914	17.269
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.225	0	0	2.225
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	1.845	3.876	0	5.720
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	99.648	430	-99.233	844
F.	Kas en kasequivalenten	4.433	2.574	0	7.007
G.	Overlopende rekeningen	15.751	402	-14.681	1.472
	TOTAAL ACTIVA	295.666	125.746	-113.914	307.498
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	121.265	2.498	0	123.763
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	121.265	2.398	0	123.663
A.	Kapitaal	128.340	0	0	128.340
B.	Uitgiftepremies	533	0	0	533
C.	Reserves	-1.439	-669	0	-2.108
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	-6.168	3.067	0	-3.102
II.	Minderheidsbelangen	0	100	0	100
	VERPLICHTINGEN	174.401	123.249	-113.914	183.735
I.	Langlopende verplichtingen	138.376	3.521	0	141.898
A.	Voorzieningen	208	0	0	208
B.	Langlopende financiële schulden	118.841	3.071	0	121.913
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	19.327	0	0	19.327
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	450	0	450
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	36.024	119.727	-113.914	41.837
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	30.461	1.389	0	31.851
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.580	1.604	0	3.184
E.	Andere kortlopende verplichtingen	257	114.097	-113.914	439
F.	Overlopende rekeningen	3.726	2.637	0	6.364
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	295.666	125.746	-113.914	307.498

7.7.2.3 Gesegementeerde resultatenrekening voor het jaar 2013

(EUR x 1.000)		31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	13.037	10.737	264	0	24.038
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-372	-7	0	0	-379
	NETTO HUURRESULTAAT	12.665	10.730	264	0	23.659
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.947	1.962	0	0	3.910
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.469	-2.325	-8	0	-4.803
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.014	230	0	0	1.244
	VASTGOEDRESULTAAT	13.157	10.596	256	0	24.010
IX.	Technische kosten	-14	0	0	0	-14
X.	Commerciële kosten	-65	-46	0	0	-111
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-255	0	0	0	-255
XII.	Beheerskosten vastgoed	-221	-23	0	0	-244
XIII.	Ander vastgoedkosten	-40	-44	0	0	-83
	VASTGOEDKOSTEN	-595	-112	0	0	-708
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.562	10.484	256	0	23.302
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.688	-864	-22	0	-3.573
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	18	145	0	0	163
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.892	9.765	235	0	19.892
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.107	0	0	0	1.107
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.786	-1.698	354	0	-4.130
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	8.214	8.067	589	0	16.870
XX.	Financiële inkomsten	4.043	0	0	-3.994	49
XXI.	Netto interestkosten	-6.210	-3.940	-62	3.994	-6.219
XXII.	Ander financiële kosten	-23	-13	0	0	-36
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.497	0	0	0	5.497
	FINANCIEEL RESULTAAT	3.307	-3.953	-62	0	-708
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.521	4.114	526	0	16.161
XXV.	Vennootschapsbelasting	4	-196	0	0	-193
XXVI.	Exit taken	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	4	-196	0	0	-193
	NETTO RESULTAAT	11.524	3.918	526	0	15.969
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	7.706	5.616	172	0	13.494
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	6.588	6.588	6.588	6.588	6.588
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,75	0,59	0,08	0,00	2,42
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	1,17	0,85	0,03	0,00	2,05

7.7.2.4 Gesegementeerde resultatenrekening voor het jaar 2012

(EUR x 1.000)		31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
		BE	FR	Elim.	12 maanden
I.	Huurlinkkomsten	10.122	9.727	0	19.849
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	91	-13	0	78
	NETTO HUURRESULTAAT	10.213	9.714	0	19.927
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.839	1.707	0	3.546
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.406	-2.058	0	-4.463
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.356	143	0	1.498
	VASTGOEDRESULTAAT	11.001	9.507	0	20.508
IX.	Technische kosten	-29	0	0	-29
X.	Commerciële kosten	-65	-26	0	-91
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-174	0	0	-174
XII.	Beheerskosten vastgoed	-618	-20	0	-637
XIII.	Andere vastgoedkosten	-96	-19	0	-115
	VASTGOEDKOSTEN	-981	-65	0	-1.046
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.020	9.442	0	19.462
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.116	-822	0	-2.938
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	240	-9	0	231
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.145	8.611	0	16.756
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	362	0	0	362
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.038	-1.655	0	-6.692
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	3.469	6.956	0	10.425
XX.	Financiële inkomsten	4.022	0	-3.845	178
XXI.	Netto interestkosten	-5.511	-3.871	3.845	-5.537
XXII.	Andere financiële kosten	-98	-12	0	-110
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.023	0	0	-8.023
	FINANCIËEL RESULTAAT	-9.610	-3.882	0	-13.492
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6.141	3.074	0	-3.067
XXV.	Vennootschapsbelasting	-28	-11	0	-39
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-28	-11	0	-39
	NETTO RESULTAAT	-6.168	3.062	0	-3.106
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	6.530	4.717	0	11.248
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634	5.634	5.634	5.634
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-1,09	0,54	0,00	-0,55
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	1,16	0,84	0,00	2,00

De kolom “eliminaties” betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben geenszins impact op het geconsolideerde resultaat.

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

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

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het nettoresultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

7.7.4 Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps) om het renterisico in te dekken. In toelichting 17 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

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

Op 31/12/2013 werd het renterisico op kredietlijnen met variabele rentevoet voor 82,2% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een minimale impact hebben op het resultaat van de Vennootschap. Bij een stijging of daling van 100 basispunten zal de jaarlijkse interestlast voor de onderneming slechts stijgen of dalen met EUR 245K.

7.7.5 Kredietrisico

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

7.7.6 Wisselkoersrisico

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

7.7.7 Liquiditeitsrisico

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten¹⁰⁸ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

7.7.8 Transacties tussen verbonden ondernemingen

Er waren geen transacties met verbonden ondernemingen.

¹⁰⁸ Montea beschikt op 31/12/2013 over 160 miljoen EUR aan kredietlijnen, waarvan 138 miljoen EUR reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 22 miljoen EUR kan beschikken.

7.7.9 Buitenbalansverplichtingen

Montea had het recht om tegen eind 2012 de resterende 5% van de aandelen van SCI 3R te kopen. Deze 5% blijven in handen van de actuele huurder, Debflex SA, die de vorige eigenaar was. De SCI 3R was de begunstigde van een leasingcontract afgesloten op 25 juli 1995. Dit contract viel onder het "SICOMI-stelsel".

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

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

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

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

7.7.10 Andere belangrijke verplichtingen

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

7.7.11 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2013

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

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 (de “Geconsolideerde Jaarrekening”) evenals ons verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen zoals hieronder gedefinieerd. De Geconsolideerde Jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2013, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2013, het geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2013, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 31 december 2013 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 en de toelichting.

Verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea (“de Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013. Deze Geconsolideerde Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 339.797 duizend en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van € 15.969 duizend.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie. De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die gevolg is van fraude of van fouten.

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 volgens de internationale controlestandaarden (“*International Standards on Auditing - ISA*”) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2013 een getrouw beeld van de financiële toestand van de Groep alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door de wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, in overeenstemming met artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het naleven van het Wetboek van vennootschappen voor deze Geconsolideerde Jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatblad op 28 augustus 2013 (de "Bijkomende Norm"), is het onze verantwoordelijkheid om bepaalde procedures uit te voeren aangaande de naleving, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen, zoals gedefinieerd in de Bijkomende Norm. Als gevolg van deze procedures, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 7 april 2014

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot

7.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2013

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

7.8.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2013 (in duizenden EUR)

BALANS	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	275.588	248.469	214.097
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	114	141	52
C. Vastgoedbeleggingen	228.270	198.295	186.366
D. Andere materiële vaste activa	7.651	7.883	8.087
E. Financiële vaste activa	39.521	42.119	19.562
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	31	31	30
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	59.941	49.474	51.796
A. Activa bestemd voor verkoop	0	2.225	2.541
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	4.780	3.780	4.086
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	45.025	36.071	39.980
F. Kas en kasequivalenten	3.029	5.957	4.120
G. Overlopende rekeningen	7.107	1.441	1.070
TOTAAL ACTIVA	335.529	297.943	265.893

BALANS	IFRS - 31/12/2013	IFRS - 31/12/2012	IFRS - 31/12/2011
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	138.457	123.229	116.463
EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	138.457	123.229	116.463
A. Kapitaal	137.537	128.340	107.329
B. Uitgiftepremies	1.771	533	543
C. Reserves	-16.821	-2.541	8.888
D. Nettoresultaat van het boekjaar	15.970	-3.102	-297
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0
VERPLICHTINGEN	197.072	174.714	149.430
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	158.148	136.176	115.539
A. Voorzieningen	0	208	0
B. Langlopende financiële schulden	144.318	116.641	104.234
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.830	19.327	11.304
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	38.924	38.537	33.891
A. Voorzieningen	0	0	1.200
B. Kortlopende financiële schulden	28.529	31.851	26.782
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.216	1.905	1.907
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.290	124	-121
F. Overlopende rekeningen	5.889	4.657	4.124
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	335.529	297.943	265.893

7.8.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2013 (in duizenden EUR)

RESULTATENREKENING	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	18.102	14.523	14.646
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-278	91	-68
NETTO HUURRESULTAAT	17.824	14.614	14.578
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.703	2.465	2.349
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 (-)	-3.232	-3.004	-2.764
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1.252	1.666	684
VASTGOEDRESULTAAT	18.547	15.741	14.847
IX. Technische kosten (-)	-14	-29	-53
X. Commerciële kosten (-)	-76	-76	-133
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-255	-174	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-227	-628	-688
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-39	-115	-102
VASTGOEDKOSTEN	-611	-1.022	-976
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.936	14.719	13.871
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.412	-2.764	-2.464
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-17	230	-949
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.507	12.185	10.459
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	716	362	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3.448	-4.760	-3.856
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.776	7.787	6.603
XX. Financiële inkomsten (+)	1.050	1.396	1.493
XXI. Netto interestkosten (-)	-6.242	-5.575	-5.551
XXII. Andere financiële kosten (-)	-27	-102	-23
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	9.605	-6.570	-2.781
FINANCIËLE RESULTAAT	4.386	-10.850	-6.863
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)			
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.162	-3.063	-260
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-192	-38	-37
XXVI. Exit taks (-)	0	0	0
BELASTINGEN	-192	-38	-37
NETTO RESULTAAT	15.970	-3.102	-297
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	6.588	5.634	5.634
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	2,42	-0,55	-0,05

7.8.3 Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2013 (in duizenden EUR)

 VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
Netto resultaat	15.970	-3.102	-297
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-590	-822	-2.802
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-191	-128	1.566
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Globaal resultaat	15.189	-4.051	-1.533
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	15.187	-4.056	-1.529
Minderheidsbelangen	-2	-4	4

7.8.4 Resultaatverwerking per 31 december 2013 (in duizenden EUR)

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden	IFRS - 31/12/2011 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	15.970	-3.102	-297
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-2.992	13.975	10.664
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	3.428	4.760	17.448
1a. Boekjaar	3.428	4.760	3.856
1b. Vorige boekjaren	0	0	13.592
1c. Realisatie vastgoed			
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	590	822	2.802
3. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	0
3a. Boekjaar	0	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
4a. Boekjaar	0	0	0
4b. Vorige boekjaren	0	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-5.497	8.033	11.294
5a. Boekjaar	-5.497	8.033	4.918
5b. Vorige boekjaren	0	0	6.376
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
6a. Boekjaar	0	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-1.513	-2.951	-24.243
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	3.311	3.363
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, § 1, LID 1	7.447	6.344	10.367
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	5.531	4.529	0

7.8.5 Uitkeringsplicht per 31 december 2013 (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 - 31/12/2013
		12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)		7.447
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)		7.447
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)		9.309
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)		9.309
Netto resultaat		15.970
+ Afschrijvingen		154
+ Waardeverminderingen		136
- Terugnemingen van waardeverminderingen		-77
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren		0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen		-9.605
+/- Resultaat verkoop vastgoed		-716
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed		3.448
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		26.624
Totaal van de verplichtingen		22.358
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten		-5.497
Langlopende verplichtingen - voorzieningen		0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen		0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten		0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen		0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen		1.231

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van EUR 7.447K.

7.8.6 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 7.899K EUR, na uitkering van het vooropgesteld dividend van EUR 1,97.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (EUR x 1.000)	IFRS - 31/12/2013 12 maand	IFRS - 31/12/2012 12 maand	IFRS - 31/12/2011 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	137.537	128.340	107.329
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	1.771	533	543
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	0	0	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.089	-7.499	-6.677
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 (+/-)	-13.830	-19.327	-11.294
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-639	-639	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	829	30	30
Wettelijke reserve (+)	1	1	1
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	117.580	101.438	89.931
Netto Activa vóór dividenduitkering	138.457	123.229	116.463
Vooropgestelde dividenduitkering	12.978	10.874	10.367
Netto Activa na dividenduitkering	125.479	112.355	106.096
Resterende marge na dividenduitkering	7.899	10.917	16.165

De resterende marge, na dividenduitkering, is op het einde van 2013 gedaald tot 7.899K EUR doordat het kapitaal van de bevak relatief fel gestegen is en het bedrag van de netto-activa (berekend conform artikel 617 Wetboek Vennootschap en dus met vermelding van 0 EUR voor de reële waarde van het vastgoed) gedaald is.

8. Permanente documenten

8.1 Algemene inlichtingen

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

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

Montea is een openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht of een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Haar vaste inrichting in Frankrijk is erkend als SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

8.1.1 Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke en administratieve zetel van Montea Comm.VA in België is gevestigd te B-9320 Erembodegem (Aalst) Industrielaan 27. De zetel van de vaste inrichting in Frankrijk, Montea SCA, is sinds 1 oktober 2010 gevestigd te 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine. De zetel van de vaste inrichting in Nederland, Montea Nederland NV, is sinds 25 september 2013 gevestigd te 1118 BH Amsterdam Schiphol, WTC, Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231.

8.1.2 Rechtspersonenregister

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211. Haar BTW nummer is BE 0417.186.211.

De vaste inrichting in Frankrijk is ingeschreven in het "régistre du commerce et des sociétés" te Parijs onder het nummer 497 673 145. Haar BTW nummer is FR 06497 673 145.

De vaste inrichting in Nederland is ingeschreven te Rotterdam onder het RSIN/FI-nummer 853631712801. Haar BTW nummer is NL85361712801.

8.1.3 Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea¹⁰⁹ 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.

¹⁰⁹ 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.

Zij is onderworpen aan het wettelijke stelsel van beleggingsmaatschappijen met vast kapitaal zoals bedoeld in artikel 18 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 19 december 2013 conform een akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene.

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

8.1.4 Duur

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

8.1.5 Boekjaar

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

8.1.6 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten kunnen worden geraadpleegd

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

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

De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Deze bijeenroepingen en alle documenten die betrekking hebben op de algemene vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com.

Alle persberichten en andere financiële informatie, die door Montea worden verspreid, kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com. De jaarverslagen kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of kunnen geraadpleegd worden op de website www.montea.com. Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd. De jaarverslagen omvatten de verslagen van de vastgoedexpert en van de commissaris.

8.1.7 Groepsstructuur

De groep Montea omvat de volgende ondernemingen:

Montea Management NV

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

Per 1 oktober 2006 werd deze vennootschap aangesteld als Zaakvoerder en beheert in deze hoedanigheid Montea Comm. VA en haar dochtervennootschappen. Deze vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea Comm. VA. De vennootschap, als Zaakvoerder van Montea Comm. VA, handelt in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders. Voor het uitoefenen van haar taken ontvangt de Zaakvoerder van de Vennootschap een vergoeding die ieder jaar wordt berekend¹¹⁰.

Montea Comm. VA

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | BTW BE0417.186.211
Montea Comm. VA is een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, gereguleerd door het KB Vastgoedbevaks van 7 december 2010.

Acer Park NV (100%)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0846.024.201

Montea SCA¹¹¹ (Bijkantoor) (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 497 673 145 00023 | BTW FR06497673145

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

Montea Nederland NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol
RSIN/FI 853631712801 | BTW NL85361712801.

Montea Almere NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol

Montea Rotterdam NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol

SCI¹¹² Montea France (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948 00018 | BTW FR33493288948

¹¹⁰ Zie hoofdstuk "Vergoeding van de Zaakvoerder en van de raad van bestuur".

¹¹¹ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

¹¹² Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

SCI 3R (95%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 400 790 366 | BTW FR44400790366

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95% van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa EUR 1,8 miljoen. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar. De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die de leasing van het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R¹¹³.

SCI Actipole Cambrai (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 501 414 254 | BTW FR45501414254

SCI Sagittaire (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCSP ARIS 433 787 967 | BTW FR79433787967

SCI Saxo (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | BTW FR23485123129

SCI Sévigné (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | BTW FR48438357659

SCI Socrate (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR16481979292

¹¹³ De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

8.2 Maatschappelijk kapitaal

Het geconsolideerde maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt EUR 138.767.393,88 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging (EUR 1.150K) en de variaties in waarde van de eigen aandelen (EUR -3K).

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) Partiële splitsing waarbij de vastgoedbedrijfstaking van Unilever Belgium BVBA wordt overgedragen aan Montea	21.972	729.747
OP 31/12/2008	84.352	3.585.354
Kapitaalvermindering (zie persmededeling 7 december 2009) Kapitaalvermindering door incorporatie van geleden verliezen (van EUR 84.352.467,07 naar EUR 68.964.362,33).	-15.388	0
OP 31/12/2009	68.964	3.585.354
Kapitaalverhoging door inbreng in geld (zie persmededeling 7 mei 2010) Uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen tegen EUR 19,50 per aandeel	38.364	2.048.772
OP 31/12/2010	107.329	5.634.126
	0	0
OP 31/12/2011	107.329	5.634.126
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 11 december 2012) voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9 door middel van koop-/verkoopovereenkomst	21.008	814.148
OP 31/12/2012	128.336	6.448.274
Kapitaalsverhoging Verwerving van aandelen van Acer Parc NV door middel van koop-/verkoopovereenkomst (zie persmededeling 19 juni 2013) Voor de verwerving via inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV (zie persmededeling 19 december 2013)	9.197	360.688
OP 31/12/2013	137.534	6.808.962

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 6.808.962 volledig volstorte gewone aandelen zonder nominale waarde. 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 drie keer gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal, zodat het bedrag van EUR 108.000.000 verminderd werd tot een bedrag van EUR 76.377.004,86 dat nog kan worden aangewend door de Zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal.

8.3 Verklaringen

8.3.1 Verantwoordelijke personen

De Zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, met maatschappelijke zetel Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, is verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt. De Zaakvoerder heeft al het mogelijke in het werk gesteld om deze informatie te verifiëren. Hij verklaart hierbij dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie of gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat:

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

8.3.2 Informatie van derden

De statutaire zaakvoerder, Montea Management NV, verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de statutaire zaakvoerder 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 worden¹¹⁴.

8.3.3 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

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

¹¹⁴ Montea bevestigt hierbij dat het de toestemming ontvangen heeft om de informatie van derden te publiceren in dit jaarverslag.

8.3.4 Scheidsrechterlijke procedures

Behalve de rechtsgedingen waarvan sprake in punt 4.3.12 “Informatie met betrekking tot lopende rechtsgedingen”, verklaart de raad van bestuur van Montea Management NV dat er geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

8.3.5 Verklaringen betreffende de bestuurders

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren (i) werd geen enkele bestuurder veroordeeld voor fraude, (ii) was geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of 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 vergoeding¹¹⁵.
- Dat de bestuurders geen aandelen van Montea bezitten.
- Dat er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

Er heeft zich na 31 december 2013 geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

8.3.6 Verklaringen betreffende de jaarrekeningen

Vanaf hoofdstuk 7 in dit jaarverslag, worden de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen van 2013 vergeleken met 2012 en 2011. Voor meer informatie over de toelichtingen over het jaar 2012 en 2011 verwijzen wij naar de respectievelijke jaarverslagen van 2012 en 2011 zoals gepubliceerd op de website van Montea (www.montea.com).

¹¹⁵ Zie hoofdstuk “Executive management en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder”.

8.4 Statuten

De meest recente versie dateert van de kapitaalverhoging van 19 december 2013.

OPRICHTINGSAKTE:

De vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor Meester Eric Loncin, Notaris te Puurs, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart nadien, onder nummer 836-1.

WIJZIGENDE AKTEN:

- processen-verbaal opgemaakt door notaris François De Clippel, te Dendermonde, op 1 oktober 2006, houdende onder meer wijziging van het doel, omzetting van de vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen met bevakstatuut, en houdende ondermeer voorwaardelijke fusies met verschillende vennootschappen en kapitaalverhogingen door inbrengen in natura, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 2006 onder de nummers 20061024/0162795-0162796-0162797-0162798-0162799-0162800-0162801-0162802-0162803, welke akten werden bekrachtigd bij akte op 17 oktober 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 december daarna, onder nummer 20061206-0182828.
 - proces-verbaal verleden voor notaris François De Clippel, te Dendermonde, op 19 december 2007, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2008, onder nummer 08011153.
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 25 maart 2008, houdende kapitaalverhoging als gevolg van de partiële splitsing van de vennootschap "Unilever Belgium", waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april daarna, onder nummer 08052478.
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoën, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Vincent Vroninks, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 november 2008, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf december daarna, onder nummer 08191881.
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoën, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Vincent Vroninks, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 31 december 2009, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari daarna, onder nummer 10014627.
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, voornoemd, op 2 juli 2010, houdende kapitaalverhoging en wijziging van artikel 6 van de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna, onder nummer 10105283.
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoën, voornoemd, vervangende zijn ambtsgenoot notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 mei 2011, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna, onder nummer 11092467.
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 december 2012, houdende wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 januari 2013, onder nummer 13014427.
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 juni 2013, houdende vaststelling kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend - wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 juli daarna, onder nummer 0101481;
 - proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 19 december 2013, houdende vaststelling kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 januari daarna, onder nummer 0006289.
- Deze lijst is afgesloten na het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, voornoemd, op 19 december 2013.

HOOFDSTUK I- NAAM- DUUR- ZETEL- DOEL

ARTIKEL 1. NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht en draagt de benaming "Montea". Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten de vermelding "Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Vastgoedbevak naar Belgisch recht". De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, alinea 1, van het Wetboek van Vennootschappen. Zij is een openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen et vast kapitaal, genaamd "Bevak", voorzien door artikel 19 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor de categorie van beleggingen in vastgoed, zoals voorzien door artikel 7, lid 1, al. 5° van voornoemde wet. De vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, evenals aan de Koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de wet en van toepassing op openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die beleggen in de in artikel 7, eerste lid, al. 5 van de wet bedoelde activa (vastgoed) (deze wet en deze Koninklijke besluiten worden hierna aangeduid gezamenlijk als de "vastgoedbevak wetgeving").

ARTIKEL 2. DUUR

De duur van de vennootschap is onbeperkt. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging. De vennootschap zal niet ontbonden worden door het ontslag, de uitwijzing, de herroeping, de uitkoop, de onbekwaam-verklaring, de verhinderd, de ontbinding of de faillietverklaring van de behorende vennoot.

ARTIKEL 3. ZETEL

De vennootschap is gevestigd te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27. De zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de statutaire zaakvoerder, mits inachtneming van de taalwetgeving. De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de statutaire bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

ARTIKEL 4. DOEL

De vennootschap heeft tot doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed, zoals gedefinieerd in de vastgoedwetgeving en waaronder begrepen wordt:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedwet;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbeleggers, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 129 van de wet van 20 juli 2004;
6. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de voormelde in artikel 129 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbeleggers;
7. vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;
8. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vastgoedwet een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de vastgoedwetgeving.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de vastgoedwetgeving, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, het bouwen (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht;
- het verwerven en uitleenen van effecten conform de toepasselijke reglementering;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen; het in leasing geven van een of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in dat geval kan de activiteit in hoofde worden uitgeoefend);
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als bouwpromotor.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de vastgoedwetgeving:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet- toegewezen middelen bezitten. De beleggingen in effecten zullen, overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake, gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren.

De vennootschap kan ter financiering van deze politiek in de ruimst mogelijke mate beroep doen, binnen de grenzen van de vastgoedwetgeving, op externe financiering, al dan niet hiervoor de nodige waarborgen, voorrechten en zekerheden verschaffen, overgaan tot uitgifte van nieuwe aandelen, obligaties of andere schuldtitels al dan niet converteerbaar, met warrant, achtergesteld of anderszins. De beleggingen in roerende waarden worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgesteld in de artikelen 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd eenennegentig tot bepaalde instellingen voor Collectieve Belegging.

ARTIKEL 5. BELEGGINGSBELEID

Het collectief beleggen in onroerende goederen door middel van kapitalen bijeengebracht door het publiek beroep op het spaarwezen in België of in het buitenland zal, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien, gebeuren als volgt:

De vennootschap streeft ernaar een gediversifieerde onroerend goed portefeuille met beleggingen in kwalitatief hoogstaande projecten samen te stellen op basis van de volgende criteria:

- in hoofde: kwalitatief hoogstaande semi-industriële en industriële gebouwen en/of gronden, bestemd voor fabricage, licht industriële activiteiten, distributie, opslag en andere logistieke functies, gelegen op toplocaties in België en in de omliggende landen;
- in bijkomende orde: kwalitatief hoogstaande residentieel, commerciële en kantoorpanden geografisch gespreid in heel België en in de omliggende landen;
- in laatste orde, wordt er gestreefd naar een goede diversificatie van de risico's door geografische spreiding over de hele Europese Unie met de nadruk op België en de omliggende landen en groeizones die daarvan in de toekomst deel kunnen uitmaken; productiespreiding; veelheid van panden en van huurders.

De vennootschap kan dit doel verwezenlijken door een gericht aan- en verkoopbeleid te voeren, eigen ontwikkelingen, renovaties en uitbreidingen te doen, lange- en/of korte termijn verhuringen met solvabele geachte huurders af te sluiten; zij kan zelf of via derden het beheer van deze panden doen.

De vennootschap kan ter financiering van deze politiek in de ruimst mogelijke mate beroep doen binnen het wettelijk kader op extreme financiering, al dan niet hiervoor de nodige waarborgen, voorrechten en zekerheden verschaffen, overgaan tot uitgifte van nieuwe aandelen, obligaties of andere schuldtitels al dan niet converteerbaar, met warrant, achtergesteld of anderszins. De beleggingen in roerende waarden worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgesteld in de artikelen 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart Negentienhonderd éénennegentig tot bepaalde instellingen voor Collectieve Belegging.

HOOFDSTUK II- KAPITAAL- AANDELEN

ARTIKEL 6. KAPITAAL

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt honderd achtendertig miljoen zevenhonderd zevenenzestig duizend driehonderd drieënnegentig euro en achtentachtig eurocent (138.767.393,88 EUR) en is vertegenwoordigd door zes miljoen achthonderd en acht duizend negenhonderd tweeënzestig (6.808.962) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een/zes miljoen achthonderd en acht duizend negenhonderd tweeënzestigste (1/6.808.962ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

ARTIKEL 7. TOEGESTAAN KAPITAAL

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meerdere keren, ten belope van honderd en acht miljoen euro (108.000.000,00 EUR). Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011. Zij is hernieuwbaar. Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de statutaire zaakvoerder beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Verder is de statutaire zaakvoerder gemachtigd door de algemene vergadering om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties, warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht.

Het is de statutaire zaakvoerder verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste van een of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving en artikel 9.1 van de statuten. Dat recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend onder de voorwaarden voorzien door artikel 9.1 van de statuten. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht overeenkomstig de bepalingen van de vastgoedbevak wetgeving en artikel 9.1 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Onverminderd de machtiging verleend aan de statutaire zaakvoerder overeenkomstig de vorige alinea's, is de statutaire zaakvoerder gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011. In voorkomend geval dient de statutaire zaakvoerder het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevak wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea. Indien de statutaire zaakvoerder naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 8. VERWERVING, VERVREEMDING EN INPANDNEMEN VAN EIGEN AANDELEN

8.1. De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen onder de voorwaarden voorzien door de wet. De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, haar eigen aandelen ter beurse of buiten de beurs verwerven of vervreemden onder de voorwaarden opgelegd door de statutaire zaakvoerder.

8.2. De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

8.3. De statutaire zaakvoerder is gemachtigd voor rekening van de vennootschap om voor een periode van vijf (5) jaar na de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet lager mag zijn dan 125% van de slotkoers van de dag voor de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

8.4. Deze voorwaarden en grenzen gelden eveneens voor de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook op deze verworven door personen die optreden in naam maar voor rekening van de dochtervennootschap.

ARTIKEL 9. WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

9.1. Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met artikelen 581 a 609 van het Wetboek van vennootschappen evenals de vastgoedbevak wetgeving. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de statutaire zaakvoerder binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld beslist door de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op uitgaven van aandelen, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld) en warrants maar moet niet worden toegekend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorgeschreven door artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Bovendien, moeten de volgende voorwaarden overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de statutaire zaakvoerder alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto- inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto-dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de statutaire zaakvoerder het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in haar bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in artikel 9.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder 1^e bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten. Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Indien de algemene vergadering besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een beschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weg geboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

9.2. Kapitaalvermindering

Een vermindering van het geplaatst kapitaal kan slechts plaatsvinden indien de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en indien de voorwaarden gesteld door het Wetboek van Vennootschappen worden geëerbiedigd.

9.3. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

Overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving, zijn de bijkomende voorwaarden bij inbreng in natura zoals hierboven vermeld in artikel 9.1 mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 77211 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

9.4. Kapitaalverhoging van een institutionele vastgoedbevak dochtervennootschap

Overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving, bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak dochtervennootschap tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de statutaire zaakvoerder van MONTEA een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van MONTEA en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor MONTEA. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van MONTEA in een afzonderlijk verslag toegelicht. Voor de toepassing van de vorige alinea is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet- uitgekeerde brute-dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de statutaire zaakvoerder van MONTEA het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag toelicht. Indien de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt de in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert. Artikel 9.4 is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door MONTEA of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van MONTEA.

ARTIKEL 10. AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen van de vennootschap zijn op naam, in gedematerialiseerde vorm of - zolang de wet dit toelaat - aan toonder, naar keuze van de aandeelhouder. De aandelen zullen steeds op naam zijn in de gevallen vereist door de wet. Binnen de termijnen opgelegd door de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, kunnen de aandeelhouders op hun kosten schriftelijk de omzetting vragen van aandelen aan toonder in aandelen op naam of in gedematerialiseerde aandelen. De aandeelhouders kunnen tevens op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Conform voornoemde wet zullen de aandelen die op 1 december 2014 nog niet automatisch werden omgezet in gedematerialiseerde aandelen of waarvan op die datum mag geen omzetting in aandelen op naam werd gevraagd, automatisch worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen. Deze aandelen zullen op een effectenrekening op naam van de vennootschap worden geboekt, zonder dat de vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar verwerft. De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen wordt geschorst totdat de aandeelhouder alsnog de omzetting vraagt en de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening gehouden door de vennootschap, een erkende rekeninghouder of een vereffeningsinstelling. Een gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister. De effecten die aan toonder waren, reeds zijn uitgegeven en op een effectenrekening zijn ingeschreven, bestaan in gedematerialiseerde vorm naar aanleiding van de omzetting van rechtswege voorzien door voornoemde wet. De andere effecten aan toonder zullen in gedematerialiseerde effecten automatisch worden omgezet door hun inschrijving op een effectenrekening. Houders van gedrukte aandelen aan toonder die deze aandelen bij een financiële instelling voorleggen teneinde de betaling te bekomen van hun dividend, dienen voorafgaand de inschrijving te vragen van hun aandelen op een effectenrekening. Zolang deze inschrijving op een effectenrekening niet wordt gevraagd, zal de betaling van het dividend verbonden aan deze aandelen worden geschorst.

ARTIKEL 11. UITOEFENING VAN DE AAN DE AANDELEN VERBODEN RECHTEN

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts een eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten hebben met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot een enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.

ARTIKEL 12. ANDERE EFFECTEN

De vennootschap is bevoegd om de - in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde effecten uit te geven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de specifieke regels voorgeschreven door de vastgoedbevak wetgeving en de statuten.

ARTIKEL 13. BEHERENDE EN STILLE VENNOTEN

De beherende vennoot, die de statutaire zaakvoerder is, staat hoofdelijk en onbeperkt in voor alle verbintenissen van de vennootschap. De beherende vennoot wordt benoemd in de statuten. De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van de vennootschap slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

ARTIKEL 14. NOTERING EN TRANSPARANTIEMELDING

De aandelen van de vennootschap moeten toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. Iedere aandeelhouder is verplicht kennis te geven aan de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" van het houden van stemverlenende effecten, stemrechten of met stemrechtverlenende effecten gelijkgestelde financiële instrumenten overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen. De quota waarvan de drempeloverschrijdingen verplichten tot een kennisgeving voor de toepassing van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden vastgelegd op 3, %, 5 % en de veelvoud van 5 %. Behoudens de uitzonderingen vermeld in het Wetboek van Vennootschappen, kan op de algemene vergadering niemand deelnemen voor meer stemrechten dan diegene verbonden aan aandelen waarvoor hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven van zijn bezit.

HOOFDSTUK III- BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING**ARTIKEL 15. BENOEMING-ONTSLAG- VACATURE**

15.1. De vennootschap wordt bestuurd door een statutaire zaakvoerder, die de hoedanigheid van beherende vennoot heeft. Tot statutaire zaakvoerder wordt aangesteld voor een eerste beperkte duur van tien (10) jaar startende op een oktober tweeduizend en zes: de Naamloze Vennootschap "Montea Management", met zetel te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27; ingeschreven in het rechtspersonenregister te Dendermonde en met ondernemingsnummer 0882.872.026 die verklaart dit mandaat te aanvaarden en meedeelt dat niets zich hier tegen verzet. De statutaire zaakvoerder wordt benoemd door een buitengewone algemene vergadering, ten overstaan van een notaris en met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging. Is de statutaire zaakvoerder een rechtspersoon, dan wordt hij voor de uitoefening van de opdracht van statutaire zaakvoerder in naam en voor rekening van de vennootschap vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger overeenkomstig artikel 61 § 2 van het Wetboek van vennootschappen.

15.2. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moet op een zodanige wijze zijn samengesteld dat MONTEA autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De statuten van de statutaire zaakvoerder bepalen tevens dat deze raad van bestuur ten minste drie onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De naleving van de in artikel 526ter bedoelde criteria wordt ook beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijke lid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder dezelfde bestuurder van MONTEA zou zijn. De leden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van hun taken passende ervaring bezitten overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. Bovendien, moet de effectieve leiding van MONTEA worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving.

15.3. De statutaire zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de statutaire zaakvoerder kan slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de algemene vergadering op grond van wettige redenen. De algemene vergadering dient daartoe te beslissen waarbij de statutaire zaakvoerder niet aan de stemming mag deelnemen. De statutaire zaakvoerder blijft zijn functie verder vervullen tot dat zijn afzetting bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing is uitgesproken. Een statutaire zaakvoerder is verplicht na zijn ontslag zijn opdracht verder te vervullen totdat redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien. In dat geval zal de algemene vergadering binnen een maand samenkomen om tot de vaste benoeming van een nieuwe statutaire zaakvoerder over te gaan.

15.4. Het overlijden, de onbekwaam-verklaring, de ontbinding, het faillissement, het ontslag, de afzetting bij rechterlijke beslissing van de statutaire zaakvoerder om welke reden ook of het vrijkomen van het mandaat van de statutaire zaakvoerder op enige andere wijze, zal niet tot gevolg hebben dat de vennootschap wordt ontbonden, doch hij zal worden opgevolgd door de opvolger-zaakvoerder, aangewezen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, op voorwaarde dat hij, in voorkomend geval, aanvaardt toe te treden tot de vennootschap als beherende vennoot. Indien een statutaire zaakvoerder een rechtspersoon is, leidt de fusie, splitsing, de omzetting of elke andere vorm van vennootschapsrechtelijke herstructurering waarbij de rechtspersoonlijkheid van de statutaire zaakvoerder krachtens het toepasselijk recht voortgezet wordt, niet automatisch tot het ontslag of de vervanging van de statutaire zaakvoerder. In geval van het verlies, in hoofde van de leden van de raad van bestuur of het dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder van de betrouwbaarheid, ervaring en autonomie vereist door de vastgoedbevak wetgeving, moet de statutaire zaakvoerder of de commissaris(sen) een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen twee maanden samenkomen; indien enkel een of meerdere leden van de raad van bestuur of van dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de statutaire zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de vennootschap zoals hierboven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" zou treffen krachtens haar bevoegdheden.

ARTIKEL 16. BEZOLDIGING

De statutaire zaakvoerder zal zijn mandaat bezoldigd uitoefenen. Deze bezoldiging telt twee gedeelten: een vast gedeelte en een variabel gedeelte. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van Montea Comm. VA. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (15.000,00 EUR) bedragen. Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijfentwintig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van Montea Comm. VA, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Bovendien kan in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving de vergoeding van de statutaire zaakvoerder niet worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar dochtervennootschappen. De statutaire zaakvoerder heeft ook recht op de terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met zijn opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 17. BEVOEGDHEDEN

De statutaire zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen van bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is. De statutaire zaakvoerder stelt driemaandelijks- en semesterverslagen op, evenals het ontwerp van jaarverslag. De statutaire zaakvoerder kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. De statutaire zaakvoerder neemt alle beslissingen naar eigen inzicht.

ARTIKEL 18. VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap wordt in al haar handelingen, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de statutaire zaakvoerder. Voor elke daad van beschikking met betrekking tot een vastgoed zal de vennootschap moeten worden vertegenwoordigd door de permanente vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en ten minste een bestuurder van de zaakvoerder samen optredend. De hierboven vermelde regel is niet van toepassing wanneer een verrichting betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2.500.000 EUR. De vennootschap is bovendien, geldig verbonden door bijzondere gevolmachtigden handelend binnen het kader van hun verleende opdracht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 19. BIJZONDERE VOLMACHTEN

De statutaire zaakvoerder kan gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd.

ARTIKEL 20. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De statutaire zaakvoerder is persoonlijk, hoofdelijk en onbeperkt verbonden door de verbintenissen van de vennootschap.

HOOFDSTUK IV- CONTROLE

ARTIKEL 21. CONTROLE

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan een of meerdere commissarissen die de taken die hen toevertrouwd worden door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving uitoefenen. De commissaris(sen) moet(en) worden goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA".

HOOFDSTUK V- ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 22. DE ALGEMENE VERGADERING

De gewone jaarlijkse algemene vergadering wordt ieder jaar gehouden op de derde dinsdag van de maand mei om tien uur of, indien deze dag een wettelijke feestdag is, op de voorgaande werkdag op hetzelfde uur. Een buitengewone of bijzondere algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist. Deze algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de statutaire zaakvoerder of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden telkens de aandeelhouders die samen een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen er om vragen. De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld.

Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap kunnen, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en binnen de perken hiervan, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit moeten uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag voor de datum van de algemene vergadering door de vennootschap worden ontvangen.

ARTIKEL 23. BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering is bevoegd om te beraadslagen en te besluiten ter zake van:

- de vaststelling van de jaarrekening;
- de bestemming van de beschikbare winst;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris(sen);
- de vaststelling van de vaste bezoldiging van de statutaire zaakvoerder en van de commissaris(sen);
- het instellen van de vennootschapsvordering tegen de statutaire zaakvoerder of de commissaris(sen) en het verlenen van kwijting.

De algemene vergadering heeft voorts alle bevoegdheden die voortvloeien uit de wet en is met name (zonder dat deze opsomming limitatief is) bevoegd om wijzigingen aan te brengen in de statuten, met name om te besluiten tot benoeming van een statutaire zaakvoerder, tot vervroegde ontbinding van de vennootschap, verhoging of vermindering van het geplaatst kapitaal, de mogelijkheid van een toegestaan kapitaal door besluit van de statutaire zaakvoerder, de aflossing van et kapitaal, fusie met een of meerdere vennootschappen, omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere rechtsvorm.

ARTIKEL 24. BIJENROEPING

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen moeten de oproepingen tot een algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die tenminste 30 dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in het Belgisch Staatsblad, in een nationaal verspreid blad (behoudens in de gevallen uitdrukkelijk voorzien door het Wetboek van Vennootschappen) en in media overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen. Aan de houders van aandelen, obligaties of warrants op naam, aan de houders van certificaten op naam, die met medewerking van de vennootschap werden uitgegeven, aan de bestuurders en aan de commissarissen worden de oproepingen binnen bovenvermelde oproepingstermijn meegedeeld; deze mededeling geschiedt door middel van een gewone brief tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een andere communicatiemiddel te ontvangen. Van de vervulling van deze formaliteit dient geen bewijs te worden voorgelegd. De oproeping bevat de agenda van de vergadering met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, naast datum, uur en plaats van de vergadering en de andere informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen. De vereiste stukken worden ter beschikking gesteld en een afschrift ervan wordt naar de rechthebbenden gezonden in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 25. DEELNEMING AAN DE VERGADERING

25.1. Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag voor de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

25.2. De houders van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door hun financiële tussenpersoon, of de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder of gedematerialiseerde aandelen die respectievelijk zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. De neerlegging cliënt te geschieden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

25.3. De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax, e-mail, te richten aan de zetel van de vennootschap of aan het e-mailadres vermeld in de oproepingsbrief, uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

25.4. Aandeelhouders zonder stemrecht en obligatiehouders hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van Vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

25.5. De commissaris(sen) woont(wonen) de algemene vergadering bij wanneer de algemene vergadering te beraadslagen heeft op grond van een verslag dat door hem/hen werd opgemaakt.

ARTIKEL 26. STEMMING BIJ VOLMACHT

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder. De aandeelhouder kan voor een welbepaalde algemene vergadering slechts een persoon aanduiden als volmacht houder, behoudens afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen. Elk verzoek tot verlening van een volmacht bevat, op straffe van nietigheid, ten minste de volgende vermeldingen: 1° de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit; 2° het verzoek om instructies voor de uitoefening van het stemrecht ten aanzien van de verschillende onderwerpen van de agenda; 3° de mededeling hoe de gemachtigde zijn stemrecht zal uitoefenen bij gebreke van instructies van de aandeelhouder. De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder en moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door een en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen. Aandeelhouders kunnen kandidaat-gevolmachtigden, op initiatief van deze laatsten, volmacht verlenen om hen te vertegenwoordigen op de aandeelhoudersvergadering. Dergelijk openbaar verzoek tot het verlenen van volmachten teneinde het stemrecht uit te oefenen in de Vennootschap cliënt te geschieden conform de bepalingen van artikel 549, en in het bijzonder derde tot en met zesde lid, van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 27. STEMMING PER BRIEF

Mits toestemming van de statutaire zaakvoerder in de oproeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld formulier. Het formulier voor het stemmen op afstand bevat minstens de volgende vermeldingen: 1° de naam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel; 2° het aantal stemmen dat de aandeelhouder tijdens de algemene vergadering wenst uit te brengen; 3° de vorm van de gehouden aandelen; 4° de agenda van de vergadering, inclusief de voorstellen tot besluit; 5° de termijn waarbinnen de vennootschap het formulier voor het stemmen op afstand dient te ontvangen en 6° de handtekening van de aandeelhouder. Dit formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat het formulier ondertekend moet zijn door de aandeelhouder en uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de algemene vergadering worden overgemaakt aan de vennootschap per aangetekende zending.

ARTIKEL 28. VOORZITTERSCHAP- BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorzeten door de statutaire zaakvoerder. De voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeft te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door een persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 29. VERLOOP VAN DE VERGADERING

29.1. De beraadslaging en stemming geschieden onder de leiding van de voorzitter en in overeenstemming met de gebruikelijke regels van een behoorlijke vergaderingstechniek. De statutaire zaakvoerder geeft antwoord op de vragen die hem tijdens de vergadering of schriftelijk worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of de statutaire zaakvoerder zich hebben verbonden. Zodra de oproeping tot een algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord, op voorwaarde dat de vennootschap de schriftelijke vragen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering heeft ontvangen. De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

29.2. De statutaire zaakvoerder heeft het recht, tijdens de zitting van een jaarvergadering, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening drie weken uit te stellen, zonder dat deze beslissing enige motivering behoeft. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De statutaire zaakvoerder heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering tijdens de zitting met drie weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van een of meer aandeelhouders die tenminste een/vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

29.3. De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering waarin alle aandelen aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering. De agenda moet, naast de te behandelen onderwerpen, de voorstellen tot besluit bevatten.

ARTIKEL 30. STEMRECHT

30.1. Elk aandeel geeft recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen waar het stemrecht geschorst is.

30.2. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

30.3. De houders van obligaties en warrants mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met een raadgevende stem.

ARTIKEL 31. BERAADSLAGING

31.1. Gewone en bijzondere algemene vergaderingen

De gewone en de bijzondere algemene vergadering beraadslagen en besluiten op geldige wijze ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, doch mits aanwezigheid van de statutaire zaakvoerder. Is de statutaire zaakvoerder niet aanwezig, dan kan een tweede vergadering worden belegd, die beraadslaagt en besluit, ook al is de statutaire zaakvoerder afwezig. De besluiten worden genomen bij gewone meerderheid van stemmen en mits instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde statutaire zaakvoerder bij handelingen, die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast.

Onthouding of blanco stemmen en de nietige stemmen worden bij de berekening van de meerderheid verwaarloosd. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Van elke algemene vergadering worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt die ondertekend worden overeenkomstig artikel 33 van de statuten.

31.2. Buitengewone algemene vergaderingen

De buitengewone algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de statutaire zaakvoerder. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de statutaire zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van Vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de statutaire zaakvoerder. Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij goedgekeurd werd door de Autoriteit Financiële Diensten en Markten of "FSMA" en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde statutaire zaakvoerder. Bij de berekening van de vereiste meerderheid worden de stemmen van degenen die zich onthouden, de blanco stemmen en de nietige stemmen als stemmen tegen beschouwd.

ARTIKEL 32. NOTULEN

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen. De afschriften of uittreksels in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter, de secretaris, stemopnemers of de statutaire zaakvoerder ondertekend.

HOOFDSTUK VI- BOEKJAAR- JAARREKENING- DIVIDENDEN**ARTIKEL 33. BOEKJAAR- JAARREKENING- JAARVERSLAG**

Het boekjaar van de vennootschap gaat telkens in op een januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en bescheiden afgesloten en maakt de statutaire zaakvoerder de inventaris op, alsmede de jaarrekening. De statutaire zaakvoerder stelt tevens een jaarverslag op waarin bij rekenschap geeft van zijn beleid. Met het oog op de algemene vergadering, stelt de commissaris ook een omstandig schriftelijk verslag op. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld.

ARTIKEL 34. BESTEMMING VAN DE WINST

De vennootschap moet jaarlijks aan haar aandeelhouders, mits inachtneming van de beperkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimum bedrag is opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving.

ARTIKEL 35. INTERIMDIVIDEND

De statutaire zaakvoerder heeft de bevoegdheid om, met inachtneming van de relevante bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving, op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren en de betalingsdatum ervan vaststellen.

ARTIKEL 36. BETALING VAN DIVIDENDEN

De uitbetaling van dividenden waarvan de uitkering door de gewone algemene vergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door deze algemene vergadering of door de statutaire zaakvoerder. Elke uitkering van dividenden of interim-dividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

ARTIKEL 37. FINANCIËLE DIENST

De statutaire zaakvoerder duidt een instelling aan die zal instaan voor de financiële dienst van de vennootschap overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving. De instelling die instaat voor de financiële dienst kan te allen tijde worden geschorst of ontstaan door de statutaire zaakvoerder. De vennootschap zorgt ervoor dat dergelijke schorsing of ontslag de continuïteit van de financiële dienstverlening niet benadeelt. De schorsingen en ontslagen hierboven vermeld zullen worden bekendgemaakt op de website van de vennootschap en door middel van een persbericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 38. TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET JAARLIJKS EN HALFJAARLIJKS VERSLAG

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag, inclusief de statutaire en geconsolideerde jaar –en halfjaarlijkse rekening en het verslag van de commissaris, wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders overeenkomstig de wettelijke bepalingen toepasselijk op emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en de vastgoedbevak wetgeving. Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag van de vennootschap wordt op de website van de vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders hebben het recht om zonder kosten een kopie van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

HOOFDSTUK VII- ONTBINDING- VEREFFENING**ARTIKEL 39. BENOEMING EN BEVOEGDHEID VEREFFENAARS**

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door een of meerdere vereffenaar(s) benoemd door de algemene vergadering. De vereffenaar(s) treden/treedt slechts in functie na bevestiging van hun/zijn benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke van benoeming van (een) vereffenaar(s), worden de statutaire zaakvoerder als vereffenaars beschouwd ten aanzien van derden. De vereffenaars vormen een college. Te dien einde beschikken/beschikt de vereffenaar(s) over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De vereffenaar(s) zijn/is gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen telkens wanneer de aandeelhouders die een vijfde van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen het vragen. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaar(s). De vereffening van de vennootschap geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 40. ONTBINDING

Vooraleer de vereffening wordt afgesloten, leggen de vereffenaars het plan voor de verdeling van de activa onder de verschillende schuldeisers voor akkoord voor aan de rechtbank van koophandel van het arrondissement waarbinnen de vennootschap haar zetel heeft. Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto- actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte en nog niet-terugbetaalde bedrag van de aandelen terug te betalen. Het overschot van de vereffening wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

HOOFDSTUK VIII- ALGEMENE BEPALINGEN ARTIKEL 41. KEUZE VAN WOONPLAATS

De statutaire zaakvoerder en vereffenaars van de vennootschap, worden gedurende de uitoefening van hun mandaat geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op de zetel van de vennootschap waar hen alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan betreffende de zaken van de vennootschap. De houders van effecten op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht te wonen op hun laatste gekende woonplaats.

ARTIKEL 42. RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar statutaire zaakvoerder, haar aandeelhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van de huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 43. GEMEEN RECHT

De bepalingen van onderhavige statuten die strijdig zijn met enige dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen of de vastgoedbevak wetgeving worden als niet- geschreven geacht; de nietigheid of van een deel van een artikel van onderhavige statuten en andere artikelen.

8.5 De vastgoedbevak in België, de “Société d’Investissement Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

De vastgoedbevak in België

De vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal – Vastgoedbevak) die door de wet van 4 december 1990 (vervangen door de wet van 20 juli 2004, vervangen door de wet van 3 augustus 2012) werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van instellingen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, G-REITs in Duitsland, Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. In België bestaat het wettelijke kader voor vastgoedbevaks sinds 1990, hoewel heel wat van de rechten en verplichtingen van dit beleggingsinstrument pas in 1995 concreet werden vastgelegd. Dit beleggingsinstrument werd door de overheid gecreëerd om particuliere beleggers de kans te geven om ook toegang te krijgen tot de professionele vastgoedmarkt en om te investeren in vastgoedprojecten die tot dan waren voorbehouden aan institutionele beleggers. Het statuut maakte het voorwerp uit van een Koninklijk Uitvoeringsbesluit van 10 april 1995, vervangen door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. De Wet van 21 december 1994 houdende sociale en diverse bepalingen heeft de fiscale aspecten van de erkenning van de bestaande vennootschappen geregeld.

De belangrijkste kenmerken van de vastgoedbevak zijn:

- 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 vastgoedgeheel 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 statutair resultaat¹¹⁶ 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 25% (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%).

¹¹⁶ 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%.

9. Woordenlijst

Classification 1510

Franse reglementering betreffende de brandveiligheid voor opslagplaatsen, die de volgende aspecten betreft :
(i) vuurresistentie van structurele elementen, (ii) vuurresistentie van secundaire elementen en (iii) globaal gedrag van structuren bij brand.

Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks

Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, *B.S.* 28 december 2010.

Koninklijk Besluit Boekhouding

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

IPO

Openbare aanbieding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels

Montea

Montea Comm. VA, commanditaire vennootschap op aandelen met maatschappelijke zetel aan de Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211.

Montea Management

Montea Management NV, naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel aan de Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.