

# SPACE FOR GROWTH



JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN 01/01/2012 TOT 31/12/2012

EMBARGO TOT 07/02/2013 – 08u45

- **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 11,3 MILJOEN (EUR 2,00 PER AANDEEL)**
  - GROEI VAN **10%** TEN OPZICHTE VAN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR
  
- **VOORSTEL TOT UITKERING VAN EEN DIVIDEND VAN EUR 1,93 PER AANDEEL (STIJGING VAN 5% TEN OPZICHTE VAN 2011)**
  - **MOGELIJKHEID TOT VERGOEDING VIA HET KEUZEDIVIDEND**
  
- **STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 15% TOT EUR 284 MILJOEN**
  - TEN OPZICHTE VAN EUR 247 MILJOEN VORIG JAAR
  
- **STIJGING VAN DE HUUROPBRENGSTEN TOT EUR 19,9 MILJOEN**
  
- **STIJGING VAN DE OPERATIONELE MARGE TOT 84,1%**
  - TEN OPZICHTE VAN 81,5% IN 2011
  
- **BEZETTINGSGRAAD VAN 96,3%**
  
- **SUCCESVOLLE KAPITAALVERHOOGING VAN EUR 21 MILJOEN DOOR DE UITGIFTE VAN 814.148 NIEUWE AANDELEN**
  - DALING VAN DE SCHULDGRAAD TOT **51,3%**
  - **INVESTERINGSCAPACITEIT VAN EUR 25 MILJOEN TOT EEN SCHULDGRAAD VAN 55%**

## Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 11,3 miljoen (EUR 2,00 per aandeel), een stijging van 10% in vergelijking met het resultaat van EUR 10,2 miljoen in 2011 (EUR 1,82 per aandeel). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de stijging van het vastgoedresultaat met EUR 1,4 miljoen<sup>1</sup>.
- Voorstel tot dividend van EUR 1,93 per aandeel, een verhoging van 5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Hierdoor zakt het uikeringspercentage<sup>2</sup> van 98,6% naar 96,0%. De raad van bestuur zal aan de Algemene Vergadering van 31 mei 2013 voorstellen om de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 15% tot EUR 284 miljoen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de EUR 17 miljoen investeringen in Frankrijk (Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau) en de inbreng van het nieuwe distributieplatform van DHL Global Forwarding op de luchthaven van Zaventem voor een bedrag van EUR 27 miljoen. Daarenboven werden 2 panden gedesinvesteerd waarbij een kleine meerwaarde werd opgetekend.
- De bezettingsgraad bedraagt 96,3% en blijft zo boven de ambitie van 95%. Daarenboven verhoogt de gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste breakmogelijkheid tot 5,6 jaar. Montea streeft ernaar om de kaap van 6 jaar te behalen.
- De operationele marge stijgt tot 84,1% door de verhoging van de huuropbrengsten met 3% en de investeringen in sites met een hogere operationele marge en door de lagere gemiddelde bezettingsgraad. Zo is Montea goed op weg om haar vooropgestelde doelstelling van 85% in het jaar 2013 te bereiken.
- In december werd een succesvolle kapitaalverhoging doorgevoerd van EUR 21 miljoen door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen ter financiering van het nieuwe distributieplatform van DHL Global Forwarding op de luchthaven van Zaventem. Zodoende blijft de schuldgraad gehandhaafd tot 51,3% en heeft Montea opnieuw een investeringscapaciteit van EUR 25 miljoen om een schuldgraad van 55% te bereiken.
- Voor het boekjaar 2013 verwacht Montea een verdere stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 5%.

---

<sup>1</sup> Na de aankondiging van de financiële resultaten op 16 februari 2012 heeft Montea, naar aanleiding van een arrest (met betrekking tot een inbreng van gebouwen bij de beursintroductie in 2006), een provisie opgenomen van EUR 1,2 miljoen. Voor meer informatie aangaande dit arrest verwijzen we naar pagina 15 van het jaarverslag 2011 ([www.montea.com](http://www.montea.com)).

<sup>2</sup> Berekend ten opzichte van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

## **Inhoudsopgave**

### **1. Tussentijds beheersverslag**

- 1.1. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2012 in België en Frankrijk**
- 1.2. Kerncijfers**
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2012**
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het jaar 2012**
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea**
- 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na 31/12/2012**
- 1.7. Informatie met betrekking tot het lopende rechtsgeding**
- 1.8. Transacties met verbonden partijen**
- 1.9. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten**
- 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (artikel 76, wet van 20 juli 2004)**

### **2. Toekomstgerichte verklaringen**

### **3. Verklaring conform artikel 13 van het KB van 14 november 2007**

### **4. Financiële kalender**

### **Bijlagen**

- 1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2012**
- 2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2012**
- 3. Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen**
- 4. Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat**
- 5. Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht**
- 6. Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert**
- 7. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2012**
- 8. Verslag van de commissaris**

## 1. Tussentijds beheersverslag

### 1.1. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2012 in België en Frankrijk

#### 1.1.1. Netto courant resultaat<sup>3</sup> bedraagt EUR 11,25 miljoen (EUR 2,00 per aandeel), een groei van 9,8% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

*Voorafgaand:*

*In de cijfers van 2011 werd een éénmalige provisie opgenomen van EUR 1,20 miljoen<sup>4</sup> in de rubriek "andere operationele opbrengsten en kosten". Wanneer geen rekening wordt gehouden met deze éénmalige provisie bedraagt:*

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

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

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 11,25 miljoen (EUR 2,00 per aandeel) tijdens het jaar 2012, ten opzichte van EUR 10,25 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 1,82 per aandeel).

Aldus bedraagt de stijging van het netto courant resultaat 9,8% (EUR +1,00 miljoen, zijnde EUR 11,25 miljoen ten opzichte van 10,25 miljoen).

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

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

#### 1.1.2. Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van EUR 1,93 per aandeel

Het resultaat, beschikbaar voor uitkering, bedraagt EUR 11,33 miljoen (EUR 2,01 per aandeel). Op basis van dit resultaat zal de raad van bestuur van Montea een dividend voorstellen van EUR 1,93 per aandeel<sup>5</sup>, wat een uitkeringspercentage inhoudt van 96,0% ten opzichte van het resultaat, beschikbaar voor uitkering en 96,5% ten opzichte van het netto courant resultaat.

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

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Na de aankondiging van de financiële resultaten op 16 februari 2012 heeft Montea, naar aanleiding van een arrest, een provisie opgenomen van EUR 1,2 miljoen. Voor meer informatie aangaande dit arrest verwijzen we naar het jaarverslag van 2011. ([www.montea.com](http://www.montea.com)).

<sup>5</sup> Berekend op basis van 5.634.126 aandelen. Het totaal aantal aandelen per 31 december 2012 bedraagt 6.448.274 aandelen. Op 20 december 2012 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 21,1 miljoen door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen. Deze nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea, met dien verstande dat zij evenwel niet gerechtigd zijn in het dividend van het boekjaar 2012 (dat zal toegekend worden door de jaarvergadering van 21 mei 2013). Deze aandelen werden met andere woorden uitgegeven ex. Coupon nr. 10.

### 1.1.3. Huuractiviteit tijdens het jaar 2012

Het jaar 2012 werd gekenmerkt door een hoge huuractiviteit waarbij voor meer dan 20.000 m<sup>2</sup> aan verlengingen van bestaande huurovereenkomsten en voor meer dan 21.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe huurovereenkomsten werden ondertekend.

➤ **06 februari 2012 – Nieuwe huurder en bezettingsgraad van 100% voor de site Milmort (Luik)**<sup>6</sup>

Montea en Galler Chocolatiers NV hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 9 jaar voor de huur van 5.219 m<sup>2</sup> opslagruimte en 959 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Deze site is met deze transactie volledig verhuurd. Het gebouw in Herstal-Milmort maakt, met een totale oppervlakte van 28.340 m<sup>2</sup>, 10% uit van de totale portefeuille van Montea in België.

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

Montea en Cegelec Fire Solutions hebben een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar) voor de huur van 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Cegelec Fire Solutions is gespecialiseerd in de installatie en het onderhoud van sprinklersystemen en maakt deel uit van de Groep VINCI Energies één van de 4 divisies van VINCI, en is een belangrijke speler op de Europese markt. VINCI Energies België biedt zijn klanten sterke oplossingen in volgende markten: gebouwen, infrastructuur, industrie, service sector en telecommunicatie.

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

Montea en Toys R US, een groothandel en distributeur van speelgoedartikelen, hebben een nieuwe korte termijn huurovereenkomst, afgesloten voor 6 maanden (t.e.m. 31/12/2012), voor de huur van de resterende oppervlakte van 7.559 m<sup>2</sup> op de site van Savigny-le-Temple. Dit maakte mogelijk om verdere leegstandskosten in 2012 te vermijden.

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

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

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

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

TNT Innight, een referentiespeler op gebied van nachtdistributie, ondertekende met Montea een huurovereenkomst voor een vaste periode van zes jaar voor een cross dock magazijn te Mechelen Noord, Zandvoortstraat 16. Het betreft +/- 986 m<sup>2</sup> kantoorruimte en +/- 4.600 m<sup>2</sup> opslag- en archiefkamer met een aanpalend terrein met diverse laadperrons. Deze transactie werd bemiddeld door Jones Lang Lasalle en DTZ.

---

<sup>6</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 06/02/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

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

In het kader van zijn voortdurende expansie huurt DHL Freight een bijkomende ruimte van +/- 1.500 m<sup>2</sup> en aanpalende vrachtwagenparking te Mechelen, Zandvoortstraat.

**1.1.4. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2012**

➤ **20 juni 2012 - Samenwerkingsakkoord met Office Depot in Europa voor de verwerving van een site in Puurs (België)<sup>7</sup>**

Office Depot in Europa, leverancier van kantoorartikelen en –oplossingen, besliste haar distributie- en opslagactiviteiten voor de Benelux te centraliseren in Nederland, waardoor haar Belgische distributie- en opslagplaats in Puurs wordt vrijgemaakt. Montea heeft met Office Depot in België een samenwerkingsakkoord ondertekend met betrekking tot de toekomstige aankoop van dit logistieke centrum.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 58

Montea zal het pand op de markt te huur aanbieden en, onder voorwaarde van verhuring, ten laatste op 20 juni 2013, aankopen. Indien de opslagruimte op die datum niet verhuurd is, garandeert Office Depot aan Montea de huur-inkomsten voor een bijkomende periode van 9 maanden (tot 20/03/2014).

Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m<sup>2</sup> en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m<sup>2</sup> en een kantoorruimte van 1.600 m<sup>2</sup>. De site is bijzonder goed gelegen in de logistieke zone Pullaar, met een snelle verbinding met zowel de A12 Brussel/Antwerpen als de N16 Rijksweg richting E17. Bovendien is er erg weinig leegstand in de regio Puurs. Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen.

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

Montea heeft van CBRE Global Investors een logistiek platform gekocht in regio Arras. Het gebouw is verhuurd aan de firma Vertdis, specialist in de distributie van tuinartikelen. De huurovereenkomst heeft een



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

minimale restlooptijd van 7 jaar. Het gebouw bestaat uit 12.600 m<sup>2</sup> opslagruimte, 750 m<sup>2</sup> kantoorruimte en ongeveer 2.600 m<sup>2</sup> buitenopslagruimte. De site is gelegen tussen Arras, Lens en Hénin-Beaumont en biedt vlotte toegang tot de autowegen A1, A26 en A2. Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,00%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,5 miljoen.

<sup>7</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

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

In september 2012 ondertekende Montea de finale aankoop-overeenkomst met Office Depot voor de site in Saint-Martin-de-Crau. De site heeft een totale oppervlakte van 19.370 m<sup>2</sup>. Montea investeerde in dit vastgoed voor een bedrag van EUR 9,9 miljoen, op basis van een aanvangsrendement van 8,0%. Het gebouw is volledig verhuurd aan de Office Depot, leverancier van kantoorartikelen en kantoor-oplossingen. De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van 9 jaar en genereert jaarlijks een huuropbrengst van EUR 0,8 miljoen.



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

**1.1.5. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2012**

➤ **20 juni 2012 - Principe-akkoord met MG REAL Estate (De Paepe Group) voor de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport**  
**20 december 2012 – Verwerving aandelen Warehouse 9 via kapitaalverhoging<sup>8</sup>**

DHL Global Forwarding Belgium zal vanaf januari 2013 haar luchtvrachtactiviteiten op Brussels Airport bundelen onder één dak in een nieuwe ontwikkeling door De Paepe Group op Brucargo. De ontwikkeling omvat 23.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en 5.300 m<sup>2</sup> kantoren en sociale ruimtes. DHL Global Forwarding zal het gebouw inhuren voor een periode van 15 jaar, met een opzegmogelijkheid na 10 jaar. Het nieuwe distributiecentrum zal tegen het eerste kwartaal van 2013 operationeel zijn.

De Paepe Group verwierf voor deze ontwikkeling een opstalrecht voor een periode van 50 jaar van The Brussels Airport Company, onder marktconforme voorwaarden en verlengbaar met een periode van nogmaals 50 jaar. Montea zal het project verwerven op basis van een aanvangsrendement van 7,50%, hetzij een investeringswaarde van EUR 26,2 miljoen.



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

Montea kondigde in een persbericht van 11 december 2012 een kapitaalverhoging aan voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9, eigenaar van voorvermelde ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport.

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

<sup>8</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

- **13 september 2012 – Samenwerkingsakkoord met The Brussels Airport Company voor de ontwikkeling van fase 3 te Brucargo West<sup>9</sup> | 20 december 2012 – Ondertekening opstalovereenkomst**

The Brussels Airport Company en Montea hebben een samenwerkingsakkoord gesloten voor de ontwikkeling van logistieke luchtvrachtgebouwen op het naastliggende perceel van ca 31.000 m<sup>2</sup> op Brucargo West. Hiertoe tekende Montea een (verlengbare) opstalovereenkomst van 50 jaar met de luchthaven. Net zoals voor het DHL project, werkt Montea hiervoor samen met Groep Depaepe.

Via bemiddeling van Cushman & Wakefield heeft Montea voor een gedeelte van dit terrein een eerste lange



termijn huurovereenkomst bereikt met St. Jude Medical, een bedrijf actief in de medische sector. Het gebouw zal met 6.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte, 1.700 m<sup>2</sup> mezzanine en 1.900 m<sup>2</sup> kantoorruimte het Europees distributiecentrum vormen voor St Jude Medical.

De gesprekken met kandidaat-huurders voor de overige 10.000 m<sup>2</sup> die op maat kunnen worden ontwikkeld op de site, zijn volop aan de gang.

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

De ontwikkeling van dit derde plot wordt het sluitstuk van de ontwikkeling van Brucargo West, een totale ontwikkeling van ca 70.000 m<sup>2</sup> hoogwaardige magazijnruimte en 12.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

#### 1.1.6. Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2012

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

Montea is overgegaan tot de verkoop van een semi-industrieel gebouw van 7.015 m<sup>2</sup> in Aartselaar. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van EUR 2,67 miljoen.

- **20 december 2012 - Verkoop van niet-strategisch gebouwen**

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



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

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



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

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

<sup>9</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/09/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).



### 1.1.7. Succesvolle kapitaalverhoging van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura

Montea kondigde in een persbericht van 11 december 2012 een kapitaalverhoging aan voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9, eigenaar van de ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport<sup>10</sup>. Deze kapitaalverhoging werd succesvol gefinaliseerd voor een bedrag van EUR 21.103.699 door de uitgifte van 814.148 nieuwe aandelen tegen een uitgifteprijs van EUR 25,9212 per nieuw aandeel, wat overeenstemt met het 30-daags gemiddelde voorafgaand aan de datum van de inbrengovereenkomst gecorrigeerd met het vooropgestelde brutodividend van EUR 1,932 per aandeel voor het boekjaar eindigend per 31 december 2012. Deze kapitaalverhoging is gebeurd binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het kapitaal werd bijgevolg – inclusief de incorporatie van de uitgiftepremie – verhoogd met EUR 21.103.699 en wordt dus gebracht op EUR 129.486.434,61, vertegenwoordigd door 6.448.274 aandelen.

De nieuwe aandelen Montea zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea, met dien verstande dat zijn evenwel niet gerechtigd zullen zijn in het dividend dat de jaarvergadering van 21 mei 2013 zal toekennen op het resultaat van 2012. Zij worden uitgegeven ex. coupon nr. 10. De nieuwe aandelen Montea zullen delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2013.

### 1.1.8. Impact van voormelde activiteiten op de belangrijkste parameters van Montea

De bovenvermelde gebeurtenissen inzake huuractiviteit, investeringen, ontwikkelingen en desinvesteringen hebben een impact op de volgende belangrijkste parameters:

	2012	2011
<b>Portefeuille</b>		
Reële waarde van de portefeuille	EUR 283,7	EUR 247,0
Bezettingsgraad <sup>11</sup>	96,3%	96,5%
Gemiddelde duurtijd van de contracten <sup>12</sup>	5,6 jaar	5,4 jaar
<b>Financieel</b>		
Operationele marge <sup>13</sup>	84,1%	81,5%
Netto courant resultaat per aandeel <sup>14</sup>	EUR 2,00	EUR 1,82
Bruto dividend per aandeel <sup>15</sup>	EUR 1,93	EUR 1,84
Schuldgraad	51,3%	49,9%

### 1.1.9. De totale te vervallen bankschuld in 2012 (EUR 25 miljoen) werd succesvol geherfinancierd – Verlaging van de financiële kost tot 3,74%<sup>16</sup>

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

<sup>10</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 en van 11/12/2012 of naar [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>11</sup> Uitgedrukt in m<sup>2</sup>.

<sup>12</sup> Tot de eerste break.

<sup>13</sup> Zonder Rekening houdend met de EUR 1,2 miljoen éénmalige provisie van vorig jaar (zie ook punt 2.2.1.)

<sup>14</sup> Zie voetnoot 3.

<sup>15</sup> Zie voetnoot 3.

<sup>16</sup> Dit is de financiële kost op basis van de financiële situatie per 31 december 2012.

Montea is er in geslaagd om over het afgelopen jaar de totale te vervallen bankschuld van EUR 30 miljoen te herfinancieren en de lopende hedging contracten te herstructureren. Deze 2 doelstellingen hebben geleid tot een verlaging van de financiële kost tot 3,74%<sup>17</sup>.

#### 1.1.10. Programma ter inkoop van eigen aandelen

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend<sup>18</sup> 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.

#### 1.1.11. Wijzigingen in de organisatie tijdens het jaar 2012

##### ➤ 01 juli 2012 – Griet Cappelle vervolledigt het managementteam als Chief Development Officer


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

---

<sup>17</sup> Gemiddelde financiële kost op 31 december 2012, gebaseerd op een totaal van EUR 146,5 miljoen lopende bankkredieten en een totaal van EUR 128,4 miljoen aan hedgingcontracten van het type IRS, rekening houdend met de geldende EURIBOR tarieven op 31 december 2012.

<sup>18</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2012 of [www.montea.com](http://www.montea.com).


## 1.2. Kerncijfers

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

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels.
- (2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m<sup>2</sup>, bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (4) Resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.
- (5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
- (6) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII 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 rentedekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (9) Schuldratio volgens het KB van 7 december 2010.
- (10) Beurskoers op het einde van het boekjaar.
- (11) Bij de berekening van het netto actief per aandeel werd rekening gehouden met 6.448.148 aandelen, het aantal aandelen na de kapitaalverhoging van 20 december 2012.
- (12) Bij de berekening van het netto courant resultaat per aandeel en het netto courant resultaat per aandeel werd rekening gehouden met 5.634.126 aandelen, het aantal aandelen voorafgaand de kapitaalverhoging van 20 december 2012 om dat de nieuw uitgegeven aandelen niet deelgerechtigd zijn in het resultaat van 2012.

### 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/12/2012

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van bedraagt EUR 291,46 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 283,68 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,78 miljoen)

	Totaal 31/12/2012	België	Frankrijk	Totaal 31/12/2011
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen</b>				
Aantal sites	32	17	15	31
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	466.042	262.667	203.375	416.283
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	48.725	33.434	15.291	44.630
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	514.767	296.101	218.666	460.913
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> )	90.500	54.500	36.000	90.500
Reële waarde (EUR)	283.678.000	165.318.000	118.360.000	246.987.000
Investeringswaarde (EUR)	295.039.331	170.020.857	125.018.473	256.623.000
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (EUR)	22.767.573	12.055.202	10.712.371	20.167.157
Bruto rendement (%)	8,03%	7,29%	9,05%	8,17%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	8,30%	7,76%	9,05%	8,50%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	18.260	18.260	0	15.985
Huurwaarde van niet verhuurde delen (EUR)	772.425	772.425	0	830.075
Bezettingsgraad (% van m <sup>2</sup> )	96,27%	93,25%	100,00%	96,5%
Bezettingsgraad (% van huurwaarde)	96,71%	93,98%	100,00%	96,05%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)</b>				
Reële waarde (EUR)	7.777.132	7.777.132	0	7.902.183

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

- **Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met EUR 36,69 miljoen tot EUR 283,68 miljoen, voornamelijk door:**
- de aankoop van een logistiek platform in Saint Laurent Blangy en in Saint-Martin de Crau (EUR +17,19 miljoen);
  - de verwerving van een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brussels Airport (EUR +26,50 miljoen);
  - de verkoop van de sites te Aartselaar en Berchem (EUR -4,50 miljoen);
  - de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor een bedrag van EUR -2,50 miljoen (-1%).
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 514.767 m<sup>2</sup>, verspreid over 17 sites in België en 15 sites in Frankrijk. De netto stijging (514.767 m<sup>2</sup> ten opzichte van 460.877 m<sup>2</sup> per 31 december 2011) is voornamelijk toe te schrijven aan de 2 investeringen in logistieke platformen te Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau voor een totale oppervlakte van 35.832 m<sup>2</sup>, de verwerving van de ontwikkeling op maat voor DHL met een totale oppervlakte van 28.236 m<sup>2</sup> en de 2 desinvesteringen in België met een totale oppervlakte van 9.494 m<sup>2</sup>.
- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 90.500 m<sup>2</sup> aan **ontwikkelingspotentieel** op bestaande sites.

- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling** (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen en desinvesteringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2012 gedaald met EUR 2,50 miljoen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille in België is gedaald met EUR 1,51 miljoen, voornamelijk door de leegstandscorrectie door het nakende einde van het huurcontract te Herentals en de aanpassing van het marktrendement op een zestal sites.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk is gedaald met EUR 0,99 miljoen, voornamelijk door de aanpassing van het marktrendement op de site van Feuquières-en-Vimeu en de aanpassing van de markthuurwaarde van het pand te Savigny-le-Temple (EUR 0,22 miljoen).


- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,30% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,50% op 31/12/2011.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 22,8 miljoen, een stijging van +12,9% ten opzichte van 31/12/2011, voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van de vastgoedbeleggingen-gebouwen.
- ✓ De **bezettingsgraad**<sup>19</sup> bedraagt 96,3%. De leegstand bevindt zich op de site van Nijvel (14.034 m<sup>2</sup>) en Mechelen (5.463 m<sup>2</sup>) in België.

---

<sup>19</sup> De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m<sup>2</sup> ten opzichte van de totale m<sup>2</sup>. In deze berekening werd noch in de teller, noch in de noemer rekening gehouden met de projecten in ontwikkeling.

#### 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2012

##### 1.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2012<sup>20</sup>

 <b>VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR)</b> Analytisch	31/12/2012	31/12/2011
	12 maanden	12 maanden
<b>COURANT RESULTAAT</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	19.927	19.275
VASTGOEDRESULTAAT	20.508	19.069
% t.o.v netto huurresultaat	102,9%	98,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.046	-992
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.462	18.078
Algemene kosten van de vennootschap	-2.938	-2.620
Andere operationele opbrengsten en kosten	231	-952
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16.756	14.506
% t.o.v netto huurresultaat	84,08%	75,26%
FINANCIËEL RESULTAAT	-5.469	-5.424
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (*)	11.287	9.082
Belastingen	-39	-38
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>11.248</b>	<b>9.044</b>
<i>per aandeel</i>	<b>2,00</b>	<b>1,61</b>
<b>NIET COURANT RESULTAAT</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	362	0
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.692	-4.420
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>-6.330</b>	<b>-4.420</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.023	-4.918
<b>RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-8.023</b>	<b>-4.918</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-3.106</b>	<b>-293</b>
<i>per aandeel</i>	<b>-0,55</b>	<b>-0,05</b>

<sup>20</sup> Deze verkorte vorm van de geconsolideerde resultatenrekening houdt enerzijds rekening met de éénmalige provisie van EUR 1,2 miljoen voor het boekjaar 2011 (voor meer informatie verwijzen naar punt 2.2.1) en 5.634.126 aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2011 (voor meer informatie verwijzen wij naar voetnoot 3).

#### 1.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening voor het boekjaar 2012

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

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

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

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

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

De **exploitatie- of operationele marge**<sup>21</sup> bedraagt 84,1% voor het volledige jaar 2012 ten opzichte van 81,5% tijdens dezelfde periode vorig jaar.

<sup>21</sup> Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Een positief gerealiseerd resultaat ten belope van EUR 0,36 miljoen bij de verkoop van Aartselaar en Berchem;
- b. een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR 5,04 miljoen, in hoofdzaak bepaald door de totale investeringen op de bestaande sites voor een bedrag van EUR 3,29 miljoen, de leegstandscorrectie door het nakende einde van het huurcontract te Herentals en de aanpassing van het marktrendement op een zestal sites;
- c. een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk met EUR 1,65 miljoen, grotendeels als gevolg van de totale investeringen voor een bedrag van EUR 0,25 miljoen, de aanpassing van het marktrendement op de site van Feuquières-en-Vimeu en de aanpassing van de markthuurlaag van het pand te Savigny-le-Temple.

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

<sup>22</sup> Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden in Frankrijk en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de schuldenlast voor 2011.



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

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

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

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

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


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

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

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een dividend van EUR 1,93 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering, een verhoging van 5% ten opzichte van het dividend van vorig jaar.

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

#### 1.4.3. Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2012

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>	<b>31/12/2012</b> Conso	<b>31/12/2011</b> Conso
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>290.229.600</b>	<b>253.630.935</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>17.268.629</b>	<b>15.850.598</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>307.498.229</b>	<b>269.481.533</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>123.763.016</b>	<b>117.000.632</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	123.663.108	116.896.333
Minderheidsbelangen	99.908	104.299
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>183.735.212</b>	<b>152.480.901</b>
Langlopende verplichtingen	141.897.714	116.055.455
Kortlopende verplichtingen	41.837.498	36.425.446
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>307.498.229</b>	<b>269.481.533</b>

#### 1.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2012

- Op 31/12/2012 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 307,50 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92,2% van het totaal) en de zonnepanelen (2,5% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (5,3% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen en de activa bestemd voor verkoop.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van EUR 123,76 miljoen en totale verplichtingen van EUR 183,74 miljoen.

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

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

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

Tijdens het jaar 2012 werd EUR 25 miljoen van de toen bestaande schuld (EUR 125 miljoen) geherfinancierd bij Belgische financiële instellingen. Daarenboven werd, ter financiering van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2012, additionele kredietlijnen afgesloten ten belope van EUR 35 miljoen. Ten slotte werd de schuld van EUR 5 miljoen overgenomen in het kader van de transactie met Warehouse 9.

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

↳ Montea heeft nog een totaal van EUR 6,72 miljoen aan leasingschulden.

- De **schuldgraad**<sup>23</sup> van Montea bedraagt 51,3%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2011 (49,9%) is voornamelijk toe te schrijven aan de financiering met bankschuld van Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin-de-Crau die vrijwel volledig gecompenseerd werd door inbreng in natura van de aandelen van Warehouse 9 aangaande het project van DHL op de luchthaven van Zaventem.

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

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

<sup>23</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

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


#### 1.4.5. Waarderingsregels

- In de loop van 2012 zijn de waarderingsregels van de vastgoedbevak niet gewijzigd.
- Per 31/12/2012 werden de zonnepanelen 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 waardevermindering-verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

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

### 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea

 <b>MONTEA</b> SPACE FOR GROWTH	<b>BEURSPERFORMANTIE</b>		<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Beurskoers (€)</b>				
Bij afsluiting			28,40	24,52
Hoogste			28,70	26,00
Laagste			23,91	22,65
Gemiddelde			26,27	24,60
<b>Netto Activa / Aandeel (€)</b>				
Incl. IAS 39			19,18	20,75
Excl. IAS 39			22,17	22,75
<b>Premie / (Discount) (%) (excl. IAS 39)</b>			<b>28,1%</b>	<b>7,8%</b>
<b>Dividendrendement (%)</b>			<b>6,8%</b>	<b>7,5%</b>
<b>Dividend (€)</b>				
Bruto			1,93	1,84
Netto			1,45	1,45
<b>Volume (aantal effecten)</b>				
Gemiddeld dagvolume			1.027	1.378
Periodevolume			261.919	354.053
<b>Aantal aandelen</b>			<b>6.448.274</b>	<b>5.634.126</b>
<b>Beurskapitalisatie ('000 euros)</b>				
Beurskapitalisatie bij afsluiting			183.131	138.149
<b>Free Float</b>			<b>40,8%</b>	<b>35,2%</b>
<b>Ratio's (%)</b>				
"Velocity"			4,1%	6,3%
Free Float "Velocity"			10,0%	17,9%

Dividendrendement (%):

Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode

"Velocity":

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

Free Float "Velocity":

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float.

Op grond van de slotkoers op 31/12/2012 (EUR 28,40) noteerde het aandeel Montea 28,1% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Het jaar 2012 werd algemeen gekenmerkt door de economische en financiële crisis. Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2012 is het aandeel van Montea in dit moeilijk jaar met 15,8% gestegen (6,8% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2012 en 2011).

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 1,93 per aandeel waarbij ook de mogelijkheid zal worden aangeboden tot een keuzedividend.

### 1.6. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

## 1.7. Informatie met betrekking tot rechtsgedingen

### 1.7.1. Overeenkomst tot inbreng van bepaalde gebouwen naar aanleiding van de beursgang

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

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

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

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

### 1.7.2. Verkoop van het gebouw te Grobbendonk

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

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

Op basis van het voorzichtigheidsprincipe heeft Montea daarom in de cijfers van 2012 een provisie opgenomen ten belope van EUR 0,1 miljoen in het resultaat (zie rubriek resultaat op de vastgoedportefeuille).

## 1.8. Transacties tussen verbonden partijen

In 2012 waren er geen transacties tussen verbonden partijen.

## 1.9. Voornaamste risico's, onzekerheden en vooruitzichten

### 1.9.1. Voornaamste risico's en onzekerheden

Het management, alsook de raad van bestuur van Montea volgen de risico's, waarmee Montea wordt geconfronteerd, constant op. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat, indien nodig, wordt aangepast<sup>24</sup>. Dit verslag bevat een niet exhaustieve lijst van risico's. Er kunnen dus andere op heden onbekende en/of onwaarschijnlijke risico's bestaan die eventueel een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteit en de financiële situatie van Montea.

De voornaamste risico's en onzekerheden voor de het volgende financiële jaar concentreren zich op:

#### ➤ **Risico qua verhuringen**

Gezien de aard van de gebouwen, die voornamelijk verhuurd zijn aan internationale en nationale bedrijven, is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar van 2012 fundamenteel kunnen beïnvloeden.

#### ➤ **Risico verbonden aan de veroudering van de gebouwen**

Montea onderhoudt en renoveert haar gebouwen op regelmatige basis zodat ze aantrekkelijk blijven voor huurders. De huidige evolutie naar meer duurzaamheid en energiebesparing in zowel de constructie als het gebruik van de gebouwen, kan extra investeringskosten met zich meebrengen.

#### ➤ **Risico verbonden met de waarde van de vastgoedportefeuille**

Gezien de aanhoudende moeilijke economische context en het feit dat de waarde-evolutie van de gebouwen in belangrijke mate afhankelijk is van de verhuursituatie (bezettingsgraad, huurinkomsten, enz.) blijft er een bepaalde mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen.

Desalniettemin onderwerpt Montea momenteel ieder gebouw aan een detailanalyse (Life-Cycle-Analysis) waarbij de duurzame waardegroei centraal staat. Blijkt uit deze analyse dat er geen langetermijnwaarde kan gecreëerd worden, dan zullen deze panden op de desinvesteringslijst komen.

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat EUR 2,8 miljoen op het netto resultaat en van EUR 0,43 op de intrinsieke waarde per aandeel. Deze waardeschommeling zou eveneens een verhoging van circa 0,47% op de schuldgraad betekenen.

#### ➤ **Solvabiliteitsrisico van de huurders**

Montea is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Er bestaan binnen Montea op het vlak van de debiteurenrisico's duidelijke en efficiënte interne controlemechanismen om dit risico te beperken.

Alle huurgelden worden op voorhand betaald en aan alle huurders wordt een bankwaarborg gevraagd van minstens 3 maanden.

<sup>24</sup> Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag van 30/06/2012 en het Jaarverslag van 31/12/2012. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

Een diversificatie van de financieringsbronnen, stabiele bankrelaties en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldatum van de kredieten bevorderen gepaste financiële condities. Montea is eveneens beperkt in het aangaan van externe financieringsbronnen door de maximum schuldgraad die de regelgeving op vastgoedbevaks toestaat en de loan-to-value covenanten die ze aangegaan is met haar banken in de kredietdocumentatie. Op 31 december 2012 bedraagt de schuldgraad 51,35%, berekend volgens het vastgoedbevakregime en is ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%.

De maximale schuldgraad die werd overeengekomen met de banken, bedraagt 60%. Montea heeft een financieel plan op middellange termijn dat elk jaar en gedurende het jaar ter gelegenheid van elke significante vastgoedacquisitie of verkoop, bijgewerkt wordt. Dit plan beoogt meer bepaald de bepaling van een passend niveau van de reglementaire geconsolideerde schuldgraad van Montea.

Op basis van deze schuldgraad heeft Montea nog een investeringscapaciteit van ongeveer EUR 25 miljoen om tot een schuldgraad van 55% te komen.

➤ **Renterisico**

Montea sluit al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Om de financiële kosten in te dekken tegen rentestijgingen, werden er afgeleide instrumenten afgesloten. Deze instrumenten omvatten meer bepaald Interest Rate Swaps.

Op basis van de bestaande indekkingsinstrumenten en een constant niveau van schuld zou een stijging of daling van de interestvoeten met 100bps een wijziging van de financieringskost op jaarbasis van EUR 0,3 miljoen met zich meebrengen. Montea monitort constant de evolutie van de interestvoeten om zodoende de financiële kost te doen dalen.

De afgeleide instrumenten op interesten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde aan het einde van elk kwartaal. Toekomstige renteschommelingen hebben dus een impact op de netto actief waarde en ook op het resultaat van de periode.

### 1.9.2. Vooruitzichten

➤ **Economische conjunctuur**

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

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

➤ **Specifieke vooruitzichten voor Montea**

- **Bezettingsgraad**

Op 31/12/2012 bedraagt de bezettingsgraad 96,3%.

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

- verhuur van 5.586 m<sup>2</sup> aan TNT Innight op de site van Mechelen;
- het aflopen van het korte termijn contract met DHL Freight op de site van Mechelen;
- het aflopen van het korte termijn contract Toys Rus in Savigny-le-Temple (7.500 m<sup>2</sup>);
- verkoop van de site te Vilvoorde

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

Montea streeft ernaar om de 95% bezettingsgraad te bereiken.

- Netto courant resultaat

Montea behaalde in het jaar 2012 een netto courant resultaat van EUR 2,00 per aandeel. Op basis van deze resultaten, rekening houdend met de full year impact van de gedane investeringen in 2012, de reeds aangekondigde investeringen en desinvesteringen voor het jaar 2013 en een inschatting van de herverhuring van de leegstaand verwacht Montea minimaal het netto courant resultaat van vorig jaar te evenaren.

- Investeringscapaciteit van EUR 25 miljoen bij 55% schuldgraad

Rekening houdend met een schuldgraad van 55% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van EUR 25 miljoen.

Rekening houdend met het bovenstaande bijkomende investeringen en huuractiviteit, zal Montea trachten om het netto courant resultaat per aandeel met 5% te verhogen.

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

### 1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen (artikel 76, wet van 20 juli 2004)

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

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

De belangrijkste waarden van Montea zijn toegespitst op :

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



Montea hanteert volgende principes, gebaseerd op deze waarden:

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

#### 1.10.1. Verdere implementatie van het “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.

#### 1.10.2. Duurzame ontwikkeling

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

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

##### 1.10.2.1. Energiebeheer

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

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

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

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

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

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

#### **1.10.2.2. Zonnepanelen**

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

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

#### **1.10.2.3. Facility Management programma**

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

- Door het gebruik van de "workorder"-module van "My Montea" kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder.
- Anderzijds kan de huurder via onze 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 4 sites werd de maintenance-module in gebruik genomen zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan opgevolgd worden. In 2013 zal een maintenance-plan opgestart worden voor alle sites.

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

#### **1.10.2.4. Afvalbeheer**

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

## 2. Toekomstgerichte verklaringen

Deze persmededeling omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze persmededeling kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden, zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en concurrentieomstandigheden, ten gevolge van toekomstige juridische uitspraken of veranderingen in de wetgeving.

## 3. Verklaring conform art. 13 van het KB van 14 november 2007

Conform Artikel 13 paragraaf 2 van het KB van 14 november 2007 verklaart de Raad van Bestuur van Montea Management NV, statutair zaakvoerder van Montea Comm. VA, vertegenwoordigd door haar voorzitter, BVBA Gerard Van Acker, op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Gerard Van Acker en Gedelegeerd Bestuurder BVBA Jo De Wolf, op zijn beurt vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, dat, voor zover hen bekend:

- de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst of het verlies van de uitgevende instelling en de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van de uitgevende instelling en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar halfjaarrekening zijn opgenomen en de verwachte gang van zaken, waarbij, voor zover gewichtige belangen zich hiertegen niet verzetten, in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de investeringen, en de omstandigheden waarvan de ontwikkeling van de omzet en van de rentabiliteit afhankelijk is.

## 4. Financiële kalender

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

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website [www.montea.com](http://www.montea.com).

### OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Per 31/12/2012 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 514.767 m<sup>2</sup>, verspreid over 32 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op NYSE Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).


### PERSCONTACT

Jo De Wolf  
+32 53 82 62 62  
[jo.dewolf@montea.com](mailto:jo.dewolf@montea.com)


### VOOR MEER INFORMATIE

[www.montea.com](http://www.montea.com)


**BIJLAGE 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2012**

 <b>GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)</b>		<b>31/12/2012</b> 12 maanden	<b>31/12/2011</b> 12 maanden
I.	Huuriinkomsten	19.849.060	19.371.907
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	78.007	-96.819
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>19.927.067</b>	<b>19.275.088</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.545.693	3.255.710
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-4.463.279	-4.068.616
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.498.484	607.207
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>20.507.965</b>	<b>19.069.389</b>
IX.	Technische kosten	-28.544	-53.191
X.	Commerciële kosten	-91.102	-135.046
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-173.856	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-637.428	-701.641
XIII.	Andere vastgoedkosten	-115.243	-101.862
	<b>TOTAAL VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.046.172</b>	<b>-991.741</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>19.461.792</b>	<b>18.077.649</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.937.646	-2.619.649
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	231.462	-952.036
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>16.755.608</b>	<b>14.505.964</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	362.070	-120
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.692.458	-4.419.896
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>10.425.219</b>	<b>10.085.948</b>
XX.	Financiële opbrengsten	177.600	83.568
XXI.	Netto interestkosten	-5.536.534	-5.477.545
XXII.	Andere financiële kosten	-109.718	-29.525
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.023.280	-4.917.544
	<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-13.491.932</b>	<b>-10.341.047</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-3.066.712</b>	<b>-255.098</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-39.310	-38.150
XXVI.	Exit taks	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-39.310</b>	<b>-38.150</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>-3.106.022</b>	<b>-293.249</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>11.247.646</b>	<b>9.044.311</b>
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	5.634.126	5.634.126
	<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>-0,55</b>	<b>-0,05</b>
	<b>NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2,00</b>	<b>1,61</b>


BIJLAGE 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2012

 <b>GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)</b>		<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
		Conso	Conso
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>290.229.600</b>	<b>253.630.935</b>
	A. Goodwill	0	0
	B. Immateriële vaste activa	141.416	52.345
	C. Vastgoedbeleggingen	282.100.119	245.131.030
	D. Andere materiële vaste activa	7.882.968	8.086.620
	E. Financiële vaste activa	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	105.097	360.939
	H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>17.268.629</b>	<b>15.850.598</b>
	A. Activa bestemd voor verkoop	2.225.000	2.541.000
	B. Financiële vlottende activa	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing	0	0
	D. Handelsvorderingen	5.720.364	6.268.571
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	844.423	988.736
	F. Kas en kasequivalenten	7.006.841	4.948.465
	G. Overlopende rekeningen	1.472.001	1.103.826
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>307.498.229</b>	<b>269.481.533</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>123.763.016</b>	<b>117.000.632</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>123.663.108</b>	<b>116.896.333</b>
	A. Kapitaal	128.339.611	107.328.535
	B. Uitgiftepremies	532.681	542.880
	C. Reserves	-2.107.553	9.321.733
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	-3.101.630	-296.814
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>99.908</b>	<b>104.299</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>183.735.212</b>	<b>152.480.901</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>141.897.714</b>	<b>116.055.455</b>
	A. Voorzieningen	208.000	0
	B. Langlopende financiële schulden	121.912.600	104.319.984
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.327.307	11.304.027
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	449.807	431.444
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>41.837.498</b>	<b>36.425.446</b>
	A. Voorzieningen	0	1.200.000
	B. Kortlopende financiële schulden	31.850.652	26.781.893
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.183.830	2.735.244
	E. Andere kortlopende verplichtingen	439.480	193.822
	F. Overlopende rekeningen	6.363.536	5.514.488
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>307.498.229</b>	<b>269.481.533</b>


**BIJLAGE 3: Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen (EUR '000')**

 <b>MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ( '000 EUR)</b>	<b>Kapitaal</b>	<b>Uitgiftepremies</b>	<b>Reserves</b>	<b>Resultaat</b>	<b>Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten</b>	<b>Minderheids- belang</b>	<b>Eigen Vermogen</b>
<b>OP 31/12/2011</b>	<b>107.329</b>	<b>543</b>	<b>18.958</b>	<b>-297</b>	<b>-9.636</b>	<b>104</b>	<b>117.001</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>							
Kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	396	0	-396	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-90	0	0	0	-90
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>	<b>107.329</b>	<b>543</b>	<b>19.264</b>	<b>-297</b>	<b>-10.032</b>	<b>104</b>	<b>116.911</b>
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	-1.962	0	0	-1.962
<b>OP 30/06/2012</b>	<b>107.329</b>	<b>543</b>	<b>8.600</b>	<b>-1.962</b>	<b>-10.032</b>	<b>104</b>	<b>104.582</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>							
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	672	0	-672	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-37	0	0	0	-37
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
<b>Subtotaal</b>	<b>128.340</b>	<b>533</b>	<b>8.596</b>	<b>-1.962</b>	<b>-10.704</b>	<b>100</b>	<b>124.903</b>
Dividenden	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	-1.140	0	0	-1.140
<b>OP 31/12/2012</b>	<b>128.340</b>	<b>533</b>	<b>8.596</b>	<b>-3.102</b>	<b>-10.704</b>	<b>100</b>	<b>123.763</b>

**BIJLAGE 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat**

 <b>VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR)</b>	<b>31/12/2012</b> 12 maanden	<b>31/12/2011</b> 12 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>-3.106.022</b>	<b>-293.249</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.068.000	-1.099.000
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-127.540	1.565.744
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
<b>Globaal resultaat</b>	<b>-4.301.561</b>	<b>173.495</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-4.297.170	169.928
Minderheidsbelangen	-4.391	3.567

**BIJLAGE 5: Overzicht van het geconsolideerd kasstroomoverzicht (EUR '000')**

 <b>GECONSOLIDEERD</b> <b>KASTSTROOMOVERZICHT ('000 EUR)</b>	<b>31/12/2012</b> 12 maanden	<b>31/12/2011</b> 12 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4.948</b>	<b>14.119</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-3.106</b>	<b>-293</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>13.231</b>	<b>10.811</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>77</b>	<b>274</b>
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	155	177
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	26	136
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-104	-39
<b>Andere niet-kas elementen</b>	<b>13.154</b>	<b>10.538</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.692	4.420
IAS 39 impact (+/-)	8.023	4.918
<b>Andere elementen</b>		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-362	0
Andere	-1.200	1.200
<b>NETTO KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL</b>	<b>10.125</b>	<b>10.518</b>
<b>Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal</b>	<b>2.201</b>	<b>42</b>
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>658</b>	<b>40</b>
Handelsvorderingen	256	215
Andere vaste activa op lange termijn	626	-151
Andere kortlopende activa	144	420
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-368	1.122
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>1.543</b>	<b>2</b>
Handelsschulden	244	-790
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	205	261
Andere kortlopende passiva	246	-591
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	849	1.122
<b>NETTO KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)</b>	<b>17.275</b>	<b>24.679</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-43.152</b>	<b>-24.312</b>
Acquisitie van immateriële vaste activa	-119	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-47.633	-20.751
Andere materiële activa	-9	-21
Zonnepanelen	-2	-6.336
Verkoop vastgoedbeleggingen	4.612	2.796
<b>NETTO KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)</b>	<b>-43.152</b>	<b>-24.312</b>
<b>VRUJE CASHFLOW (A+B)</b>	<b>-25.877</b>	<b>367</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>22.681</b>	<b>12.960</b>
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	22.661	12.897
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	19	63
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0
<b>Veranderingen in andere verplichtingen</b>	<b>208</b>	<b>0</b>
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	208	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>9.995</b>	<b>-8.379</b>
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	21.011	0
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	-10	0
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Uitgekeerde dividenden	-10.367	-8.379
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	-639	0
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
<b>Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
<b>NETTO FINANCIËLE KASTROOM (C)</b>	<b>32.884</b>	<b>4.581</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)</b>	<b>7.007</b>	<b>4.948</b>




## BIJLAGE 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2012

Waardebepaling	<p>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.</p>
Waarde-evolutie	<p>De Fair Value conform IAS40 is op jaarlijkse basis van 31/12/2011 overgegaan van EUR 246.987.000 naar EUR 283.678.000 op 31/12/2012. Deze Fair Value van EUR 283.678.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 295.039.319 vrij op naam.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,72%.</p>
Patrimonium	<p>Het patrimonium telt op heden <math>\pm 466.042</math> m<sup>2</sup> opslagruimte en <math>\pm 48.725</math> m<sup>2</sup> kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 514.767 m<sup>2</sup>. Het is gelegen op 32 sites, waarvan 15 in Frankrijk. Eén pand (Grimbergen) is in concessie. De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisitie van een site te Saint-Laurent-Blangy en Saint-Martin de Crau in Frankrijk en Zaventem- Brucargo in België. Daarnaast werden 2 panden gedesinvesteerd zijn Berchem en Aartselaar.</p> <p>Behalve de 15 sites in Frankrijk zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Twee gebouwen (Laken en Vorst) zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 15 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en acht andere in de provincie (Lyon en Saint-Priest, Cambrai en Arras, Feuquières-en-Vimeu en Orléans/Saint-Cyr-en-Val en Marseille).</p>
Huurinkomsten	<p>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.</p> <p>Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 22.767.573 per jaar op 31/12/2012. De lopende huurcontracten liggen 6,3% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde.</p> <p>De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.</p>

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

**BIJLAGE 7: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2012**

	Kantoren	Opslag	Totaal	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad (op basis van m <sup>2</sup> )
<b>België</b>					
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	2.098	17.833	19.931	639.344	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	540	17.740	18.280	989.822	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1.397	4.591	5.988	261.276	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1.437	13.163	14.600	414.100	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	2.478	23.758	26.236	964.797	100,0%
LAKEN, EMIEL BOCKSTAELLAAN 74	340	5.085	5.425	246.351	100,0%
VILVOORDE, SCHAARBECKLEI 207-213	3.060	970	4.030	74.306	
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	393	836	1.229	229.855	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	775	9.455	10.230	350.666	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1.150	8.945	10.095	0	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	1.642	12.954	14.596	753.165	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	1.385	12.649	14.034	0	
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1.334	11.907	13.241	760.724	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	4.074	13.181	17.255	986.541	98,6%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	768	22.190	22.958	690.289	82,7%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE LIPTON	778	4.819	5.597	337.441	100,0%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CM	0	7.150	7.150	349.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	2.110	920	3.030	225.595	100,0%
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE SALVESEN (KOELLOODSEN)	1.538	9.974	11.512	0	
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.225	27.112	28.337	1.087.619	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	730	13.381	14.111	725.000	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO	4.470	23.766	28.236	1.969.186	100,0%
<b>Totaal België</b>	<b>33.722</b>	<b>262.379</b>	<b>296.101</b>	<b>12.055.202</b>	<b>93,2%</b>
<b>Frankrijk</b>					
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	646	15.650	16.296	648.150	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	763	8.230	8.993	352.242	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	682	10.588	11.270	552.943	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	737	3.548	4.285	357.550	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1.307	2.478	3.785	227.269	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1.108	2.713	3.821	363.667	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1.348	7.311	8.659	691.387	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNI PARC	382	1.665	2.047	231.228	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	1.965	4.492	6.457	649.052	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1.211	4.043	5.254	462.556	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	906	15.120	16.026	694.704	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1.655	73.797	75.452	3.182.700	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	524	19.965	20.489	886.355	100,0%
SAINT-LAURENT-BLAGNY, ACTIPARK	757	15.328	16.085	624.360	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	1.300	18.447	19.747	788.208	100,0%
<b>Totaal Frankrijk</b>	<b>15.291</b>	<b>203.375</b>	<b>218.666</b>	<b>10.712.371</b>	<b>100,0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>49.013</b>	<b>465.754</b>	<b>514.767</b>	<b>22.767.573</b>	<b>96,3%</b>

### **Bijlage 8: Verslag van de commissaris**

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Mevr. Christel Weymeersch, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, zouden moeten doorgevoerd worden.