

SPACE FOR GROWTH



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 13/02/2014 – 07u00

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG VAN 01/01/2013 TOT 31/12/2013

- **NETTO COURANT RESULTAAT EUR 13,5 MILJOEN (EUR 2,05 PER AANDEEL)**
 - GROEI MET **20,0%** TEN OPZICHTE VAN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR

- **VOORSTEL TOT UITKERING VAN EEN DIVIDEND VAN EUR 1,97 PER AANDEEL**
 - **STIJGING VAN 2,1%** TEN OPZICHTE VAN 2012

- **STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 10,0% TOT EUR 312 MILJOEN**
 - **TEN OPZICHTE VAN EUR 284 MILJOEN EIND 2012**

- **STIJGING VAN HET NETTO HUURRESULTAAT MET 18,7% TOT EUR 23,7 MILJOEN**

- **OPERATIONELE MARGE VAN 84,1% OVER HET GANSE JAAR 2013**

- **BEZETTINGSGRAAD VAN 94,9%**

- **GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN OP EERSTE VERVALDATUM VAN 5,7 JAAR**

- **VERDERE VERSTERKING EN DIVERSIFICATIE VAN DE FINANCIËRINGSSTRUCTUUR**

Aalst, 13 februari 2014

Montea (MONT) publiceert vandaag haar financiële jaarresultaten voor de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013.

Samenvatting

- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 13,5 miljoen (EUR 2,05 per aandeel), een stijging van 20,0% in vergelijking met het resultaat van EUR 11,2 miljoen in 2012 (EUR 2,00 per aandeel). Deze stijging van 20,0% is voornamelijk het gevolg van de stijging van het operationeel vastgoedresultaat met 19,7% of EUR 3,8 miljoen.
- Voorstel tot dividend van EUR 1,97 per aandeel, een verhoging van 2,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.
- De reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met 10,0% tot EUR 312 miljoen. Deze stijging is het gevolg van EUR 26,3 miljoen investeringen in België (2 sites in de Haven Gent, verhuurd aan DSV en SAS Automotive en 2 sites op Brucargo Zaventem, verhuurd aan St. Jude Medical en Geodis) en EUR 14,3 miljoen investeringen in Nederland (site Almere, verhuurd aan A-ware Food Group).
- De bezettingsgraad bedraagt 94,9%. Daarenboven bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste breakmogelijkheid 5,7 jaar. Montea streeft ernaar om de kaap van 6 jaar te behalen.
- De operationele marge bedraagt 84,1%. Door de investeringen in sites met een hogere operationele marge gedurende het jaar 2013 is Montea goed op weg om de vooropgestelde doelstelling van 85% in het jaar 2014 te bereiken.
- In 2013 werd het eigen vermogen verhoogd met EUR 10,5 miljoen, enerzijds door de uitgifte van 221.066 nieuwe aandelen ter financiering van het nieuwe logistieke platform van SAS Automotive in de haven van Gent en anderzijds door het aangeboden keuzedividend.

In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea in 2013 tevens overgegaan tot de uitgifte van een obligatielening met een nominale waarde van EUR 30 miljoen.

Zodoende blijft de schuldgraad gehandhaafd tot 52,8%

Inhoudsopgave

1. Tussentijds beheersverslag

- 1.1. Kerncijfers**
- 1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2013 in België, Nederland en Frankrijk**
- 1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2013**
- 1.4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het boekjaar 2013**
- 1.5. Beursperformantie van het aandeel Montea**
- 1.6. Gebeurtenissen na 31/12/2013**
- 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**
- 1.11. Verklaring met betrekking tot het voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatieuitgifte**

2. Toekomstgerichte verklaringen


3. Financiële kalender

Bijlagen

- 1. Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2013**
- 2. Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2013**
- 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 op 31/12/2013**
- 7. Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2013**
- 8. Verslag van de commissaris**

1. Tussentijds beheersverslag

1.1. 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	M ²	535.352	466.042
Kantoren	M ²	49.342	48.725
Totale oppervlakte	M²	584.694	514.767
Ontwikkelingspotentieel	M ²	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.

(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 rentedekkingsinstrumenten volgens IAS 39.

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

(10) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

1.2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het jaar 2013 in België, Nederland en Frankrijk

1.2.1. Netto courant resultaat¹ 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;
 - 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;
 - 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%):
 - de gemiddelde financiële schuldenlast² 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%;
 - op het einde van het boekjaar bedraagt de financiële last 3,96%³.

1.2.2. Huuractiviteit tijdens het jaar 2013

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

- **07 mei 2013 – 100% bezettingsgraad in Frankrijk door nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Le Piston Français in Savigny-le-Temple⁴**



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. De site in Savigny-le-Temple heeft een "1510" classificatie en heeft bovendien een topligging ten zuiden van Parijs, in de nabijheid van de A5 Parijs/Lyon. CBRE was raadgever bij de onderhandelingen.

¹ 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).

² 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.

³ 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.

⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com.

➤ **07 mei 2013 – Nieuwe huurovereenkomst met Geodis in Zaventem, Brucargo**⁵

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 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. 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. 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.

➤ **18 december 2013 – Ondertekening van twee nieuwe huurovereenkomsten: met Globis NV (site Erembodegem) en met DHL Supply Chain Belgium NV (site Mechelen)**⁶

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. 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. De huurovereenkomst omvat 10.208 m² opslagruimte en 207 m² kantoorruimte en vervangt de huurovereenkomst met Pomax die het pand voortijdig zal verlaten.

⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com.

⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/12/2013 of www.montea.com.

- **Bezettingsgraad van >94,9% – 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 bestaat hoofdzakelijk uit 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 7/02/2014), waarbij de nieuwe investeringen een gemiddelde looptijd van 14 jaar hebben, zal Montea haar doelstelling van een gemiddelde looptijd van haar contracten van 6 jaar, tot eerste vervaldatum, in 2014 bereiken.

1.2.3. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2013

- **19 juni 2013 – Verwerving van de aandelen Acer park NV, eigenaar van een gebouw, recent ontwikkeld voor St Jude Medical te Brucargo⁷**

Montea en MG Real Estate (De Paepe Group) ondertekenden de transactie met betrekking tot de verwerving van de aandelen van Acer Park NV, eigenaar van een gebouw dat recentelijk werd ontwikkeld voor St Jude Medical te Brucargo. Het betreft een investering van EUR 5.624.000. Zoals reeds aangekondigd⁸, 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.



Montea "Space for Growth" – Site Brucargo 831

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

Montea en DHL Global Forwarding (Belgium) NV ondertekenden de onderhandse verkoopovereenkomst voor de 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. 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. Zoals vermeld in punt 1.2.2, heeft Montea een huurovereenkomst voor het gebouw afgesloten met Geodis voor een looptijd van 9 jaar.

⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/05/2013 of www.montea.com.

⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/09/2012 of www.montea.com.

- **28 juni 2013 – Verwerving van de aandelen van Cordeel Evenstuk NV, eigenaar van een nieuw ontwikkeld logistiek platform voor DSV in de haven van Gent**⁹

Cordeel ontwikkelde een nieuw logistiek platform voor DSV Solutions in de haven van Gent. De site bestaande uit 23.400 m² opslagruimte en 750 m² kantooruimte. 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 +/- 74.400 m² en biedt nog de mogelijkheid voor een uitbreiding van +/- 17.000 m².

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.



Montea "Space for Growth" – Site Haven Gent Evenstuk

- **9 oktober 2013 – Montea verwerft een distributiecentrum te Almere (Nederland)**¹⁰

Montea heeft van Axa Real Estate - namens één van haar fondsen - een recent gebouwd distributiecentrum (2008) verworven, gelegen in de logistieke zone "Stichtse Kant" te Almere. De site heeft een totale oppervlakte van ca. 36.000 m² met 24.000 m² opslagruimte en 700 m² kantooruimte. 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, met een aankoopoptie – in lijn met de investeringswaarde – in 2024.



Montea "Space for Growth" – Site Almere

- **18 december 2013 – Verwerving, door inbreng in natura, van een 13.000 m² logistiek platform in de Haven van Gent**¹¹

Montea heeft met MG Real Estate (De Paepe Group) een inbreng-overeenkomst ondertekend voor de inbreng van de aandelen van NV Ghent Logistics, die eigenaar is van een logistiek platform, gelegen in de Haven van Gent. De site heeft een totale oppervlakte van ca. 18.000 m² en omvat 11.950 m² opslagruimte en 1.000 m² kantooruimte. 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 %.



Montea "Space for Growth" – Site Haven Gent Hulsdonk

⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 11/06/2013 of www.montea.com.

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

¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/12/2013 of www.montea.com.

1.2.4. 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” te Willebroek met een totaal ontwikkelingspotentieel van 150.000 m² aan logistiek vastgoed¹²**

Montea en MG Real Estate (De Paepe Group) hebben een partnershipovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van het 40 ha grote MG Park De Hulst te 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 voor deze inbreng 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.

1.2.5. 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.



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.



Deze aktes werden verleden in het eerste semester van 2013.

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

1.2.6. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

1.2.6.1. Keuzedividend

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder aan de aandeelhouders de mogelijkheid aangeboden tot een keuzedividend. In totaal werd 50% van de dividendcoupons 2012 ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werd 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.

1.2.6.2. Obligatie-uitgifte van EUR 30 miljoen¹³

In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea 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.

1.2.6.3. 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 natura¹⁴

Montea kondigde in het 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.

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 wordt 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 zullen delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2014.

1.2.7. 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 per aandeel¹⁵, 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.

¹³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 24/06/2013 of www.montea.com.

¹⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/12/2013 of www.montea.com.

¹⁵ 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).

1.2.8. Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2013

1.2.8.1. Raad van bestuur

➤ **21 mei 2013 – Einde bestuurdersmandaten**

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

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

➤ **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).

1.3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille per 31/12/2013

- De reële waarde van het totale vastgoedpatrimonium van bedraagt EUR 319,5 miljoen, enerzijds door de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (EUR 311,9 miljoen) en anderzijds door de waarde van de zonnepanelen (EUR 7,6 miljoen)

	Totaal 31/12/2013	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2012
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites	35	19	15	1	32
Oppervlakte opslag (m ²)	535.352	306.540	203.375	25.437	466.042
Oppervlakte kantoren (m ²)	49.342	33.640	15.291	411	48.725
Totale oppervlakte (m ²)	584.694	340.180	218.666	25.848	514.767
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	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 (m ²)	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 m ²) 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.

- **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 betreffende een distributiecentrum in Almere, verhuurd aan de A-ware Group (EUR 14,3 miljoen);
 - de verwerving van 2 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 te 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%).
- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 584.694 m², verspreid over 19 sites in België, 1 site in Nederland en 15 sites in Frankrijk. De netto stijging (584.694 m² ten opzichte van 514.767 m² per 31 december 2012) is voornamelijk toe te schrijven aan de bovenstaande investeringen voor een totaal bedrag van EUR 40,6 miljoen in België en Nederland.

- ✓ Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 90.500 m² 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 2013 gedaald met EUR 1,4 miljoen (0,5% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille in het begin van het boekjaar).
 - In België betreft deze daling van de reële waarde EUR 0,7 miljoen dat voornamelijk te maken heeft met de leegstandscorrectie door het mogelijke nakende einde van een aantal huurcontracten in 2014, de leegstand op de site te Herentals en een geringe aanpassing van het marktrendement op een beperkt aantal sites.
 - In Frankrijk betreft deze daling van de reële waarde EUR 0,7 miljoen wat te maken heeft met de mogelijke toekomstige leegstand op de site van Roissy-Charles De Gaulle en de aanpassing van de reële waarde van de site te Saint-Laurent Blangy (site die 5 jaar oud is waardoor de waarde niet meer onderhevig is aan BTW maar aan registratierechten).
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 8,73% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 8,25% op 31/12/2012. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 8,35%.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 26,1 miljoen, een stijging van 15% ten opzichte van 31/12/2012, toe te schrijven aan de bijkomende vastgoedbeleggingen in gebouwen.
- ✓ De **bezettingsgraad**¹⁶ bedraagt 94,9%. De leegstand bevindt zich op de site van Nijvel (14.034 m²) en Herentals (14.600 m²).

¹⁶ De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de bezette m² ten opzichte van de totale m². 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 2013

1.4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het boekjaar 2013¹⁷

 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 PORTEFEUILLE	19.892	16.756
% t.o.v netto huurresultaat	84,08%	84,08%
FINANCIËEL RESULTAAT	-6.206	-5.469
NETTO COURANT 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 REËLE 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>

¹⁷ 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 (voor meer informatie verwijzen we naar punt 1.2.6.3 van deze persmededeling).

1.4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening voor 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, 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. De netto stijging van deze huurinkomsten is het gevolg van:
 - België (EUR +2,92 miljoen), voornamelijk door:
 - 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;
 - 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 te 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;
 - Frankrijk (EUR +1,01 miljoen), voornamelijk door:
 - 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);
 - Indexaanpassing van EUR 0,09 miljoen;
 - Nederland (EUR +0,26 miljoen) door de huurinkomsten van A-ware Food Group in Almere
- de negatieve impact van de met verhuur verbonden kosten met 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 inzake 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 het verschil in éénmalige inkomsten van dit jaar en vorig jaar (impact van EUR 60K), hogere algemene advieskosten, opstartkosten in Nederland en de versterking van het operationele team in België.

De **exploitatie- of operationele marge**¹⁸ bedraagt 84,1% voor het volledige jaar 2013, in lijn met dezelfde periode vorig jaar.

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 83,4% dit jaar en 82,9% in het vorig boekjaar 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 aankopen (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, een zeer geringe stijging 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, 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%¹⁹ 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 Montea kon genieten van de lagere variabele interestvoeten op het overige gedeelte (wat niet onderhevig is aan de rentevoetindekking). Niettegenstaande het voorgaand 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 88,2% wordt ingedekt door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

✓ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -3,02 miljoen**

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

- a. een positieve gerealiseerde meerwaarde van EUR 1,11 miljoen op de verkoop van de sites te Laken en Vilvoorde;
- b. een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in België met EUR -2,78 miljoen, bepaald door de investeringen op de bestaande sites voor een bedrag van EUR -2,07 miljoen, 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 te Herentals en de aanpassing van het marktrendement op een zestal sites).

¹⁸ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

¹⁹ 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.

- c. een negatieve variatie van 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 miljoen en 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 de aanpassing van de reële waarde van de site te Saint-Laurent Blangy, een site die 5 jaar oud is waardoor deze niet meer onderhevig is aan BTW maar aan registratierechten);
- d. een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland met EUR 0,35 miljoen.

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

✓ **Het 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, een stijging van EUR 19,08 miljoen t.o.v. vorig jaar en werd 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 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.

1.4.3. Verkorte geconsolideerde balans voor het boekjaar 2013

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2013 Conso	31/12/2012 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

1.4.4. Toelichting bij de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2013

- 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 bedrage van EUR 138,97 miljoen en totale verplichtingen 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 14,38 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 5 Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 160 miljoen, waarvan EUR 138 miljoen is opgenomen (86,3% opgenomen).

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**²⁰ 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 3 sites in België en 1 site in Nederland die deels gecompenseerd werd door inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV aangaande het project van SAS Automotive in de Haven van Gent en het keuzedividend.
 - ↳ 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 hoger dan 60% mag hebben.
- De **netto activa waarde** per 31/12/2013 bedraagt EUR 20,39²¹ 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 22,43 per aandeel.

1.4.5. Waarderingsregels

- In de loop van 2013 zijn de waarderingsregels van de vastgoedbevak niet gewijzigd.
- IFRS 13 vereist dat er rekening wordt gehouden met het kredietrisico met betrekking tot de waardebeoordeling van de financiële instrumenten. Dit heeft geleid tot “Debet Value Adjustment” van EUR 0,5 miljoen die werd opgenomen in de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten.
- Per 31/12/2013 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.

²⁰ Berekend overeenkomstig het KB van 7 december 2010.

²¹ 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)

1.5. Beursprestatie van het aandeel Montea

 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) (%) (excl. IAS 39)	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%	4,6%

Dividendrendement (%):

"Velocity":

Free Float "Velocity":

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

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

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

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 per aandeel.

1.6. 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 te Oss en de verwerving van een logistiek distributiecentrum van 19.500 m² te Waddinxveen²²**

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

Montea en Vos Logistics hebben een overeenkomst ondertekend voor de bouw en huur van een nieuw Europees Distributiecentrum op bedrijventerrein “De Geer” te 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.

Bij de ontwikkeling zal bijzondere aandacht besteed worden 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 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 14.875 m² opslagruimte, 2.500 m² mezzanine en ca 1.700 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 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.

²² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of www.montea.com.

- **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 te Vorst²³**

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” te 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. De ontwikkeling van het eerste plot omvat een terrein van ca 37.800 m² waarop een crossdock gebouw op maat zal gebouwd worden van ca 6.800 m² opslagruimte en ca 2.300 m² kantoorruimte. In een tweede fase kan het gebouw met 1.700 m² uitgebreid worden. Het crossdock gebouw zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn.



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

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

In 2008 kocht Montea de site “Unilever” te 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 herontwikkelen.

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.

²³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of www.montea.com.

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.

1.7. Informatie met betrekking tot rechtsgedingen

1.7.1. 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 te Brussel bij vonnis van 28 april 2009 Montea in het gelijk had gesteld, heeft het hof van beroep te 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 (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. Dit arrest van het Hof van Cassatie heeft geen impact op de geconsolideerde cijfers van Montea voor het jaar 2013.

1.8. Transacties tussen verbonden partijen

In 2013 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 aangepast²⁴. 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 2014 fundamenteel kunnen beïnvloeden.

²⁴ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, verwijzen we naar het Halfjaarlijks Financieel Verslag van 30/06/2013 en het Jaarverslag van 31/12/2012. Het beleid van Montea zal, indien nodig, aangepast worden in functie van de omschreven risicofactoren.

➤ **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. Op heden investeert Montea gemiddeld jaarlijks ongeveer 1% van haar globale investeringswaarde in de renovatie en verduurzaming van haar portefeuille.

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

Gezien 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 3,1 miljoen op het netto resultaat en van 2,04% op de intrinsieke waarde per aandeel. Deze waardeschommeling zou eveneens een verhoging van circa 0,49% 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.

➤ **Liquiditeits- en financieringsrisico**

Een diversificatie van de financieringsbronnen, stabiele bankrelaties en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldaten 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 vastgoedbevakings toestaat en de loan-to-value covenanten die ze aangegaan is met haar banken in de kredietdocumentatie. Op 31 december 2013 bedraagt de schuldgraad 52,82%, berekend volgens het vastgoedbevakingsregime 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 60 miljoen om tot een schuldgraad van 60% 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 0,2 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 31/12/2013 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).

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 te Grimbergen (gedeelde eigendom met WDP). Huidige huurder DHL zal de site verlaten. Montea en WDP zijn reeds in vergevorderde onderhandelingen met een kandidaat-huurder. Indien deze onderhandelingen leiden tot een akkoord, zal deze site herontwikkeld worden aan de hand van renovatie en uitbreiding tegen einde 2014.

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 gezien de goede ligging en de goede staat van deze sites.

Montea streeft ernaar om de 95% bezettingsgraad te behouden.

- 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 financieringsopportunities 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, rekening houdend met de full year impact van de gedane investeringen in 2013, de reeds aangekondigde investeringen (die vooral bestaan uit “built-to-suit” projecten die slechts beperkte huurinkomsten genereren voor het jaar 2014) en een inschatting van de hervestiging van de leegstaand, heeft Montea de ambitie om het netto courant resultaat te laten stijgen met minstens 10%, tot EUR 14,8 miljoen.

1.10. Corporate responsibility en duurzaam ondernemen

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.

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.



BLUeLabel
MONTEA | SUSTAINABLE WAREHOUSES

“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. 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 onze 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 geleverd 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.

1.10.3. 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. volgende aspecten:

1.10.3.1. Energiebeheer

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

In 2013 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 monitoringsystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

1.10.3.2. Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen: 2,35 MWh 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.

1.10.3.3. 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 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.

1.10.3.4. 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.

1.11. Verklaring met betrekking tot de voldoen aan bepaalde convenanten aangaande de obligatie-uitgifte

Gevolggevend aan artikel 5.11 van de uitgiftevoorwaarden van de obligaties, uitgegeven op 28 juni 2013, zal Montea in haar geconsolideerde jaarlijkse en semestriële cijfers een verklaring geven inzake het voldoen aan bepaalde convenanten die werden opgelegd in art. 5.10 van die uitgiftevoorwaarden.

Montea verklaart dat:

- de enkelvoudige schuldgraad 52,86% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in art. 5.10 punt (d) van het informatiememorandum;
- de geconsolideerde schuldgraad 52,82% bedraagt en zodoende onder de 65% ligt, zoals vereist in art. 5.10 punt (d) van het informatiememorandum;
- de "Interest Cover" 3,21 bedraagt en zodoende hoger is dan 1,5, zoals vereist in art. 5.10 punt (e) van het informatiememorandum.

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. Financiële kalender

- 13/02/2014 Jaarresultaten 31/12/2013
- 15/05/2014 Trimestriële resultaten 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 Trimestriële resultaten 30/09/2014

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website www.montea.com.

OVER MONTEA "SPACE FOR GROWTH"

Montea Comm. VA is een vastgoedbevak (Sicafi – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux 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 31/12/2013 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 584.694 m², verspreid over 35 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

VOOR MEER INFORMATIE




Visit our
website!


BIJLAGE 1: Geconsolideerd overzicht van de resultatenrekening op 31/12/2013

 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR)		31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
I.	Huuriinkomsten	24.038.217	19.849.060
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-379.127	78.007
	NETTO HUURRESULTAAT	23.659.090	19.927.067
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.909.532	3.545.693
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	-4.802.610	-4.463.279
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.243.680	1.498.484
	VASTGOEDRESULTAAT	24.009.693	20.507.965
IX.	Technische kosten	-13.959	-28.544
X.	Commerciële kosten	-110.805	-91.102
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-255.092	-173.856
XII.	Beheerskosten vastgoed	-244.341	-637.428
XIII.	Andere vastgoedkosten	-83.496	-115.243
	TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-707.693	-1.046.172
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.302.000	19.461.792
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.573.323	-2.937.646
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	163.449	231.462
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.892.127	16.755.608
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.107.377	362.070
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.129.824	-6.692.458
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	16.869.679	10.425.219
XX.	Financiële opbrengsten	49.219	177.600
XXI.	Netto interestkosten	-6.219.197	-5.536.534
XXII.	Andere financiële kosten	-35.635	-109.718
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.497.144	-8.023.280
	FINANCIËEL RESULTAAT	-708.469	-13.491.932
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.161.210	-3.066.712
XXV.	Vennootschapsbelasting	-192.690	-39.310
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-192.690	-39.310
	NETTO RESULTAAT	15.968.520	-3.106.022
	NETTO COURANT RESULTAAT	13.493.823	11.247.646
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	6.587.896	5.634.126
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	2,42	-0,55
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL	2,05	2,00


BIJLAGE 2: Geconsolideerd overzicht van de balans op 31/12/2013

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2013	31/12/2012
		Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	320.347.115	290.229.600
	A. Goodwill	0	0
	B. Immateriële vaste activa	113.940	141.416
	C. Vastgoedbeleggingen	312.545.255	282.100.119
	D. Andere materiële vaste activa	7.651.152	7.882.968
	E. Financiële vaste activa	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	36.768	105.097
	H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	19.450.170	17.268.629
	A. Activa bestemd voor verkoop	0	2.225.000
	B. Financiële vlottende activa	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing	0	0
	D. Handelsvorderingen	6.978.470	5.720.364
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	638.193	844.423
	F. Kas en kasequivalenten	4.092.496	7.006.841
	G. Overlopende rekeningen	7.741.011	1.472.001
	TOTAAL ACTIVA	339.797.286	307.498.229
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	138.966.518	123.763.016
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	138.868.511	123.663.108
	A. Kapitaal	137.536.658	128.339.611
	B. Uitgiftepremies	1.771.262	532.681
	C. Reserves	-16.409.831	-2.107.553
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	15.970.422	-3.101.630
II.	Minderheidsbelangen	98.007	99.908
	VERPLICHTINGEN	200.830.768	183.735.212
I.	Langlopende verplichtingen	158.798.489	141.897.714
	A. Voorzieningen	0	208.000
	B. Langlopende financiële schulden	144.516.779	121.912.600
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.830.162	19.327.307
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	451.548	449.807
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	42.032.279	41.837.498
	A. Voorzieningen	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	28.528.864	31.850.652
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.364.871	3.183.830
	E. Andere kortlopende verplichtingen	2.610.083	439.480
	F. Overlopende rekeningen	7.528.461	6.363.536
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	339.797.286	307.498.229


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

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2012	128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	2.746	1.238	0	0	0	0	3.984
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-90	0	0	0	-90
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	1.310	0	-1.310	0	0
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	-1	-1
Rechtzettingen	0	0	-135	0	0	0	-135
Subtotaal	131.086	1.771	9.681	-3.102	-12.014	99	127.521
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	10.232	0	0	10.232
OP 30/06/2013	131.086	1.771	-4.295	10.232	-12.014	99	126.879
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	6.451	0	0	0	0	0	-16
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-215	0	215	0	-153
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-101	0	0	0	0
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	-1	0
Andere	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	137.537	1.771	-4.611	10.232	-11.799	98	126.710
Dividenden	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	0	0	0	5.739	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	0	0	0	48
OP 31/12/2013	137.537	1.771	-4.611	15.971	-11.799	98	138.967

BIJLAGE 4: Overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Netto resultaat	15.968.520	-3.106.022
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.095.000	-1.068.000
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-191.413	-127.540
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Globaal resultaat	14.682.106	-4.301.561
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.684.008	-4.297.170
Minderheidsbelangen	-1.901	-4.391

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


 GECONSOLIDEERD KASTSTROOMOVERZICHT ('000 EUR)	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	7.007	4.948
Netto resultaat	15.969	-3.106
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-2.255	13.231
Afschrijvingen en waardeverminderingen	220	77
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	154	155
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	143	26
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-77	-104
Andere niet-kas elementen	-2.475	13.154
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.130	6.692
IAS 39 impact (+/-)	-5.497	8.023
Andere elementen		
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-1.107	-362
Andere	0	-1.200
NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	13.713	10.125
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-3.846	2.201
Bewegingen in activa posten	-7.363	658
Handelsvorderingen	23	256
Andere vaste activa op lange termijn	-1.324	626
Andere kortlopende activa	206	144
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-6.269	-368
Bewegingen in passiva posten	3.517	1.543
Handelsschulden	-112	244
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	293	205
Andere kortlopende passiva	2.171	246
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.165	849
NETTO KASTSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	16.874	17.275
Investeringsactiviteiten	-31.420	-43.152
Acquisitie van immateriële vaste activa	-18	-119
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-36.267	-47.633
Andere materiële activa	-26	-9
Zonnepanelen	-4	-2
Verkoop vastgoedbeleggingen	4.895	4.612
NETTO KASTSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-31.420	-43.152
VRUJE CASHFLOW (A+B)	-14.546	-25.877
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	19.284	22.681
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	19.282	22.661
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	2	19
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	-208	208
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	-208	208
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	-438	9.995
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	9.197	21.011
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	1.239	-10
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Uitgekeerde dividenden	-10.874	-10.367
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	0	-639
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
NETTO FINANCIËLE KASTSTROOM (C)	18.638	32.884
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	4.092	7.007

BIJLAGE 6: Verslag van de onafhankelijke vastgoedexpert op 31/12/2013

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 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.</p> <p>Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 8,02%.</p>
Patrimonium	<p>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 35 sites, waarvan 19 in België, 15 in Frankrijk en 1 in Nederland. Drie sites (Grimbergen, Gent Evenstuk en Gent Hulsdonk) zijn in concessie. Op 3 andere sites wordt een opstalvergoeding betaald (3 sites (Brucargo 763, 830 en 731). De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisities in België en 1 pand in Nederland (Almere).</p> <p>Behalve de 15 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 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 26.047.883 per jaar op 31/12/2013. De lopende huurcontracten liggen 3,1% 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 $\pm 94,9\%$.

BIJLAGE 7: Overzicht van de vastgoedportefeuille op 31/12/2013

	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 (ABCDEF), 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%
EREMBODGEM, 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 830	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	228.080	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	493.862	448.200	
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	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 DOMINIÈRE	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%

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.