

Verslag van de beheerscontroleur aan de informatievergadering voor de certificaathouders van het vastgoedcertificaat “Genk Logistics” in verband met de couponberekening per 30 november 2013

Dames, Heren,

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 13 van de uitgifteprospectus van het vastgoedcertificaat “Genk Logistics”, hebben we in onze hoedanigheid van beheerscontroleur van het vastgoedcertificaat “Genk Logistics” een aantal procedures uitgevoerd op de verrichtingen van de Vereniging in Deelneming en deze van de vastgoedbeheerder van het gebouw tijdens het boekjaar afgesloten op 30 november 2013. De hieronder opgesomde procedures vormen noch een audit noch een beoordeling:

- Op basis van een inventaris van de tijdens het boekjaar beschikbare gelden, werd nagegaan of de beschikbare fondsen op termijn werden belegd. We stelden vast dat excess cash gedurende het jaar werd aangehouden op een zichtrekening met een rendement vergelijkbaar met het rendement van een termijnrekening.
- Teneinde de naleving te beoordelen van de verschillende bepalingen van de overeenkomsten betreffende de aankoop, het beheer en de verhuur, hebben we onderzocht of de bepalingen van het contract met de vastgoedbeheerder werden nageleefd en of de huurders hun financiële verplichtingen (i.e. de betaling van de huursommen) hebben nageleefd. In dit verband hebben we geen opmerkingen.
- Voor alle uitgaven hoger dan 10.000 EUR (Excl. BTW), hebben we de betrokken transacties gecontroleerd met de onderliggende bewijsstukken en nagezien of deze in overeenstemming zijn met het doel van de onderneming. In dit verband hebben we geen opmerkingen.
- We hebben de huurovereenkomsten opgevraagd, de bepalingen ervan beoordeeld op redelijkheid en de boekhoudkundige verwerking van de ontvangen huurgelden gecontroleerd. In dit verband hebben we geen opmerkingen.
- We hebben de couponberekening opgevraagd en gingen na dat deze berekening conform het uitgiftememorandum werd uitgevoerd. In dit verband hebben we geen opmerkingen.

De couponberekening voor de periode van 1 december 2012 tot 30 november 2013 is als volgt:

	<u>30.11.2013</u>
	<u>EUR</u>
Te verdelen saldo	1.854.920,05

Verdeling van het saldo:

3,0% jaarlijkse commissie eigenaar Immo Genk-Zuid	56.115,04
97,0% Certificaathouders "Genk Logistics"	1.798.805,01

Het bedrag toekomend aan de certificaathouders, verhoogd met de overdracht van vorig boekjaar van EUR 6,90 zal overeenkomstig de emissievoorwaarden als volgt worden aangewend:

	<u>30.11.2013</u>
	<u>EUR</u>
Provisie distributiekosten	23.634,04
Uitkering aan de vastgoedcertificaathouders:	
117.000 coupons nr. 16 aan EUR 15,1724	1.775.170,80
Overdracht naar volgend boekjaar	7,07

Op basis van onze procedures hebben we geen kennis gekregen van verrichtingen gedaan of beslissingen genomen tegenstrijdig met het statuut der certificaten.

In de loop van het boekjaar werd noch een nieuwe vastgoedbeheerder aangewezen, noch het gebouw te koop gesteld.

De bruto coupon van EUR 15,1724 bevat EUR 2,4294 aan terugbetaald kapitaal en EUR 3,1857 roerende voorheffing. De netto coupon nr. 16 bedraagt aldus EUR 11,9867.

Kontich, 19 februari 2014

KPMG Bedrijfsrevisoren
beheerscontroleur
vertegenwoordigd door



Erik Clinck
Bedrijfsrevisor

VASTGOEDCERTIFICATEN
"GENK LOGISTICS"
Boekjaar 01.12.2012 - 30.11.2013

Staat van de investering

De boekwaarde van de onroerenden bedraagt op het einde van het boekjaar 12.648.314,29 EUR.
De boekwaarde van zonne-energie installatie bedraagt op het einde van het boekjaar 2.364.081,63 EUR.
De waardering van het onroerend (incl. zonne-energie installatie) door de vastgoedexpert de Crombrughe & Partners met waardepeildatum 30/11/2013 bedraagt 32.820.000,00 EUR vrij op naam.

Stand van verhuring

De verhuursituatie in boekjaar 2013 bleef ongewijzigd t.o.v. eind 2012. Voor het boekjaar 2014 zijn nu al de volgende wijzigingen bekend.

1. Er is nog geen nieuws over de lopende huurherzieningsprocedure voor object 1 (zie financieel bericht van 15 februari 2013). Bij de couponberekening werd voorzichtigheidshalve uitgegaan van een worst case scenario waarbij de huur van object 1 vanaf 1 april 2013 met 10% wordt verminderd.
2. De huur voor object 2 werd door huurder Ewals Cargo Care opgezegd met ingang per 01/12/2013 (zie financieel bericht van 15 februari 2013). Intussen werden met 7 huurders huurovereenkomsten met een flexibele opzegmogelijkheid overeengekomen die allen ingaan op 1 december 2013 met een totaal jaarlijks huurbedrag van 88.977,03 EUR. Hiermee is de kantoorruimte van object 2 voor 92 % verhuurd.
3. De huur van object 3 door Limburgse Distributie Maatschappij werd zoals aangekondigd op 23 mei 2013 verlengd tot 31 januari 2014. Object 3 is vanaf 01/02/2014 niet langer verhuurd.

Rekening houdend met het vermelde worst case scenario voor de huurherzieningsprocedure van object 1 zou de actuele huur voor objecten 1 en 2 samen EUR 2.570.865,90 per jaar bedragen, uitgaande van de niet herziene huur voor object 1 zou de huur voor objecten 1 en 2 samen EUR 2.844.080,93 bedragen.

Immo Genk-Zuid stelt alles in het werk om de vrijgekomen ruimtes terug te verhuren.

STAAT VAN ONTVANGSTEN EN LASTEN
voor de periode van 01.12.2012 tot 30.11.2013

ONTVANGSTEN

Huren	EUR	3.453.390,30		
Opbrengsten zonnepanelen	EUR	347.551,15		
Intresten uit tijdelijke belegging der liquiditeiten	EUR	5.806,74		
			EUR	3.806.748,19

LASTEN

Administratieve beheerscontract	EUR	104.471,96		
Technische beheerscontract	EUR	9.645,77		
Ereloon beheerscontroleur	EUR	6.867,20		
Voorziening groot onderhoud, herstellingen, e.a.	EUR	213.186,51		
Herstellingen	EUR	108.387,92		
Kosten verbonden aan het krediet	EUR	1.162.583,05		
Publicatiekosten	EUR	5.776,52		
Diverse erelonen	EUR	30.598,88		
Sprinklerinstallatie	EUR	17.313,68		
Kosten dematerialisatie	EUR	6.825,40		
Kosten mbt leegstand	EUR	-47.310,35		
Vergoeding verzekeringen	EUR	8.308,64		
Valbeveiliging	EUR	10.481,12		
Diverse kosten	EUR	5.024,53		
Verzekering zonnepanelen	EUR	4.964,18		
Onderhoudscontract zonnepanelen	EUR	13.451,81		
Afschrijvingen zonnepanelen	EUR	181.957,30		
Distributiekosten zonnepanelen	EUR	2.716,49		
Intresten zonnepanelen	EUR	106.577,53		
			EUR	-1.951.828,14
			EUR	1.854.920,05

STAND VAN DE VERRICHTING PER 30.11.2013

ACTIVA

I. Investerings	EUR	41.323.850,58	
- Afschrijvingen vorige jaren	EUR	-28.391.296,49	
- Afschrijving afgesloten boekjaar	EUR	<u>-284.239,80</u>	
			12.648.314,29
II. Installaties, machines en uitrusting	EUR	2.727.996,28	
- Afschrijving afgesloten boekjaar	EUR	<u>-363.914,65</u>	
			EUR 2.364.081,63
III. Thesaurie en beschikbaar			EUR 3.580.888,90
IV. Waarborg huur			EUR -2.742,24
V. Klanten en overige vorderingen			EUR 353.872,73
VI. Overlopende rekeningen			EUR <u>31.591,56</u>
			<u>EUR 18.976.006,87</u>

PASSIVA

I. Uitgiftebedrag	EUR	29.003.542,40	
- kapitaalrugbetaling	EUR	<u>-16.280.860,05</u>	
			EUR 12.722.682,35
II. Provisie zonnepanelen			EUR 91.332,00
III. Bankkrediet	EUR	12.394.676,24	
- kapitaalaflissingen	EUR	<u>- 12.394.676,24</u>	
			EUR 0,00
IV. Krediet (zonnepanelen)			EUR 2.420.331,00
V. RC Immo Genk Zuid			EUR 65.559,45
VI. Provisie voor groot onderhoud			EUR 1.465.804,74
VII. Leveranciers & te ontvangen facturen			EUR 279.767,57
VIII. Overlopende rekeningen			EUR 75.602,81
IX. Saldo per 30.11.2013	EUR	1.854.920,05	
+ overdracht vorig boekjaar	EUR	<u>6,90</u>	
			EUR <u>1.854.926,95</u>
			<u>EUR 18.976.006,87</u>

Verdeling

Volgens de voorwaarden van de uitgifte dient dit saldo als volgt te worden verdeeld:

3 %	aan de NV Immo Genk-Zuid (incl. niet-afrekbare BTW) *	EUR	56.115,04
97 %	aan de certificaathouders (minus niet-afrekbare BTW)	EUR	<u>1.798.805,01</u>
		EUR	1.854.920,05

Uit de rekeningen van de verrichting "Genk Logistics" en het verslag van de NV Immo Genk-Zuid, blijkt dat in de vennootschap een bedrag van EUR 1.798.805,01 afkomstig van de opbrengsten van de verrichting "Genk Logistics" beschikbaar is voor uitkering.

* De emittenten van vastgoedcertificaten ressorteren niet langer onder de wet van 20 juli 2004. Overeenkomstig artikel 44 § 11 van het BTW-wetboek zijn de prestaties van dergelijke instellingen voortaan dus zonder meer aan BTW onderhevig.

Uitkering aan de certificaathouders

Het aan de certificaathouders uit te keren saldo van EUR 1.798.805,01 wordt vermeerderd met de overdracht van vorig boekjaar ad EUR 6,90. Het totale beschikbare bedrag bedraagt aldus EUR 1.798.811,91 en wordt als volgt aangewend:

117.000 coupons nr. 16 à EUR 15,1724	EUR	1.775.170,80
Uitbetalingskosten geraamd op	EUR	23.634,04
Overdracht naar volgend boekjaar	EUR	7,07
	EUR	<u>1.798.811,91</u>

Vanaf 28.02.2014 zal aldus per certificaat tegen aflevering van coupon nr. 16 van het vastgoedcertificaat "Genk Logistics" een brutocoupon van EUR 15,1724 worden uitbetaald (vorig jaar EUR 14,1780). Hiervan zijn EUR 2,4294 niet onderworpen aan de roerende voorheffing en fiscaal aanzien als terugbetaling van kapitaal. Na afhouding van de roerende voorheffing van 25% op het belastbaar gedeelte (EUR 12,7430) of EUR 3,1857 bedraagt de netto-uitkering EUR 11,9867 (vorig boekjaar EUR 11,5755).

VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het bestuur van de NV Immo Genk-Zuid verklaart dat, voor zover haar bekend :

- De jaarcijfers, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten
- Het jaarverslag samen met de jaarcijfers een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en van de positie, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

Opgemaakt in Brussel, 21 februari 2014

P. Vanderstappen
Bestuurder

B. De Wolf
Bestuurder

