

MONTEA

Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Industrielaan 27 - 9320 Erembodegem (Aalst)

www.montea.com

RPR Dendermonde - BTW-nr. BE 0417.186.211

**Jaarverslag van de zaakvoerder van de Commanditaire Vennootschap op aandelen
'Montea' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op
dinsdag 17 mei 2011 om 10.00 uur op de site van Erembodegem, Industrielaan 27**

Geachte Mevrouw,

Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2010 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2010 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2010.

1. Commentaar bij de jaarrekening

Bespreking van de balans

Op 31 december 2010 bestaat het totaal van de activa (EUR 256.025.382) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (71,46% van het totaal) en vlottende activa (EUR 53.184.545) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

Het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde bedraagt EUR 21,98.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium is gestegen van EUR 159.255.000 naar EUR 182.962.787, ofwel een stijging met EUR 23,7 miljoen (14,89%).

De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille (exclusief huurgaranties) bedraagt op 31/12/10 95,14% in percentage van de huurwaarde en 95,13% in percentage van de beschikbare oppervlakte.


1

Het totaal van de passiva bestaat uit eigen vermogen ter waarde van EUR 123.857.630 en een totale schuld van EUR 132.167.752. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (EUR 124.087.015) met daarin onder meer de negatieve waarde van de financiële instrumenten voor een bedrag van EUR 7.745.563 en de financiële schulden op korte termijn (EUR 1.780.572)

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 47,33% tegenover 56,46% op 31/12/2009.

Bespreking van de resultaten

De **huurinkomsten** tijdens het boekjaar 2010 bedragen EUR 12.995.996, een stijging van 3,77% ten opzichte van dezelfde periode in 2009 (EUR 12.523.373). Deze toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan enerzijds de sterke groei van de vastgoedportefeuille in België en Frankrijk gedurende het jaar 2010 en aan de indexering anderzijds.

Het **vastgoedresultaat** op 31/12/2010 bedraagt EUR 12.897.855 en vertoont hiermee een stijging van 5,71% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 12.200.864). De sterkere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. huurinkomsten is voornamelijk toe te schrijven aan de hogere gemiddelde bezettingsgraad gedurende het jaar 2010.

Het **operationeel vastgoedresultaat** verbetert van EUR 11.433.342 op 31/12/2009 naar EUR 11.960.600 op 31/12/2010. Deze positieve ontwikkeling is vooral het gevolg van de schaalvoordelen die konden gerealiseerd worden dankzij de groei van de portefeuille en de strikte beheersing van de exploitatiekosten en de algemene kosten van Montea.

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** op 31/12/2010 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt EUR 10.702.397.

Het **financieel resultaat** per 31/12/2010 (EUR -2.491.270) werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) op de datum van afsluiting ten belope van EUR 1.643.148.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar, de belastingsschuld van het vorige boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2010 EUR 81.

Het netto resultaat omvat de latente meerwaarde van het vastgoed en van de dekkingsinstrumenten. Het bedraagt EUR 8.211.208 (EUR 1,46 per aandeel).

2. Bestemming van het resultaat

In overeenstemming met de International Financial Reporting Standards is de balans opgesteld vòòr bestemming van het resultaat van het boekjaar.

Wij stellen U voor deze jaarrekening goed te keuren en de winst als volgt te bestemmen:

Overgedragen resultaat:	-7.195.047 EUR
Winst van het boekjaar:	<u>8.211.208 EUR</u>
 Te verwerken resultaat:	 5.016.161 EUR
 Nog uit te keren dividend:	 <u>8.379.483 EUR</u>
Vergoeding van het kapitaal:	8.379.483 EUR
 Onttrekking aan de reserves:	 <u>3.363.276 EUR</u>
Onttrekking aan het eigen vermogen:	3.363.276 EUR
 Over te dragen resultaat:	 0 EUR

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van 1,49 EUR per aandeel. Op dit bruto dividend zal 15 % onroerende voorheffing worden ingehouden.

3. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Er deed zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voor na afsluiting van het financiële jaar 2010.

4. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

Risico verbonden aan de economische context

Montea's core business wordt beïnvloed door de economische cycli vermits deze een indirecte impact hebben op de investeringen en verhuringen van de privésector in logistieke en semi-industriële panden. De impact van deze cycli op de resultaten en de waardering van Montea wordt echter afgezwakt door de looptijd van de huurovereenkomsten.

Huurrisico

De Vastgoedbevak beheert haar klantenbestand actief om zo de leegstand en het huurdersverloop in haar vastgoedportefeuille te minimaliseren: het beheersteam van Montea, dat exclusief bij en voor Montea werkt, is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van huurders en onderhoudt regelmatige contacten met huurders om hun desiderata te kennen en waar nodig deze in te passen in de verhuurpolitiek van de Vastgoedbevak. Hoewel dit fundamenteel is voor de bescherming van het huurinkomen, heeft het slechts een beperkte invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan verhuurd worden, gezien deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden.

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten bevat een clause waarbij de huur jaarlijks wordt aangepast op basis van de Belgische index der consumptieprijzen (de zogenaamde "gezondheidsindex").

Vóór een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn financiële slagvaardigheid nagegaan. Meestal is voor huurders vooraf een voorschot of bankwaarborg vereist, waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden. In de regel is de huur vooraf betaalbaar, op kwartaal- of jaarbasis.

Risico verbonden aan investeringsactiviteiten en projectontwikkeling

De groeistrategie van de Vastgoedbevak staat borg voor een optimale risicospreiding en steunt op de volgende 2 pijlers:

↓

- de verwerving van gebouwen die genieten van een optimale ligging en dit op basis van objectieve elementen zoals bijvoorbeeld de bereikbaarheid en die gemakkelijk te commercialiseren zijn;
- en de verwerving van gebouwen die verhuurd zijn aan eerste-rangshuurders met een stabiel en solvabel karakter.

In het kader van deze strategie heeft Montea een beperkte activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening, wat toelaat haar nagestreefde rendementen op haar investeringen te optimaliseren. Deze activiteit wordt beperkt tot 10% van de investeringswaarde van de portefeuille, om het risicoprofiel van de onderneming niet aan te tasten. Binnen de warehousing sector mikt Montea ook op twee deelsectoren, zijnde enerzijds logistiek vastgoed (voornamelijk opslag en overslag van goederen) en anderzijds semi-industrieel vastgoed (kleinere panden veelal verhuurd aan KMO's) en poogt zij op die manier haar risico in de warehousing sector te spreiden.

Bij de acquisitie van een gebouw voert de Vastgoedbevak steeds een juridische, milieu, boekhoudkundige en fiscale due diligence uit, op basis van analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs.

Risico van de operationele kosten

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door 2 factoren:

- de leeftijd en kwaliteit van de gebouwen bepalen de onderhouds- en herstellingskosten, die beide nauwgezet worden opgevolgd en gecoördineerd, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het niveau van de leegstand en het huurdersverloop bepalen de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de verhuurprijzen, kosten voor opknapbeurten, kortingen verleend aan nieuwe klanten, enz. Het actieve commerciële portefeuillebeheer is bedoeld om deze kosten te minimaliseren.

Bouwwerken en zware opknapwerken worden eveneens intern voorbereid en opgevolgd door het departement 'project management' van Montea.

Risico op vernieling van de gebouwen

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, wordt verzekerd aan nieuwbouwwaarde.

Per 31 december 2010 bedraagt de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 259,4 miljoen wat de reële waarde van de volledige vastgoedportefeuille op afsluitdatum dekt.

Financieringsrisico – Renterisico

De Vastgoedbevak onderhoudt een duurzame en gezonde relatie met haar bankpartners, die een gediversifieerde groep vormen, waaronder de toonaangevende Europese financiële instellingen.

Deze diversificatie verzekert aantrekkelijke financiële voorwaarden terwijl de Vastgoedbevak beschermd wordt tegen het liquiditeitsrisico, dat klein is. De Vastgoedbevak sluit bij voorkeur haar financiële schulden af tegen een vaste interestvoet. Indien dit tegen een variabele interestvoet gebeurt, wordt deze blootstelling aan renteschommelingen beperkt via het indekken van een deel van deze interestvoeten.

Op 31 december 2010 bedraagt de schuldratio slechts 47,33% ten opzichte van het balanstotaal, wat het renterisico ook beperkt en de gelegenheid geeft aan de Vastgoedbevak nieuwe projecten te bestuderen zonder moeilijkheden om deze te financieren.

Wisselkoersrisico

De Vastgoedbevak heeft enkel panden in België en Frankrijk, en alle huurcontracten zijn in euro. Bij gevolg is er geen direct wisselkoersrisico.

5. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Er werden geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling gemaakt in het afgelopen boekjaar



6. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Teneinde haar vastgoedactiviteit in Frankrijk uit te bouwen heeft Montea Comm VA een vaste inrichting ontwikkeld in Frankrijk dewelke sinds het tweede kwartaal van 2007 tevens het SIIC statuut heeft verworven.

Montea Comm VA Vaste Inrichting – SIIC (F-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine)

7. Afgeleide financiële instrumenten:

Alle opgenomen rente verschuldigd op de kredieten bij financiële instellingen werden ingedeekt door middel van volgende interest rate swaps:

(x 1.000 EUR)						
REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN	Looptijd	Nominaal Bedrag	Rentevoet	Reële waarde 2010	Reële waarde 2009	Reële waarde variatie
IRS	15/05/2012	27.249	4,31%	-1.271	-1.823	552
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	3,82%	-1.381	-1.225	-156
IRS	01/09/2018	25.000	4,49%	-3.229	-2.693	-536
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	4,11%	-1.228	-1.047	-181
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	393		393
Forward IRS	30/05/2019	10.000	3,07%	139		139
IRS	01/10/2011	32.000	3,71%	-636	-1.240	604
Forward IRS	01/10/2019	10.000	2,66%	360		360
Forward IRS	01/10/2020	10.000	2,77%	385		385
Forward IRS	30/05/2017	10.000	2,82%	82		82
TOTAAL		157.674		-6.386	-8.028	1.642

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31.12.2010 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

8. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2010. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de zaakvoerder over het lopende boekjaar 2011.

9. Agenda

De algemene vergadering zal worden samengeroepen om te besluiten over de volgende agenda:



1. Verslagen van de Zaakvoerder met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 31 december 2010.
2. Verslagen van de Commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.
3. Goedkeuring van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, afgesloten op 31 december 2010 en bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2010, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.

4. Kwijting aan de Zaakvoerder, aan de Vaste Vertegenwoordiger van de Zaakvoerder, en aan de Commissaris.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de Zaakvoerder, aan de Vaste Vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en aan de Commissaris in functie gedurende het boekjaar 2010 voor de door hen in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht;

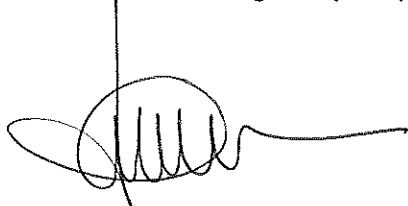
5. Goedkeuring vergoeding zaakvoerder over het lopende boekjaar 2011.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt een bedrag van 450.000 EUR goed als vergoeding voor de zaakvoerder over het lopende boekjaar 2011.

6. Kwijting aan de Zaakvoerder van de overgenomen vennootschap voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens het voorbije boekjaar.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de Zaakvoerder voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens het voorbije boekjaar.

Opgemaakt te Erembodegem op 4 april 2011.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by several vertical strokes and a long horizontal line extending to the right.

Montea Management NV - Statutaire zaakvoerder

Vertegenwoordigd door Jo De Wolf