

MONTEA

Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Industrielaan 27

9320 Erembodegem (Aalst)

www.montea.eu

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 21 mei 2013
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 2012 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2012 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2012.

1. Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2012 bestaat het totaal van de activa (EUR 297.942.812) voornamelijk uit vaste activa (waarvan de vastgoedbeleggingen 79,81% uitmaken) en vlottende activa (EUR 49.473.506) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

Het netto actief per aandeel op basis van de reële waarde bedraagt EUR 19,11.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gestegen van EUR 185.681.000 naar EUR 197.648.000, ofwel een stijging met EUR 11,97 miljoen (6,44%).



De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille (exclusief huurgaranties) bedraagt op 31/12/2012 96,71% in percentage van de huurwaarde en 96,27% in percentage van de beschikbare oppervlakte. Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van EUR 123.229.276 en een totale schuld van EUR 174.713.536. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (EUR 136.176.499) met daarin onder meer de negatieve waarde van de financiële instrumenten voor een bedrag van EUR 19.327.307 en de financiële schulden op korte termijn (EUR 31.850.652).

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 50,52% tegenover 49,95% op 31/12/2011.

Bespreking van de resultaten

De **huurinkomsten** tijdens het boekjaar 2012 bedragen EUR 14.523.338, een daling van 0,84% ten opzichte van dezelfde periode in 2011 (EUR 14.646.389).

Het **vastgoedresultaat** op 31/12/2012 bedraagt EUR 15.740.567 en vertoont hiermee een stijging van 6,02% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR 14.847.303). De stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. de huurinkomsten is voornamelijk toe te schrijven aan de one-offs geboekt n.a.v. de verzekeringskwesties op de sites in Aartselaar en Puurs Rijksweg, evenals de vergoedingen welke Montea ontving in het kader van de uitgaande plaatsbeschrijvingen op de sites in Nijvel, Mechelen en Vorst.

Het **operationeel vastgoedresultaat** verbetert van EUR 13.871.319 op 31/12/2011 naar EUR 14.718.797 op 31/12/2012. Deze positieve ontwikkeling is, bovenop de one-offs waarvan sprake hierboven, vooral het gevolg van de strikte beheersing van de exploitatiekosten en de algemene kosten van Montea.

Het **operationeel resultaat** op 31/12/2012 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt EUR 7.787.016.

Het **financieel resultaat** per 31/12/2012 (EUR -10.850.420) werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de contracten voor rentedekking (IAS 39) ter waarde van EUR 8.023.280 die deels gecompenseerd werd door de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen (EUR 1.453.669).



De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar, de belastingsschuld van het vorige boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2012 EUR -38.226.

Het netto resultaat bedraagt -3.101.630 (EUR -0,55 per aandeel) en werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten (EUR -8.023.280) en de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (EUR -4.759.844).

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 het verlies als volgt te bestemmen:

Overgedragen resultaat:	0 EUR
Verlies van het boekjaar:	<u>- 3.101.630 EUR</u>
Te verwerken resultaat:	-3.101.630 EUR
Nog uit te keren dividend:	<u>10.873.863 EUR</u>
Vergoeding van het kapitaal:	10.873.863 EUR
Onttrekking aan de reserves:	<u>13.975.493 EUR</u>
Onttrekking aan het eigen vermogen:	13.975.493 EUR
Over te dragen resultaat:	0 EUR

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van 1,93 EUR per aandeel. Op dit bruto dividend zal 25% onroerende voorheffing worden ingehouden.

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

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden na het einde van het boekjaar.



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 noden 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 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 die dan ook gemakkelijk te commercialiseren zijn;
- 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 2012 bedraagt de verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille EUR 392,1 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 van toonaangevende Europese financiële instellingen.

Deze diversificatie verzekert aantrekkelijke financiële voorwaarden waarbij de Vastgoedbevak ook beschermd wordt tegen het liquiditeitsrisico. De Vastgoedbevak sluit bij voorkeur haar financiële schulden af tegen een variabele interestvoet. Het risico op de variabele interestvoet wordt beperkt via het indekken van een deel van de schuld met indekkingsinstrumenten van het type IRS.

Op 31 december 2012 bedraagt de schuldratio 50,52% wat 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, Place de la Madeleine 18-20.)

7. Afgeleide financiële instrumenten:

76,63% van de lopende bankschuld bij financiële instellingen werden ingedekt door middel van volgende interest rate swaps:

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2012	Rentevoet	Reële waarde 2012	Reële waarde 2011	Reële waarde variatie
IRS	15/05/2012	27.249	0	4,31%	0	-386	386
Forward IRS	27/01/2016	15.000	15.000	1,35%	-495	0	-495
Forward IRS	30/05/2017	10.000	10.000	2,82%	-1.044	-579	-465
Multi-Callable Swap	15/09/2017	13.425	13.425	3,82%	-2.158	-1.824	-334
Multi-Callable Swap	01/09/2018	10.000	0	4,11%	0	-1.616	1.616
IRS	01/09/2018	25.000	0	4,49%	0	-4.484	4.484
Forward IRS	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-1.441	-728	-713
Forward IRS	01/10/2019	10.000	10.000	2,66%	-1.197	-521	-676
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.353	-581	-772
Forward IRS	01/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.348	-585	-763
Stepped IRS	01/07/2022	60.000	30.000	4,50%	-10.291	0	-10.291
TOTAAL		200.674	108.425		-19.327	-11.304	-8.023

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31 december 2012 bedraagt EUR 19.327K 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 2012. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de zaakvoerder over het lopende boekjaar 2013.

9. Agenda

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

1. Kennisname en bespreking van de verslagen van de Zaakvoerder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 31 december 2012.
2. Kennisname en bespreking van de verslagen van de Commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.
3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012 en bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012 goed. De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen

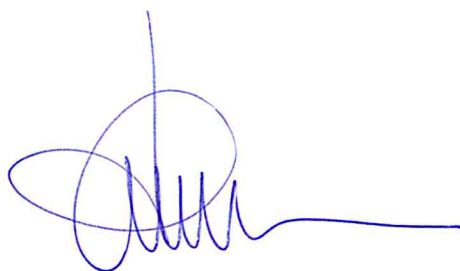
↓

boekjaar te bestemmen op de wijze zoals voorgesteld door de Zaakvoerder, waarbij een bruto dividend van EUR 1,93 per aandeel wordt uitgekeerd.

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 2012 voor de door hen in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.

Opgemaakt te Erembodegem op 8 april 2013.

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

Montea Management NV
Statutair zaakvoerder
Vertegenwoordigd door Jo De Wolf