

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en het KB van 13 juli 2014 op de boekhouding en de jaarrekening van GVV’s. Voor het eerst toegepast in het boekjaar 1.10.2006 tot 31.12.2007.

De jaarrekening is opgesteld in euro en op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten die gewaardeerd zijn aan de reële waarde.

Inhoudsopgave

1. Balans
2. Resultatenrekening
3. Globaal resultaat vóór winstverdeling
4. Resultaatverwerking
5. Mutatietabel Eigen Vermogen
6. Kasstroomoverzicht
7. Verklarende toelichting
8. Sociale balans
9. Waarderingsregels
10. Jaarverslag
11. Verslag van de commissaris over de jaarrekening

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

1. BALANS

BALANS		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
12 maanden		12 maanden	12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		1.122.872	965.607
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa		589	419
C. Vastgoedbeleggingen		723.698	647.187
D. Andere materiële vaste activa		25.362	13.174
E. Financiële vaste activa		373.012	304.802
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		211	25
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		250.577	205.830
A. Activa bestemd voor verkoop		6.589	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		10.185	8.640
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		226.166	190.141
F. Kas en kasequivalenten		4.139	5.688
G. Overlopende rekeningen		3.499	1.361
TOTAAL ACTIVA		1.373.449	1.171.437
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		815.691	680.409
EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		815.691	680.409
A. Kapitaal		319.812	314.983
B. Uitgiftepremies		222.274	209.184
C. Reserves		118.596	47.690
D. Nettoresultaat van het boekjaar		155.009	108.552
VERPLICHTINGEN		557.759	491.028
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		477.122	412.160
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		446.057	389.129
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		31.065	23.031
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		80.637	78.868
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden		61.740	61.300
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		5.558	3.739
E. Andere kortlopende verplichtingen		87	87
F. Overlopende rekeningen		13.252	13.742
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.373.449	1.171.437

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurlinkomsten (+)	41.143	39.249
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-187	1
NETTO HUURRESULTAAT		40.955	39.250
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	5.868	5.438
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-5.836	-5.592
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	5.688	3.300
VASTGOEDRESULTAAT		46.675	42.397
IX.	Technische kosten (-)	-7	-16
X.	Commerciële kosten (-)	-35	-46
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-17	-38
XII.	Beheerskosten vastgoed (-)	-1.890	-1.537
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)	-47	-8
VASTGOEDKOSTEN		-1.996	-1.645
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		44.680	40.752
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.065	-3.534
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	81	-135
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		40.695	37.084
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	78.782	40.478
XIX.	Andere portefeuilleresultaat (+/-)	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		119.477	77.561
XX.	Financiële inkomsten (+)	5.506	6.048
XXI.	Netto interestkosten (-)	-11.455	-12.016
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-86	-91
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	41.754	36.700
FINANCIELE RESULTAAT		35.719	30.641
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		155.196	108.202
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-187	350
XXV.	Uitgiftepremies	0	0
BELASTINGEN		-187	350
NETTO RESULTAAT		155.009	108.552
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)		15.916	15.230
Aantal aandelen in omloop van de periode (in '000)		16.024	15.783
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros		9,74	7,13
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros		9,67	6,88

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden
Netto resultaat	155.009	108.552
Andere elementen van het globaal resultaat	2.402	-242
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	2.402	-242
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	2.402	-242
Globaal resultaat	157.411	108.310
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.411	108.310
Minderheidsbelangen	0	0

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS 31/12/2020 12 maanden	IFRS 31/12/2019 12 maanden
EUR (x 1.000)		
A. NETTO RESULTAAT	155.009	108.552
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-109.705	-68.465
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-107.308	-70.773
1a. Boekjaar	-107.308	-70.773
1b. Vorige boekjaren	0	0
1c. Realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
3a. Boekjaar	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
4a. Boekjaar		
4b. Vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	8.077	12.739
5a. Boekjaar	8.077	12.739
5b. Vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
6a. Boekjaar	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-10.474	-10.430
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	45.217	30.352
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	87	9.736

De bedragen aangeduid in grijs in bovenstaande tabel werden geactualiseerd naar aanleiding van een foutieve presentatie in het verleden. Dit heeft tot gevolg dat deze bedragen niet overeenstemmen met de gepubliceerde bedragen in het jaarverslag over het boekjaar met afsluiting per 31/12/2019. We merken op dat dit in geen geval een invloed heeft op het uitgekeerde dividend. Het gaat louter om een andere opsplitsing tussen de rubrieken 'C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13' en 'D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C'. De totaliteit van beide rubrieken is ongewijzigd.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2018	256.063	100.891	11.549	64.575	0	433.079
Elementen onmiddellijk erkend als EV	58.920	108.292	526	0	0	167.739
Kapitaalsverhoging	58.920	108.292	0	0	0	167.212
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	526	0	0	526
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	314.983	209.183	12.076	64.575	0	600.818
Dividenden	0	0	-28.961	0	0	-28.961
Overgedragen resultaat	0	0	64.575	-64.575	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	108.552	0	108.552
OP 31/12/2019	314.983	209.183	47.690	108.552	0	680.409
Elementen onmiddellijk erkend als EV	4.829	13.091	2.402	0	0	20.322
Kapitaalsverhoging	4.829	13.091	0	0	0	17.919
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	2.402	0	0	2.402
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	319.812	222.274	50.093	108.552	0	700.731
Dividenden	0	0	-40.049	0	0	-40.049
Overgedragen resultaat	0	0	108.552	-108.552	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	155.009	0	155.009
OP 31/12/2020	319.812	222.274	118.596	155.009	0	815.691

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

6. KASSTROOMOVERZICHT

STATUTAIR KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	5.688
Netto resultaat	155.009
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	6.035
Ontvangen rente	-5.506
Betaalde interesten op financieringen	11.542
Ontvangen dividenden	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	187
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-120.263
Afschrijvingen en waardeverminderingen	461
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	274
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	187
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0
Andere niet-kas elementen	-120.724
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-78.782
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-49.831
IFRS 9 impact (+/-)	8.077
Andere elementen	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0
Voorzieningen	0
Belastingen	-187
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	40.969
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	-38.564
Bewegingen in activa posten	-39.894
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-186
Handelsvorderingen (korte termijn)	-1.545
Andere kortlopende activa	-36.024
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-2.138
Bewegingen in passiva posten	1.330
Handelsschulden	1.647
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	173
Andere kortlopende passiva	0
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-490
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	8.092
Investeringsactiviteiten	-104.062
Acquisitie van immateriële vaste activa	-327
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-24.011
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	-68.253
Andere materiële activa	55
Zonnepanelen	-11.527
Verkoop vastgoedbeleggingen	0
Verkoop opstal	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-104.062
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-95.970
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	57.367
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	56.928
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	439
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0
Veranderingen in andere verplichtingen	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0
Verandering in eigen vermogen	48.776
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	4.829
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	13.091
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0
Toename (+) / Afname (-) in minderheidsbelangen	0
Uitgekeerde dividenden	-40.049
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	70.906
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0
Verkoop eigen aandelen	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0
Financiële kaselementen	-6.035
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	100.108
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	4.139

7. VERKLARENDE TOELICHTING**7.1. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA**

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2018	374.467
Aankopen	168.341
Afschrijvingen	-124.250
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2019	418.559
Aankopen	326.979
Afschrijvingen	-156.205
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2020	589.334

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de immateriële vaste activa voor eigen gebruik. Deze immateriële vaste activa omvatten voornamelijk de licentie- en ontwikkelingskosten voor property management, facility en accounting software.

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	9.907.502	40.665.218
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	345.787	386.513
Andere	713.444.467	606.135.103
TOTAAL	723.697.756	647.186.834

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2018	11.140.925	432.100	11.573.025
Aanschaffingswaarde 01.01.2019	11.955.387	785.967	12.741.354
Aanschaffingen van het boekjaar	1.025.883	0	1.025.883
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	1.088.906	0	1.088.906
Aanschaffingswaarde 31.12.2019	14.070.177	785.967	14.856.144
Afschrijvingen 01.01.2019	814.462	353.867	1.168.329
Afschrijvingen van het boekjaar	81.227	45.586	126.813
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2019	895.689	399.453	1.295.142
OP 31.12.2019	13.174.488	386.514	13.561.002
Aanschaffingswaarde 01.01.2020	14.070.177	785.967	14.856.144
Aanschaffingen van het boekjaar	32.619	0	32.619
Desinvesteringen van het boekjaar	-88.091	0	-88.091
Zonnepanelen	12.319.907	0	12.319.907
Aanschaffingswaarde 31.12.2020	26.334.612	785.967	27.120.579
Afschrijvingen 01.01.2020	895.689	399.453	1.295.142
Afschrijvingen van het boekjaar	76.756	40.726	117.482
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2020	972.445	440.179	1.412.624
OP 31.12.2020	25.362.167	345.788	25.707.955

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de materiële vaste activa voor eigen gebruik.

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 21 "Andere materiële vaste activa" in het geconsolideerd jaarverslag van Montea NV.

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2020	31.12.2019
Activa aangehouden tot einde looptijd	-	-
Activa beschikbaar voor verkoop	-	-
Activa aan reële waarde volgens resultaat	-	-
Leningen en vorderingen	-	-
Andere	373.011.897	304.802.408
Vastgoedcertificaten	-	-
Afdekkingsinstrumenten	63.627	106.847
Deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen	-	-
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsv	372.948.270	304.695.561
Andere	-	-
TOTAAL	373.011.897	304.802.408

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de deelnemingen in verbonden ondernemingen. Wij verwijzen naar toelichting 7.5. voor meer informatie omtrent de deelnemingen.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	17.274.505	2.073.841
SCI 3R Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	6.779.798	5.041.236
SCI Sagittaire Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	10.160.051	-71.874
SCI Saxo Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	2.679.594	253.523
SCI Sévigné Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	9.332.680	1.175.644
SCI Socrate Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	7.281.930	627.698
SCI APJ Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	382.758	174.678
SCI MM1 Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	29.047	199.366
SAS Montea Green Energy France Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2020	EUR	-160.518	-170.518
SFG BV EnTrada Ellen Pankhurststraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2020	EUR	-2.456.995	-603.819
Montea Nederland NV EnTrada Ellen Pankhurststraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2020	EUR	193.918.399	-119.909
Montea GTE 1 NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2020	EUR	37.569	-23.931
Montea Services BV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2020	EUR	-7.682	-17.682

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31/12/2018	19.087
Borgtochten betaald in contanten	5.883
OP 31/12/2019	24.970
Borgtochten betaald in contanten	186.183
OP 31/12/2020	211.153

Dit bedrag betreft borgtochten betaald in contanten.

7.7. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2018	0
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2019	0
Vastgoedbeleggingen	6.588.710
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2020	6.588.710

7.8. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Bruto handelsvorderingen	11.010.143	9.277.612
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-824.967	-637.575
TOTAAL	10.185.176	8.640.037

Op 31 december 2020 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 10.185K waarvan

- EUR 4.684K nog op te stellen facturen;
- EUR 638K aan dubieuze debiteuren;
- EUR 4.863K handelsvorderingen.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.9. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2020	31.12.2019
Belastingen	1.139.860	534.574
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	278.532	474.574
Inkomstenbelastingen	861.329	60.000
Andere	225.025.751	189.606.860
Rekening courant verbonden ondernemingen	225.023.225	188.825.436
Diversen	2.526	781.424
TOTAAL	226.165.611	190.141.434

7.10. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2020	31.12.2019
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	4.138.609	5.687.754
Termijnbeleggingen	0	0
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	4.138.609	5.687.754

7.11. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2020	31.12.2019
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	476.185	61.478
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	-	-
Voorafbetaalde vastgoedkosten	2.390.787	728.516
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	105.483	-
Andere	526.436	570.593
TOTAAL	3.498.891	1.360.587

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.12. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
OP 31.12.2018	256.069.048	12.814.692
<u>Geplaatst kapitaal</u>	321.648.193	
- Per einde van het vorig boekjaar	261.164.266	12.814.692
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	60.483.927	2.967.902
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>	-5.870.987	
- Per einde van het vorig boekjaar	-4.028.080	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	-1.842.907	
<u>Aandelen opties personeel</u>	-794.004	
- Per einde van het vorig boekjaar	-1.067.138	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	273.134	
OP 31.12.2019	314.983.202	15.782.594
<u>Geplaatst kapitaal</u>	326.561.811	
- Per einde van het vorig boekjaar	321.648.193	15.782.594
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	4.913.618	241.100
<u>Kosten kapitaalsverhoging</u>	-5.955.998	
- Per einde van het vorig boekjaar	-5.870.987	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	-85.012	
<u>Aandelen opties personeel</u>	-794.004	
- Per einde van het vorig boekjaar	-794.004	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	-0	
OP 31.12.2020	319.811.808	16.023.694
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	319.811.808	16.023.694
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	2.053.020	12,81%
Belfius Insurance	1.017.346	6,35%
Federale Verzekering	894.265	5,58%
Patronale Life	964.785	6,02%
Ethias NV	607.130	3,79%
Free float	10.487.148	65,45%
OP 31.12.2020	16.023.694	100%

7.13. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Uitgiftepremies	222.274.267	209.183.502	100.891.247 €

De stijging van de uitgiftepremie is volledig te verklaren door het keuzedividend van 10/06/2020. Er werden 241.100 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 18.004.383,60 (€ 4.913.618,00 in kapitaal en € 13.090.765,60 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.14. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2020	31.12.2019
a) Wettelijke reserve (+)	835.245	835.245
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	81.698.528	9.588.053
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	0
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.894.084	-7.155.421
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	0	0
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+/-)	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	55.956.015	44.422.008
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	118.595.704	47.689.885

7.15. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2020	31.12.2019
Resultaat 12 maanden	155.008.831	108.552.407
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	155.008.831	108.552.407

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.16. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2020	31.12.2019
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>446.056.745</i>	<i>389.128.785</i>
Kredietinstellingen	350.166.667	261.666.667
Lening Belfius	83.166.667	66.666.667
Lening ING	75.000.000	60.000.000
Lening BNP Paribas	46.000.000	20.000.000
Lening Aion	10.000.000	10.000.000
Lening KBC	71.000.000	55.000.000
Lening Bank Degroof	15.000.000	20.000.000
Lening Nagelmackers	20.000.000	10.000.000
Lening Argenta	30.000.000	0
	350.166.667 €	241.666.667 €
Obligatielening	49.787.312	79.647.507
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	1.086.424	1.057.910
Financiële leasing	833.448	942.574
Andere	44.182.895	45.814.127
Andere	44.182.895	45.814.127
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>31.064.834</i>	<i>23.031.021</i>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	31.064.834	23.031.021
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>61.739.541</i>	<i>61.300.244</i>
Kredietinstellingen	30.000.000	29.600.000
Lening Bank Degroof	5.000.000	0
Lening ING	25.000.000	25.000.000
Lening BNP Paribas	0	4.600.000
Obligatielening	29.974.607	30.000.000
Financiële leasing	97.818	92.158
Andere	1.667.116	1.608.085
TOTAAL	538.861.120	473.460.049

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij 8 Belgische financiële instellingen en 3 obligatieleningen.

Op 31/12/2020 heeft Montea een totaal van EUR 486,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 78,1% (EUR 380,2 miljoen) opgenomen is. Eind december heeft Montea een totaal van €80 miljoen aan gecontracteerde en opgenomen obligatieleningen.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

In 2021 vervalt 7,9% (of € 30 miljoen) van de totale opgenomen schuld van de kredietlijnen (€ 380,2 miljoen) of 6,2% (€ 30 miljoen) van de gecontracteerde kredietlijnen (€ 486,7 miljoen).

7.17. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2020	31.12.2019
Exit taks	0	0
Andere	5.558.395	3.738.929
Leveranciers	2.544.696	2.434.528
Huurders	1.605.212	68.836
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	1.408.486	1.235.565
Belastingen	580.740	693.207
Sociale lasten	827.747	542.358
TOTAAL	5.558.395	3.738.929

7.18. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Dividenden	24.396	24.282
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	0	0
Andere	63.093	62.920
TOTAAL	87.489	87.202

7.19. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2020	31.12.2019
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	10.550.214	10.139.292
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.701.475	3.602.601
Andere	0	0
TOTAAL	13.251.689	13.741.894

De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.20. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Huur	41.241.953	39.433.728
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-99.328	-184.329
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	41.142.625 €	39.249.399 €

De stijging van de huurinkomsten is voornamelijk het netto resultaat van:

- Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites, dewelke een toename van de huurinkomsten betekent,
- Indexatie van huurcontracten en andere correcties
- Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten in de sites te Milmort en Willebroek.

7.21. MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-187.392	567
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	-187.392 €	567 €

7.22. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de huurder	2.852.396	3.082.285
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.016.090	2.356.169
TOTAAL	5.868.486 €	5.438.454 €

7.23. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	2.816.200	3.201.271
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.020.070	2.390.446
TOTAAL	5.836.269 €	5.591.717 €

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.24. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2020	31.12.2019
Property management fee	338.345	335.143
Inkomsten zonnepanelen	2.977.673	2.253.229
Andere	2.371.978	712.105
TOTAAL	5.687.995 €	3.300.477 €

De Property management fee betreft grotendeels de contractueel afgesproken management fee, welke in het merendeel van de contracten een percentage bedraagt op de jaarlijks te betalen huur.

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten.

7.25. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Recurrente kosten	7.052	4.225
Herstellingen	7.052	4.225
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	0	0
Niet recurrente kosten	0	11.655
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	0	0
Schadegevallen	0	11.655
TOTAAL	7.052 €	15.880 €

De technische kosten zijn voornamelijk onderhoudskosten en kosten voor kleine herstellingen aan de vastgoedportefeuille.

7.26. COMMERCIEËLE KOSTEN

COMMERCIEËLE KOSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Makelaarscommissies	30.628	39.932
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	4.142	6.070
TOTAAL	34.770 €	46.003 €

7.27. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2020	31.12.2019
Nutsvoorzieningen	0	224
Onderhoud	3.697	16.263
Onroerende voorheffingen	13.711	21.419
Verzekeringen	0	0
TOTAAL	17.407 €	37.906 €

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.28. BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31.12.2020	31.12.2019
Externe beheervergoedingen	0	0
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	1.889.870	1.537.016
TOTAAL	1.889.870 €	1.537.016 €

Deze kosten omvatten enerzijds de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed en anderzijds de direct aan het beheer toe te wijzen kosten.

7.29. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Concessierechten	0	0
Andere	46.554	8.014
TOTAAL	46.554 €	8.014 €

7.30. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2020	31.12.2019
Kantoorkosten	225.488	442.187
Erelonen betaald aan derde partijen	1.582.904	1.178.705
Public relations, communicatie en advertenties	228.410	337.828
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	1.754.900	1.324.071
Afschrijvingen en waardeverminderingen	273.686	251.063
TOTAAL	4.065.389 €	3.533.853 €

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

7.31. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Andere operationele opbrengsten	186.319	29.844
Andere operationele kosten	-105.793	-164.667
TOTAAL	80.527 €	-134.823 €

De andere operationele opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op doorfacturatie van beheerskosten aan één van onze entiteiten, binnen de groep van Montea NV.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.32. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
TOTAAL	0 €	0 €

7.33. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	90.170.171	48.558.875
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.387.709	-8.081.348
TOTAAL	78.782.462 €	40.477.527 €

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR +78.782K op 31 december 2020.

Wanneer Montea NV investeert in een pand (zware aanpassingswerken), dan worden deze investeringen geboekt op het actief van de balans. Wanneer de schatter deze meerwerken niet of niet ten volle waardeert volgens de kostprijs van deze werken, boekt Montea NV een negatieve variatie in de waardering van het vastgoed.

7.34. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Geïnde interesten en dividenden	5.412.340	5.991.419
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere financiële opbrengsten	93.990	57.074
TOTAAL	5.506.330 €	6.048.493 €

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2020	31.12.2019
Interestkosten	-11.455.109	-12.016.296
Nominale interestlasten op leningen	-8.681.239	-9.047.967
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	1	61
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.772.960	-2.966.859
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.772.960	-2.966.859
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	-910	-1.532
Andere financiële kosten	-86.452	-91.135
Bankkosten en andere commissies	-76.691	-91.134
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijke	0	0
Andere	-9.760	-1
Variaties in de reële waarde van financiële activa	41.754.100	36.700.014
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-8.077.034	-12.738.663
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-8.077.034	-12.738.663
Variatie in de waardering van deelnemingen	49.831.134	49.438.677
TOTAAL	30.212.540 €	24.592.582 €

De financiële inkomsten hebben hoofdzakelijk betrekking op de ontvangen vergoedingen van dochterondernemingen van Montea NV welke gebruik maken van cashmiddelen, alsook de ontvangen dividenden.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa bestaat enerzijds uit de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen van Montea NV in haar dochterondernemingen en anderzijds kennen de toegelaten indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swap) een negatieve evolutie in 2020.

7.35. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2020	31.12.2019
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	187.429	231.382
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	0
Geraamde belastingsupplementen	187.429	231.382
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	0	-581.500
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	0	-581.500
TOTAAL	187.429 €	-350.118 €

De belastingen op het resultaat zijn gestegen ten opzichte van 2019. Dit is hoofdzakelijk gerelateerd aan het ontvangen belastingssupplement van vorig jaar. In België is er vennootschapsbelasting (25%) verschuldigd op de niet-aftrekbare kosten voor aanslagjaar 2021 (inkomstenjaar 2020), daar de vennootschap geniet van het GVV-statuuut en geen vennootschapsbelasting verschuldigd is op het gerealiseerd resultaat van het huidig boekjaar.

7.36. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

(x € 1.000)	Codes	Boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN		
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen en aandelen	9261	372.948
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	225.023
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	5.412
- Andere financiële kosten	9471	0

7.37. FINANCIËLE BETREKKINGEN

(x € 1.000)	Codes	Boekjaar
	99097	1.755
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerde onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.		

7.38. DE COMMISARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	50
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	71
- Belastingadviesopdrachten	95062	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	5
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
- Andere controleopdrachten	95081	
- Belastingadviesopdrachten	95082	2
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.39. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS	31.12.2020	31.12.2019
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	820.210	699.000
R/C Montea management NV	0	0
R/C aandeelhouders	0	0
TOTAAL	820.210 €	699.000 €

7.40. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

7.41. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De langlopende en kortlopende financiële schulden Montea bestaan hoofdzakelijk uit schulden met vlottende rente. Montea maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps") om het renterisico in te dekken. Hieronder vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2020	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2020 (*)	Reële waarde 2019 (*)	Reële waarde 2018 (*)	Reële waarde variatie 2020 vs 2019
IRS *	31/12/2015	31/12/2021	0	0	2,38%	Euribor 3M	0	0	-768	0
IRS *	2/01/2015	2/01/2019	0	0	2,25%	Euribor 3M	0	0	-166	0
IRS *	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS *	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS	29/12/2017	31/12/2020	15.000	0	0,50%	Euribor 3M	0	-538	-205	538
IRS	3/10/2016	2/01/2020	0	0	1,71%	Euribor 3M	0	-137	-2.238	137
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-563	-462	-148	-101
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-726	-572	-156	-154
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-2.241	-1.707	-412	-534
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-218	-162	-31	-56
IRS	30/12/2016	31/12/2020	10.000	0	0,45%	Euribor 3M	0	-334	-106	334
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-3.533	-2.719	-626	-814
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-1.343	-1.076	-279	-266
IRS **	1/04/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-2.869	-2.344	-1.023	-525
IRS **	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-1.109	-895	-362	-215
IRS **	3/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-1.125	-904	-373	-221
IRS **	31/12/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-2.053	-1.495	-178	-559
IRS	31/12/2020	29/09/2028	25.000	25.000	1,83%	Euribor 3M	-4.450	-3.406	-2.282	-1.044
IRS	31/12/2020	29/12/2028	10.000	10.000	1,66%	Euribor 3M	-1.694	-1.269	0	-425
FORWARD START IRS *	31/12/2021	31/12/2029	10.000	0	2,04%	Euribor 3M	-1.960	-1.712	0	-248
FORWARD START IRS *	1/01/2021	1/01/2028	50.000	50.000	1,01%	Euribor 3M	-5.137	-3.446	0	-1.691
FORWARD START IRS *	29/12/2023	31/12/2027	50.000	0	0,48%	Euribor 3M	-1.720	-492	0	-1.227
FORWARD START IRS	31/12/2021	31/12/2029	15.000	0	0,28%	Euribor 3M	-725	0	0	-725
FORWARD START IRS	31/12/2021	31/12/2029	10.000	0	0,29%	Euribor 3M	-496	0	0	-496
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	50.000	0,25%	Euribor 3M	22	107	0	-85
CAP	1/01/2020	1/01/2021	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2019	31/12/2020	10.000	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2020	31/12/2024	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	42	0	-	42
CAP	30/06/2020	31/12/2021	10.000	10.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	-	0
CAP	30/06/2020	30/12/2020	25.000	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS *	31/03/2015	30/06/2023	0	0	2,51%	Euribor 3M	0	0	-1.120	0
TOTAL			532.500	387.500			-31.899	-23.565	-10.473	-8.335

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2020 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.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

7.42 REËLE WAARDE HIERARCHIE

		Reële waarde hiërarchie (EUR)	31/12/2020 Boekwaarde	31/12/2020 Level 1 (1)	31/12/2020 Level 2 (2)	31/12/2020 Level 3 (3)
I.		VASTE ACTIVA	1.122.872.306	0	373.812.384	749.059.922
A.		Goodwill	0	0	0	0
B.		Immateriële vaste activa	589.334	0	589.334	0
C.		Vastgoedbeleggingen	723.697.756	0	0	723.697.756
D.		Andere materiële vaste activa	25.362.167	0	0	25.362.167
E.		Financiële vaste activa	373.011.897	0	373.011.897	0
F.		Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.		Handelsvorderingen en andere vaste activa	211.153	0	211.153	0
H.		Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.		Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.		VLOTTENDE ACTIVA	250.576.998	4.138.609	246.438.388	0
A.		Activa bestemd voor verkoop	6.588.710	0	6.588.710	0
B.		Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.		Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.		Handelsvorderingen	10.185.176	0	10.185.176	0
E.		Belastingvorderingen en andere vlottende activa	226.165.611	0	226.165.611	0
F.		Kas en kasequivalenten	4.138.609	4.138.609	0	0
G.		Overlopende rekeningen	3.498.891	0	3.498.891	0
		TOTAAL ACTIVA	1.373.449.304	4.138.609	620.250.772	749.059.922
		VERPLICHTINGEN	557.758.693	0	560.268.581	0
I.		Langlopende verplichtingen	477.121.579	0	479.485.105	0
A.		Voorzieningen	0	0	0	0
B.		Langlopende financiële schulden	446.056.745	0	448.420.271	0
		1. Bancaire schulden	350.166.667	0	350.166.667	0
		2. Obligatieleningen	49.787.312	0	52.150.838	0
		3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	46.102.766	0	46.102.766	0
C.		Andere langlopende financiële verplichtingen	31.064.834	0	31.064.834	0
D.		Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.		Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.		Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.		Kortlopende verplichtingen	80.637.114	0	80.783.476	0
A.		Voorzieningen	0	0	0	0
B.		Kortlopende financiële schulden	61.739.541	0	61.885.903	0
		1. Bancaire schulden	30.000.000	0	30.000.000	0
		2. Obligatieleningen	29.974.607	0	30.120.969	0
		3. Diverse kortlopende financiële schulden (borgtochten, leasing schulden...)	1.764.934	0	1.764.934	0
C.		Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.		Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.558.395	0	5.558.395	0
E.		Andere kortlopende verplichtingen	87.489	0	87.489	0
F.		Overlopende rekeningen	13.251.689	0	13.251.689	0
		TOTAAL VERPLICHTINGEN	557.758.693	0	560.268.581	0

Level 1: waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

Level 2: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);

Level 3: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Tijdens het boekjaar 2020 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

8. SOCIALE BALANS**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Volts	1001	13,1	5,4	7,7
Deeltids	1002	2,3	1,2	1,1
Totaal in volts equivalenten (VTE)	1003	15,0	6,3	8,7
Aantal daadwerkelijk geleverde uren				
Volts	1011	22439,0	10103,0	12336,0
Deeltids	1012	3329,6	1512,0	1817,6
Totaal	1013	25768,6	11615,0	14153,6
Personeelskosten				
Volts	1021	1156999	550548	606451
Deeltids	1022	223270	150019	73251
Totaal	1023	1380269	700567	679702
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	27028	12437	14591

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	14,9	8,4	6,5
Aantal daadwerkelijk geleverde uren	1013	25801,2	14666,7	11134,5
Personeelskosten	1023	1370692	827239	543453
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Volts	2. Deeltids	3. Totaal in voltsde equivalenten
Aantal werknemers	105	15	2	16,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	14	2	15,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen				
lager onderwijs	120	6	1	6,8
secundair onderwijs	1200	3	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	1	2,8
universitair onderwijs	1203	1	.....	1,0
Vrouwen				
lager onderwijs	121	9	1	9,9
secundair onderwijs	1210	2	.....	2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1211	2	1	2,9
universitair onderwijs	1212	2	.....	2,0
	1213	3	.....	3,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	15	2	16,7
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk geleverde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor een onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	13	2	14,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	5	.....	5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	8	2	9,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....
UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	12	3	13,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4	1	4,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	8	2	9,1
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	313	.....	.....	.....
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	.....	.....	.....
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341	.....	.....	.....
Afdanking	342	1	.....	1,0
Andere reden	343	11	3	12,4
Waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halfzijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	.....	5811	.....
Aantal gevolgde opleidingen	5802	.....	5812	.....
Nettokosten voor de onderneming	5803	.....	5813	.....
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingen	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingen	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....

9. WAARDERINGSREGELS

9.1. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of “fair value” gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige, Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel maakt per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de kapitalisatiemethode, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.

De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS 13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij de verkoop van een actief of betaald zou worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven.

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal Belgische transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk Belgisch investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. Dit omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. Eigendommen die onder de drempel van € 2.500.000 liggen en de buitenlandse eigendommen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW. Voor de andere landen bedragen de theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde gemiddeld per land als volgt: Frankrijk: 6,9% en Nederland: 7,0%.

De investeringswaarde in België stemt overeen met de reële waarde verhoogd met 2,5% verwervingskosten (voor investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt). De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025.

Montea heeft in 2017 besloten om haar waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed) retrospectief aan te passen. Oorspronkelijk werd het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe vastgoeddeskundigen bij aankoop opgenomen in de rubriek “Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” van het eigen vermogen. De mutaties tijdens het boekjaar werden in resultaat genomen (op- en afwaarderingen). Op moment van desinvestering werd het initiële verschil tussen de reële waarde en de investeringswaarde in resultaat genomen.

In 2018 werden de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt¹ (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”. De rekening “Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” wordt niet langer gebruikt.

De gerealiseerde winsten/verliezen op de verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek “Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen”. Het gerealiseerd resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering.

9.2. Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IFRS 16.

9.3. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, worden opgenomen onder de rubriek “vastgoedbeleggingen” en aan reële waarde gewaardeerd (“Fair Value”).

Alle rechtstreekse aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23 – Financieringskosten.

9.4. Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, worden opgenomen onder deze rubriek. De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de Vennootschap. Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Zonnepanelen worden 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 waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

¹ Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed door deze aanpassing. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uikeerbaar resultaat.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen, als gevolg van de toepassing van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten, die leidt tot een hogere marktwaarde dan de oorspronkelijke kostprijs van de zonnepanelen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Montea beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Om de bedrijfswaarde te bepalen, worden de verwachte toekomstige kasstromen verdisconteerd tegen een rentevoet voor belastingen, die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot het actief weergeeft.

Voor activa die zelf geen kasstromen genereren, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe die activa behoren.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste bijzondere waardeverminderingsverlies.

9.5. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden opgenomen aan reële waarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

9.6. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

9.7. Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, ...).

Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

Montea heeft in 2017 besloten om haar waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed) retrospectief aan te passen. Oorspronkelijk werd het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe vastgoeddeskundigen bij aankoop opgenomen in de rubriek "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" van het eigen vermogen. De mutaties tijdens het boekjaar werden in resultaat genomen (op- en afwaarderingen). Op moment van desinvestering werd het initiële verschil tussen de reële waarde en de investeringswaarde in resultaat genomen.

Sinds 2018 werden de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt² (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed". De rekening "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" wordt niet langer gebruikt.

9.8. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de onderneming een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen en indien deze op een betrouwbare manier kan geschat worden. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente.

9.9. Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

9.10. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding

² Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed door deze aanpassing. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uikeerbaar resultaat.

welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een "straight line" basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte electriciteit) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS 18. De principes van IAS20 worden eveneens toegepast. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

9.11. Kosten

De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

Uitgevoerde werken in de gebouwen

Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;
- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. ... worden geactiveerd;
- huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de GVV. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen van activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

9.12. Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen, bijkomende financieringskosten en opbrengsten van beleggingen en anderzijds uit positieve en negatieve variaties in de reële waarde van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten en kosten worden pro rata tempora opgenomen in de resultatenrekening. Eventuele dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt toegekend.

9.13. Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode (“liability methode”) voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereguleerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is³.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de waarde kosten-koper (investeringswaarde verminderd met alle met de verkoop gerelateerde kosten zoals registratie- en notariskosten) van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap, maar Montea moet deze boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

9.14. Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele

³ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15% voor fusies die plaats vinden in 2020. Voor fusies die plaats hebben gevonden in 2019 bedroeg de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage.

interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type “indekking” zoals bedoeld in IFRS 9 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

Gegeven verduidelijking over de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van swaps, en om een betere aansluiting te verkrijgen met de EPRA guidance, werd besloten om vanaf 2017 de unwinding van de swaps te verwerken via de P&L rubriek: wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva.

9.15. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld. Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

9.16. Nieuwe standaarden en interpretaties

9.16.1. Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties, van toepassing in 2020

Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB aangepaste standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties hebben geen significante impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

Hieronder worden de aard en het effect van de nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties
- Aanpassingen aan IFRS 9 Financiële instrumenten
- Aanpassing van IFRS 16 Leases in verband met de COVID-19 lease modification exemption (toepasbaar vanaf juni 2020)
- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel

Wijzigingen aan de Verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden

Wijzigingen aan de Verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden beschrijft de wijzigingen aan geïmpacteerde standaarden, met uitzondering van IFRS 3 Bedrijfscombinaties en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten, om de verwijzingen naar het conceptueel kader bij te werken. In de meeste gevallen worden de standaardverwijzingen bijgewerkt om te verwijzen naar het conceptueel kader. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De wijzigingen hadden geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea

Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Definitie van een bedrijf

De wijzigingen aan IFRS 3 verduidelijken dat, om als een bedrijf beschouwd te worden, een geïntegreerde reeks van activiteiten en activa, minstens inputs en een substantief proces moeten omvatten die samen

significant bijdragen aan de mogelijkheid output te creëren. Bovendien werd verklaard dat een bedrijf kan bestaan zonder dat alle inputs en processen nodig om output te creëren aanwezig zijn.

Ondernemingen zijn verplicht om de gewijzigde definitie van een bedrijf toe te passen op overnames die plaatsvinden op of na 1 januari 2020. Deze wijzigingen hadden geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea, maar kunnen toekomstige periodes impacteren indien Montea een overname zou doen.

Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële instrumenten, IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen en IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Hervorming Benchmarkrentes

De wijzigingen aan IFRS 9 en IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering voorzien in een aantal verlichtingen, die van toepassing zijn op alle afdekkingsrelaties die direct geïmpacteerd worden door de hervorming van de benchmarkrentes. Een afdekkingsrelatie is geïmpacteerd indien de hervorming aanleiding geeft tot onzekerheden omtrent de timing en/of het bedrag van de kasstromen van het afgedekte item of het afdekkingsinstrument volgend op deze hervorming.

De datum van inwerkingtreding van de wijzigingen is voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De vereisten moeten met terugwerkende kracht worden toegepast. Eventuele afdekkingsrelaties die eerder zijn beëindigd, kunnen niet worden hersteld bij de toepassing ervan. Evenmin kunnen afdekkingsrelaties achteraf worden aangewezen. Aangezien de Montea geen hedge accounting toepast, zal de Montea op de datum van overdracht niet worden beïnvloed door deze wijzigingen.

Wijzigingen aan IFRS 16 Leases – Huurconcessies ten gevolge van Covid-19

De wijzigingen voorzien in een verlichting voor huurders bij de toepassing van de richtlijnen onder IFRS 16 aangaande de boekhoudkundige verwerking van wijzigingen aan huurcontracten ten gevolge van huurconcessies die het directe gevolg zijn van de Covid-19 pandemie. Als praktische vereenvoudiging is het voor een huurder toegestaan om geen inschatting te maken of een huurconcessie door een verhuurder ten gevolge van Covid-19 al dan niet een huurwijziging is. Een huurder die voor deze keuze opteert zal elke wijziging in huurbetalingen, resulterend van een huurconcessie ten gevolge van Covid-19, op dezelfde boekhoudkundige wijze verwerken als hoe deze wijziging onder IFRS 16 zou verwerkt worden indien deze wijziging niet resulteerde uit een wijziging aan een huurcontract.

De datum van inwerkingtreding van de wijziging is voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juni 2020. Vroegtijdige toepassing is toegestaan, inclusief voor jaarrekeningen die nog niet goedgekeurd waren op 28 mei 2020.

De wijzigingen hadden geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten – Definitie van materieel

De wijzigingen voorzien in een nieuwe definitie van materieel die stelt dat “informatie is materieel indien bij het weglaten, de verkeerdelijke of onduidelijke voorstelling ervan er redelijkerwijze kan verwacht worden dat de beslissingen die de primaire gebruikers van de jaarrekening maken op basis van deze jaarrekening die financiële informatie van een specifieke entiteit geeft, beïnvloed worden.

De wijzigingen verduidelijken dat de materialiteitsbeoordeling zal afhangen van de aard of het belang van de informatie, ofwel individueel of in combinatie met andere informatie, in de context van de jaarrekening. Een onjuiste weergave van informatie is materieel als redelijkerwijze kan verwacht worden dat deze de beslissingen gemaakt door de primaire gebruikers zou beïnvloeden. Deze wijzigingen hadden geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, en het is evenmin de verwachting dat er een toekomstige impact voor de Groep zal zijn.

De wijzigingen aan IAS 1 en IAS 8 moeten worden toegepast op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De wijzigingen moeten prospectief worden toegepast. Aangezien de huidige praktijk van de Groep in overeenstemming is met de wijzigingen hadden deze wijzigingen geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

9.16.2 Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2020 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing per 1 januari 2023
- Wijzigingen aan IAS 16 Materiële vaste activa – Opbrengsten voor beoogd gebruik, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IAS 37 Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa – verlieslatende contracten — kosten om een contract te vervullen, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties – verwijzingen naar het conceptueel kader, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële Instrumenten, IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen, IAS 39 Financiële Instrumenten: Opname en waardering, IFRS 4 Verzekeringscontracten en IFRS 16 Leases – hervorming benchmarkrentes – fase 2, van toepassing per 1 januari 2021
- IFRS 17 Verzekeringscontracten, van toepassing per 1 januari 2023
- Jaarlijkse verbeteringen cyclus - 2018-2020, van toepassing per 1 januari 2022

Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn

De wijzigingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:

- Wat bedoeld wordt met het recht om de vereffing uit te stellen
- Dat een recht tot uitstel moet bestaan op het einde van het boekjaar
- Dat classificatie niet geïmpacteerd wordt door de kans dat een entiteit haar recht tot uitstel zal gebruiken
- Dat enkel indien een ingebed derivaat in een converteerbare schuld een eigenvermogensinstrument is indien de voorwaarden van de schuld geen impact op de classificatie zouden hebben

Ondernemingen zijn vereist om de wijzigingen toe te passen op boekjaren die starten op of na 1 januari 2023. De wijzigingen moeten retroactief worden toegepast in overeenstemming met IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten*. Vroegtijdige toepassing is toegestaan. Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, hebben de wijzigingen geen impact op de geconsolideerde jaarrekening.

Wijzigingen aan IAS 16 Materiële vaste activa – Opbrengsten voor beoogd gebruik

De wijzigingen verbieden ondernemingen om van de kost van een item van materiële vaste activa alle opbrengsten uit de verkoop van geproduceerde items af te trekken terwijl dat actief naar de locatie en in de staat gebracht werd die nodig zijn om te kunnen functioneren op de door het management beoogde

manier. In plaats daarvan neemt een entiteit de opbrengsten uit de verkoop van dergelijke items en de productiekosten van deze items op in winst- of verliesrekening.

Ondernemingen zijn vereist om de wijzigingen toe te passen op boekjaren die starten op of na 1 januari 2022. De wijzigingen moeten retroactief worden toegepast, maar enkel tot op items van materiële vaste activa die op de locatie en in de staat werden gebracht die nodig zijn om te kunnen functioneren op de door het management beoogde manier op of na het begin van de vroegste periode die wordt gepresenteerd in de jaarrekening waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Vroegtijdige toepassing is toegestaan.

Wijzigingen aan IAS 37 Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa – verlieslatende contracten – kosten om een contract te vervullen

De wijzigingen specificeren welke kosten een entiteit dient op te nemen bij het beoordelen of een contract bezwarend of verliesmakend is. De wijzigingen passen een “direct gerelateerde kost-benadering” toe. De kosten die direct gerelateerd zijn aan een contract om goederen en diensten te leveren omvatten zowel incrementele kosten en een toewijzing van kosten die direct gerelateerd zijn aan contract-gerelateerde activiteiten. Algemene en administratieve kosten zijn niet direct gerelateerd aan een contract en worden uitgesloten tenzij zij uitdrukkelijk ten laste van de tegenpartij zijn onder het contract.

Ondernemingen zijn vereist om de wijzigingen toe te passen op boekjaren die starten op of na 1 januari 2022. Vroegtijdige toepassing is toegestaan. Een onderneming zal de wijzigingen toepassen voor contracten waarvoor ze nog niet alle verplichtingen heeft voldaan op het begin van het boekjaar waarin de wijzigingen voor het eerst worden toegepast (de datum van initiële toepassing). De onderneming zal vergelijkende informatie niet aanpassen.

De wijzigingen hadden geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

Wijzigingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Wijzigingen aan het conceptueel kader

De wijzigingen vervangen de referentie naar een oude versie van het Conceptueel Kader van de IASB (het 1989 Kader) door een referentie naar het huidige kader dat in maart 2018 werd uitgegeven (het Conceptueel Kader). De wijzigingen hebben tevens een uitzondering aan de opname criteria in IFRS 3 toegevoegd. Meer bepaald, voor schulden en voorwaardelijke schulden die binnen het toepassingsgebied van IAS 37 of IFRIC 21 zouden vallen indien deze afzonderlijk werden opgelopen, zal de overnemende partij zou IAS 37 of IFRIC 21 toepassen in plaats van het Conceptueel Kader ten einde de verplichtingen te identificeren die ze bij een bedrijfscombinatie verondersteld heeft. De wijzigingen hebben daarnaast een expliciete stelling toegevoegd aan de standaard dat een overnemende partij voorwaardelijke activa overgenomen in een bedrijfscombinatie niet kan erkennen.

Ondernemingen zijn vereist om de wijzigingen rond bedrijfscombinaties toe te passen op boekjaren die starten op of na 1 januari 2022. Vroegtijdige toepassing is toegestaan indien op dat ogenblik, of vroeger, de onderneming eveneens alle andere wijzigingen toepast van de Wijzigingen aan Referenties naar het Conceptueel Kader, uitgegeven in maart 2018. Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen hadden deze wijzigingen geen impact op de geconsolideerde jaarrekening.

Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9

De wijziging aan IFRS 4 voorziet een tijdelijk uitstel dat de gekwalificeerde verzekeraar toelaat, maar niet vereist, om IAS 39 *Financiële Instrumenten: opname en waardering* toe te passen in plaats van IFRS 9 voor boekjaren beginnend voor 1 januari 2023. Deze standaard is niet van toepassing voor Montea.

Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële Instrumenten, IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen, IAS 39 Financiële Instrumenten: Opnamen en waardering, IFRS 4 Verzekeringscontracten en IFRS 16 Leases - hervorming benchmarkrentes – fase 2, van toepassing vanaf 1 januari 2021

De wijzigingen aan IFRS 9, IFRS 7, IAS 39, IFRS 4 en IFRS 16 voorzien een aantal verlichtingen, die van toepassing zijn op alle afdekkingsrelaties die direct geïmpacteerd zijn door de hervorming van de benchmarkrentes. Een afdekkingsrelatie is geïmpacteerd indien de hervorming aanleiding geeft tot onzekerheden omtrent de timing en/of het bedrag van de kasstromen van het afgedekte item of het afdekkingsinstrument volgend op deze hervorming. De wijzigingen voorzien ook een verlichting voor contractuele wijzigingen of veranderingen aan kasstromen die direct vereist zijn door de hervorming en is vereist om toegepast te worden door entiteiten die IFRS 4 toepassen waarbij gebruik gemaakt wordt van de uitzondering om IFRS 9 en IFRS 16, wijzigingen aan huurcontracten vereist door de IBOR hervorming, toe te passen. De wijzigingen zorgen ervoor dat entiteiten tijdelijk niet hoeven te voldoen aan de afzonderlijk identificeerbare vereiste wanneer een bijna risicovrije rente (RFR) -instrument wordt aangewezen als een afdekking van een risicocomponent.

De effectieve datum van de wijzigingen is voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2021. De vereisten moeten retroactief toegepast worden. Afdekkingsrelaties moeten worden hersteld zodra een entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast indien de afdekkingsrelatie uitsluitend werd beëindigd vanwege wijzigingen die vereist zijn door de IBOR-hervorming en deze relatie niet zou zijn beëindigd als de wijzigingen van fase twee op dat moment waren toegepast. Een entiteit is niet verplicht om voorgaande perioden aan te passen.

Deze wijzigingen hadden geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

IFRS 17 Verzekeringscontracten

IFRS 17, een nieuwe standaard voor verzekeringscontracten, die de erkenning en waardering, presentatie en toelichting behandelt. Eens effectief, zal IFRS 17 IFRS 4 - Verzekeringscontracten (IFRS 4), die werd uitgegeven in 2005, vervangen. IFRS 17 is van toepassing op alle soorten verzekeringscontracten (d.w.z. levensverzekering, schadeverzekering, directe verzekering en herverzekering), ongeacht het type entiteit dat deze uitgeeft, evenals op bepaalde garanties en financiële instrumenten met discretionaire winstdeling. Er gelden enkele uitzonderingen op het toepassingsgebied. IFRS 17 introduceert nieuwe boekhoudkundige vereisten voor bancaire producten met verzekeringskenmerken die de bepaling van welke instrumenten of welke componenten daarvan in het toepassingsgebied van IFRS 9 of IFRS 17 vallen, beïnvloeden.

Kredietkaarten en soortgelijke producten die verzekeringsdekking bieden: de meeste uitgevers van deze producten zullen hun bestaande boekhoudkundige verwerking als een financieel instrument onder IFRS 9 kunnen verderzetten. IFRS 17 sluit contracten voor kredietkaarten (en andere soortgelijke contracten die krediet- of betalingsregelingen voorzien) die voldoen aan de definitie van een verzekeringscontract als en alleen als de entiteit geen inschatting heeft van het verzekeringsrisico dat aan een individuele klant is verbonden bij het bepalen van de prijs van het contract met die klant. Wanneer de verzekeringsdekking wordt geboden als onderdeel van de contractuele voorwaarden van de kredietkaart, dan is de uitgever verplicht om:

- De verzekeringsdekkingscomponent af te zonderen en hierop IFRS 17 toe te passen;
- Andere van toepassing zijnde standaarden toe te passen (zoals IFRS 9, IFRS 15 Opbrengsten van contracten met klanten of IAS 37 Provisies, voorwaardelijke schulden en voorwaardelijke activa) op de andere componenten

Leningscontracten die voldoen aan de definitie van verzekering, maar waarbij de compensatie voor verzekerde gebeurtenissen beperkt wordt tot het bedrag dat anders vereist is om aan de verplichting die

door het contract gecreëerd is te voldoen: uitgevers van dit soort leningen, e.g. een lening waarbij bij overlijden afstand van gedaan wordt, hebben de optie om ofwel IFRS 9 ofwel IFRS 17 toe te passen. De keuze dient gemaakt te worden voor een portfolio en is onherroepbaar.

IFRS 17 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023. Het aanpassen van vorige boekjaren is verplicht. Eerdere toepassing is toegestaan, op voorwaarde dat IFRS 9 en IFRS 15 worden toegepast op of voor de datum van eerste toepassing van IFRS 17. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Jaarlijkse verbeteringen cyclus - 2018-2020Error! Bookmark not defined.

De IASB publiceerde de jaarlijkse verbeteringen cyclus 2018 – 2002 aan haar standaarden en interpretaties. Deze verbeteringen omvatten:

- IFRS 9 *Financiële instrumenten* – De wijziging verduidelijkt de honoraria die een entiteit opneemt bij de inschatting of de voorwaarden van een nieuwe of gewijzigde financiële schuld substantieel verschillend zijn van de voorwaarden van de oorspronkelijke financiële schuld. Deze honoraria omvatten enkel de honoraria betaald of ontvangen tussen de lener en ontleners, inclusief de honoraria betaald of ontvangen door ofwel de lener of ontleners namens de tegenpartij. Een entiteit past de wijziging toe op financiële schulden die zijn gewijzigd of geruild op of na het begin van het boekjaar waarin de entiteit voor de eerste maal deze wijziging toepast. Een entiteit past de wijzigingen toe voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022. Een entiteit zal de wijzigingen toepassen op financiële schulden die zijn gewijzigd of geruild op of na het begin van het boekjaar waarin de entiteit voor de eerste maal deze wijziging toepast. Vroegtijdige toepassing is toegestaan. Er wordt verwacht dat deze wijzigingen geen impact zullen hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.
- Illustratieve voorbeelden bij IFRS 16 *Leases* – De wijziging verwijdert het voorbeeld van betalingen van de verhuurder gerelateerd aan leasehold improvements in Illustratief voorbeeld 13 aan IFRS 16. Dit verwijdert mogelijke verwarring omtrent de behandeling van huurvoordelen bij de toepassing van IFRS 16. Deze wijzigingen zullen geen impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.
- IAS 41 *Landbouw* – De wijzigingen verwijderen de vereiste om kasstromen met betrekking tot belastingen uit te sluiten bij reële waarde bepalingen. Een entiteit past de wijzigingen toe voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2020. Vroegtijdige toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zullen geen impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

10. JAARVERSLAG

MONTEA

Gvv naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Industrielaan 27
9320 Erembodegem (Aalst)
www.montea.eu
RPR Dendermonde
BTW-nr. BE 0417.186.211

Jaarverslag van de enige bestuurder van de Naamloze Vennootschap 'Montea' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 18 mei 2021 om 10.00 uur

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2020 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2020 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2020.

10.1 Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2020 bestaat het totaal van de activa (€ 1.373.449K) voornamelijk uit vaste activa (€ 1.122.872K) (waarvan de vastgoedbeleggingen 64,5% uitmaken) en vlottende activa (€ 250.577K) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gestegen van € 647.187K naar € 723.698K, ofwel een stijging met € 76.511K (11,8%).

De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille (exclusief huurgaranties) bedraagt op 31/12/2020 99,4% in percentage van de beschikbare oppervlakte.

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 815.691K en een totale schuld van € 557.759K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 477.122K) met daarin onder meer de negatieve waarde van de financiële instrumenten voor een bedrag van € 31.065K en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 80.637K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 37,4% tegenover 38,8% op 31/12/2019.

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2020 bedragen € 41.143K, een stijging van 4,8% ten opzichte van dezelfde periode in 2019 (€ 39.249).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2020 bedraagt € 46.675K en vertoont hiermee een stijging van 10,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 42.397K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen van € 40.752K op 31/12/2019 naar € 44.680K op 31/12/2020.

Het operationeel resultaat op 31/12/2020 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 119.477K.

Het positieve financieel resultaat per 31/12/2020 (€ 35.719K) werd sterk beïnvloed door de herwaardering van de participaties in de dochterondernemingen.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2020 (€ 187K).

Het netto resultaat voor het huidig boekjaar bedraagt € 155.009K (€ 9,74 per aandeel) ten opzichte van 108.552K (€ 7,13 per aandeel) per 31.12.2019.

10.2 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:

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van € 2,83 per aandeel. Op dit bruto dividend zal 30% roerende voorheffing worden ingehouden.

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

Dading m.b.t. voorkooprecht terrein te Tilburg (NL)

In 2017 sloot Montea met de eigenaar van een terrein te Tilburg een overeenkomst, waarbij Montea een voorkooprecht had op een eventuele verkoop van het perceel met zijn opstallen. In februari 2021 werd tussen partijen een dading gesloten over de voorwaarden waartegen Montea afziet van dit voorkooprecht, waarbij Montea in totaal € 2,6 M (voor belastingen) toekomt. Deze vergoeding compenseert grotendeels de voorzichtige benadering die Montea heeft aangenomen sinds 01/01/2021 m.b.t. het FBI regime⁴.

⁴ Er werd een voorziening van € 2,9 miljoen in de vooruitzichten (via de resultatenrekening) 2021 opgenomen, het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. Zie 1.2.8 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut.

Openbaarmaking transparantiekennisgeving BlackRock Groep⁵

Montea heeft een op 4 maart 2021 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen waaruit blijkt dat 10 vennootschappen uit de BlackRock groep samen 4,02% van de stemrechten van Montea bezitten. Zij hebben de deelnemingsdrempel van 3% overschreden.

Openbaarmaking transparantiekennisgeving Federale Verzekeringen⁶

Montea heeft een op 29 maart 2021 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen vanwege Federale Verzekeringen waaruit blijkt dat zij minder dan 5% van de stemrechten van Montea bezitten.

Montea investeert in multimodale stadslogistiek in Brussel⁷

Montea en de Haven van Brussel slaan de handen in elkaar en tekenden samen een grondconcessie-overeenkomst voor een vaste periode van 30 jaar (verlengbaar met periodes van 10 jaar) voor een terrein van ca. 35.000 m². Dit terrein bevindt zich aan de Vilvoordeselaan en paalt onmiddellijk aan de TTB terminal (Trimodal Terminal Brussels) van Brussel. Hierdoor biedt het terrein – naast de invalsweg naar het centrum van Brussel – uitzonderlijke multimodale mogelijkheden tot spoor- en kanaalverkeer. Montea en DSV tekenden een koopovereenkomst voor een distributiecentrum van ca. 20.000 m², gelegen op bovenvermelde concessiegrond in de Haven van Brussel. Vanaf Q2 2021 zal de voormalige site van DSV voor 10 jaar vast worden verhuurd aan Van Moer Logistics voor haar watergebonden goederenstromen richting Brussel. Van Moer Logistics zal eveneens de naastliggende sporen opnieuw activeren en op die manier de hub volwaardig trimodaal maken.

Montea haalt € 235 miljoen op door uitgifte van Green Bonds via US Private Plaatsing⁸

Montea heeft met succes haar eerste US Private Plaatsing afgerond via uitgifte van € 235 miljoen aan Green Bonds. De obligaties zijn opgesplitst in vier tranches:

- € 50 miljoen - looptijd 10 jaar (vervaldag 27/04/2031) - coupon 1,28%;
- € 30 miljoen - looptijd 10 jaar (vervaldag 23/06/2031) - coupon 1,28%;
- € 85 miljoen - looptijd 12 jaar (vervaldag 4/01/2034) - coupon 1,42%;
- € 70 miljoen - looptijd 15 jaar (vervaldag 23 juni 2036) - coupon 1,44%.

De obligaties zijn uitgegeven binnen het kader van het nieuwe Green Finance Framework van de vennootschap. Sustainalytics, Second Party Opinion provider, bevestigde bovendien dat dit financieringsprogramma in lijn ligt met de Green Bond Principles en de Green Loan Principles. De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij zes grote institutionele beleggers. Montea benadrukt haar duurzaamheidsambities en versterkt haar liquiditeits- en financieringspositie op lange termijn via deze diversificatie en unieke looptijden. De gemiddelde looptijd van de schulden van Montea wordt aanzienlijk verlengd tegen een gemiddelde coupon ruim onder de huidige kost van de schulden.

⁵ Zie persmededeling van 08/03/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Zie persmededeling van 01/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

⁷ Zie persmededeling van 12/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Zie persmededeling van 14/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

10.4 Specifieke en materiële risicofactoren die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

10.4.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

Evolutie van de interestvoeten

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen.

Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden⁹ en (een gedeelte van) de Obligaties sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR (3 of 6) maanden + marge). Hierdoor kan Montea genieten van eventuele lage rentevoeten. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap. Per 31 december 2020 bedraagt de totale financiële schuld die onderworpen is aan variabele interestvoeten EUR 405.166.667.

10.4.2 Wettelijke en regelgevende risico's

10.4.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones

10.4.2.1.1 Concessies en opstalrechten

Voor welbepaalde sites beschikt Montea over een opstalrecht of een concessierecht op openbaar domein. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar (i) de opstalovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen hebben afgesloten met Brussels Airport Company (BAC) voor sites gelegen in luchthavenzone en (ii) de concessieovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen hebben afgesloten met North Sea Port Flanders (voorheen 'Gent Zeehaven') of met De Vlaamse Waterweg (of met één van haar rechtsvoorgangers Waterwegen en Zeekanaal of De Scheepvaart¹⁰).

Deze opstal- en concessierechten zijn beperkt in de tijd. Deze rechten kunnen tevens, omwille van redenen van algemeen belang, door de opstalgever/concessiegever worden beëindigd vooraleer hun voorziene eindduur is verstreken.

Het hiermee gepaard gaande risico voor Montea is tweeledig. Enerzijds riskeert Montea haar opstal- of concessierecht op de site, en derhalve dus ook haar investering / haar gebouw(en) op de site voortijdig te verliezen. Anderzijds riskeert Montea te worden blootgesteld aan schadeclaims vanwege de gebruiker(s) van dat (die) gebouw(en) omdat samen met het opstal- of concessierecht op de site, ook de gebruiksovereenkomst noodzakelijkwijs voortijdig eindigt.

Dit tweeledig risico is evenwel quasi steeds ingeperkt door (a) bepalingen in de gebruiksovereenkomst krachtens dewelke, in geval van een dergelijke beëindiging, de gebruiker geen schadevergoeding kan claimen van Montea en/of doordat (b) in geval van een dergelijke beëindiging, de opstalgever / concessiegever krachtens de opstalovereenkomst / concessieovereenkomst is gehouden om de integrale schade van Montea (met in begrip van schadeclaims van de gebruiker) te vergoeden.

⁹ Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van EUR 931.266 (< 0.2% van de totale financiële schuld). Deze financiële overeenkomst (betreft de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV, met zonnepanelen in eigendom, gelegen te Aalst, op de site verhuurd aan Barry Callebaut) loopt af in het eerste kwartaal van 2028. De bestaande leaseovereenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

¹⁰ Meer informatie over de buiten balans verplichting (bankgarantie) ten gunste van Scheepvaart NV kan worden teruggevonden in Sectie **Error! Reference source not found.** (Toelichting 43: Buiten balans verplichting).

Globaal is 20,4% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2020.

10.4.2.1.2 Veiligheidsreglementering

Welbepaalde sites van Montea die gelegen zijn op openbaar domein of binnen luchthavenzones¹¹ zijn onderworpen aan specifieke (veiligheids-)reglementeringen. Indien deze reglementeringen zouden wijzigen/verstrengen, kan dit een impact hebben op de verhuurbaarheid van de betrokken onroerende goederen of in sommige gevallen bepaalde contractuele beëindigingsmogelijkheden activeren voor de gebruikers. Globaal is 12,9% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2020.

Voor één welbepaalde site van Montea die is gelegen binnen een luchthavenzone is in de gebruiksovereenkomst bedongen dat vanaf een welbepaalde vermindering, door gewijzigde wetgeving inzake het nachtvluchtregime, van (a) het aantal toegestane nachtvluchten en/of (b) de toegestane te transporteren lading middels nachtvluchten, de gebruiker een vermindering van de gebruiksvergoeding kan vragen en/of de gebruiksovereenkomst voortijdig kan beëindigen na het verstrijken van een minimale duur. Bij een vermindering van (a) en/of (b) van > 25% tot 50% kan de gebruiker, voor de duur van die vermindering, aanspraak maken op een vermindering van ca. 6% van de gebruiksvergoeding. Dit risico is evenwel ingeperkt doordat de opstalovereenkomst voorziet dat in dat geval Montea op haar beurt ca. 11% minder opstalvergoeding dient te betalen, en doordat de gebruiksovereenkomst voorziet dat de gebruiksvergoeding opnieuw volledig verschuldigd wordt zodra het verminderde nachtvluchtregime ophoudt.

Bij een vermindering van (a) en/of (b) van meer dan 50%, kan de gebruiker, voor de duur van die vermindering, aanspraak maken op een vermindering van ca. 11% van de gebruiksvergoeding. Ook dit risico is ingeperkt doordat de opstalovereenkomst voorziet dat in dat geval Montea op haar beurt ca. 22% minder opstalvergoeding dient te betalen, en doordat de gebruiksovereenkomst opnieuw volledig verschuldigd wordt zodra het verminderde nachtvluchtregime ophoudt. Tevens voorziet de gebruiksovereenkomst dat zo het verminderde nachtvluchtregime van meer dan 50% zou wijzigen in een verminderd nachtvluchtregime van > 25% tot 50%, ook de vermindering van de gebruiksvergoeding mee wijzigt van ca. 6% naar ca. 11%.

Naast een vermindering van de gebruiksvergoeding, heeft de Gebruiker bij een verminderd nachtvluchtregime binnen bovenstaande percentages (dus vanaf > 25% van (a) en/of (b) hierboven) ook de mogelijkheid om de gebruiksovereenkomst voortijdig te beëindigen vanaf het verstrijken van een minimale duur. Ook dit risico is ingeperkt doordat, zoals gesteld, de gebruiksovereenkomst pas na het verstrijken van een minimale duur kan worden beëindigd, alsook doordat de gebruiker alsdan een forfaitaire schadevergoeding is verschuldigd aan Montea gelijk aan het bedrag van de op dat ogenblik verschuldigde gebruiksvergoeding voor 1 jaar.

Tot op heden heeft dit risico (gewijzigde wetgeving inzake het nachtvluchtregime & navenante vermindering van de gebruiksvergoeding of voortijdige beëindiging) onder deze gebruiksovereenkomst zich niet voorgedaan.

10.4.2.2 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare geregelementeerde vastgoedvennootschappen

¹¹ Montea focust bij haar investeringen op multi-modale toplocaties, met een voorkeur voor haven- en luchthavenlocaties in België, Frankrijk en Nederland. Voor meer informatie wordt er verwezen naar Hoofdstukken **Error! Reference source not found.** en **Error! Reference source not found.**

Als gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GVV (maar niet op het niveau van de dochtervennootschappen). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een voorheffingsstarief van, in principe, 30%. Aan dit gunstig fiscaal stelsel zijn er echter ook verplichtingen en beperkingen verbonden waaraan Montea zich dient te houden. Zo mag Montea als GVV maximum 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot xi van de GVV-Wet. Per 31 december 2020 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de GVV-Wet of het GVV-KB veronderstelt, zou Montea het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen.

Bovendien geeft het verlies van de erkenning meestal aanleiding tot de verplichting voor Montea om de door haar aangegane kredieten vervroegd of versneld terug te betalen. Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het stelsel van GVV.

10.4.2.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

Status FBI-statuuat aanvraag Montea Nederland NV en dochtervennootschappen

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat geval kan in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, de Vennootschap beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime.

In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie, het Nederlandse ministerie van Financiën en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. Het ministerie liet in januari 2020 officieel weten dat deze invulling momenteel niet geconcretiseerd kan worden onder andere omwille van de afhankelijkheid van de uitkomst van lopende rechtszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond de teruggave van dividendbelasting waarop het ministerie niet wenst vooruit te lopen. Uit het Arrest van het Europese Hof van Justitie van 30 januari 2020 (zaak Köln-Aktiefonds Deka) volgt dat een buitenlands lichaam dat gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit dient te worden getoetst naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen.

Montea onderhoudt doorlopend constructief contact met de Nederlandse fiscale administratie en het Nederlandse ministerie over de concrete toepassing van de reeds bekendgemaakte uitspraken en over de

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

vergelijkbaarheid van Montea met Nederlandse instellingen met het FBI-statuut. Dit contact is gericht op het bekomen van het FBI-regime voor Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen.

Toekomst van FBI-regime

Los hiervan bestudeert de Nederlandse overheid de vraag of aanpassing van het FBI regime in zijn algemeenheid en voor vastgoedfondsen in het bijzonder op termijn noodzakelijk, mogelijk en uitvoerbaar is. Eventuele wijzigingen van het beleid worden niet voor 2022 verwacht.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact t.e.m. 2020

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, heeft ze haar boekhouding tot heden gevoerd alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Montea Nederland NV¹² heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2019 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015 t.e.m. 2019 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 8,2 miljoen voor deze 5 jaren).

Met betrekking tot 2015 en 2016 heeft Montea definitieve aanslagen vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze jaren) ontvangen. Voor 2015 was die aanslag € 0,1 miljoen hoger dan de ingediende aangifte. Tegen de definitieve aanslagen 2015 en 2016 heeft Montea bezwaar ingediend.

Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 8,2 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut toch zou worden geweigerd, werden de aanslagen terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland NV¹³ heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2019 € 1,5 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting afgedragen. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2019 en 2020 is bezwaar gemaakt. De dividendbelasting kan mogelijk gerecupereerd worden indien het FBI statuut toch geweigerd zou worden. De totale impact met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2019 zou dus € 6,7 miljoen of € 0,42 per aandeel (12% van het EPRA resultaat 2020) bedragen.

Tenzij evenementen zich voordoen waaruit blijkt dat anders gehandeld zou moeten worden, is Montea voornemens om dezelfde werkwijze te hanteren met betrekking tot 2020. Een bedrag van ca. € 3,5 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020. In de cijfers over 2020 wordt hiervoor een schuld van € 3,5 miljoen en een vordering van € 3,5 miljoen opgenomen. Een

¹² En haar Nederlandse dochtervennootschappen

¹³ En haar Nederlandse dochtervennootschappen

bedrag van ca. € 0,7 miljoen zal voorzien worden met betrekking tot de dividendbelasting die verschuldigd is na vervulling van de uitkeringsverplichting. De impact van het niet bekomen van de FBI status met betrekking tot 2020 zou dus € 2,8 miljoen of € 0,17 per aandeel bedragen, zijnde het bedrag van de verwachte voorlopige aanslag 2020 verminderd met voornoemd bedrag aan dividendbelasting.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voerde ze haar boekhouding tot en met 2020 alsof ze de FBI status reeds had bekomen. De basis hiervan kan teruggevonden worden in het 'level playing field'-principe met andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Op basis van nieuwe feiten (intrekken toegekende fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 bij voldoende vergelijkbare Belgische GVV's) heeft Montea in haar vooruitzichten 2021 voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI statuut geweigerd zou kunnen worden voor de periode vanaf 1 januari 2021. In die zin werd een voorziening van € 2,9 miljoen in de vooruitzichten (via de resultatenrekening) 2021 opgenomen, het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer.

Ondersteund door het Europese recht blijft de inzet van Montea er echter op gericht om in Nederland ook vanaf 2021 het FBI statuut toe te kunnen passen. De belastingaangifte van 2021 zal dan ook als FBI worden ingediend aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuuut te kunnen claimen.

10.4.2.4 Wetgevend en fiscaal kader voor SIC

Voor haar investeringen in vastgoed in Frankrijk heeft de Vennootschap gekozen voor het fiscaal stelsel van de "Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)" (hierna "SIIC" genaamd), conform artikel 208-C van de Code Général des Impôts français ("CGI"). Het belangrijkste voordeel van dat stelsel bestaat in een vrijstelling van Franse vennootschapsbelasting voor bepaalde vastgoedinkomsten huurgelden, meerwaarden op vastgoed, vastgoedinkomsten uit dochtervennootschappen), grotendeels naar het voorbeeld van het regime van de GVV in de Belgische vennootschapsbelasting.

Aan het stelsel zijn een aantal bijzondere voorwaarden verbonden. Zo moet de Vennootschap genoteerd zijn op een Franse of buitenlandse gereguleerde markt en moet het voorwerp van de Vennootschap in hoofdzaak bestaan in de verwerving of de bouw van onroerende goederen met het oog op verhuring of in het aangaan van een rechtstreekse of onrechtstreekse participatie in ondernemingen met een soortgelijk voorwerp.

Indien de Vennootschap haar statuut van SIIC zou verliezen, vb. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting. De Vennootschap schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal EUR 0,06 per aandeel¹⁴ op basis van het gerealiseerde resultaat van 2020, zonder hierbij rekening te houden met groeiassumpties van de huidige portefeuille.

10.4.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

¹⁴ Hier berekend op het gewogen gemiddeld aantal aandelen per 31 december 2020. De maximale jaarlijkse impact bij verlies van het SIIC statuut wordt ingeschat op EUR 1,0 miljoen.

10.4.3.1 Risico's verbonden aan de enige bestuurder

In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Enige Bestuurder, heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate governance en het corporate governance charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Enige Bestuurder. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Enige Bestuurder aanwezig is. Tevens dient de Enige Bestuurder zijn instemming te geven bij elke beslissing van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten). Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Enige Bestuurder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Vennootschap noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehold.

10.4.3.2 Risico's verbonden aan een eventuele controlewijziging

Op het ogenblik dat Montea haar statuten zou wijzigingen en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen of zij een andere enige bestuurder dan Montea Management NV zou benoemen, kan de voorziene clause met betrekking tot een controlewijziging in de Obligaties worden geactiveerd. Dit zou tot gevolg hebben dat elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke “agent”, kan eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea. Ook in de bilaterale kredieten kan dit de clause met betrekking tot een controlewijziging activeren waardoor de betrokken financiële instellingen het recht zouden hebben om alle uitstaande bedragen op te eisen. Montea beschikte op 31 december 2020 over € 79,8 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 380,2 miljoen aan kredietlijnen.

10.4.4 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

Montea sluit soms voor build-to-suit projecten een overeenkomst af met een ontwikkelaar waarin Montea zich verbindt om tegen een vooraf afgesproken prijs het respectievelijke gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) te zullen aankopen, mits het vervullen van enkele opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden hebben betrekking op o.a. het afleveren van de garantie, de eerste huurbetaling, het bekomen van de nodige vergunningen en de voorlopige oplevering van het gebouw. Indien het gebouw later dan voorzien wordt opgeleverd of indien er één of meerdere opschortende voorwaarden niet zijn vervuld, kan Montea beslissen om het gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) niet (of pas later) over te nemen, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde resultaten van Montea en haar toekomstige vastgoedportefeuille.

Globaal is 0,8% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2020.

10.5 Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Montea heeft een bijkantoor in Frankrijk, geregistreerd als Montea SCA met zetel 75008 Parijs, 18-20 Place de la Madeleine.

10.6 Afgeleide financiële instrumenten:

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

88,8% van de lopende bankschuld (zonder rekening te houden met de uitstaande obligatieleningen en andere financiële schulden) bij financiële instellingen werden ingedekt door middel van volgende interest rate swaps en caps:

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2020	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2020 (*)	Reële waarde 2019 (*)	Reële waarde 2018 (*)	Reële waarde variatie 2020 vs 2019
IRS '	31/12/2015	31/12/2021	0	0	2,38%	Euribor 3M	0	0	-768	0
IRS '	02/01/2015	02/01/2019	0	0	2,25%	Euribor 3M	0	0	-166	0
IRS '	01/04/2015	01/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS '	01/04/2015	01/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS	29/12/2017	31/12/2020	15.000	0	0,50%	Euribor 3M	0	-538	-205	538
IRS	03/10/2016	02/01/2020	0	0	1,71%	Euribor 3M	0	-137	-2.238	137
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-563	-462	-148	-101
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-726	-572	-156	-154
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-2.241	-1.707	-412	-534
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-218	-162	-31	-56
IRS	30/12/2016	31/12/2020	10.000	0	0,45%	Euribor 3M	0	-334	-106	334
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-3.533	-2.719	-626	-814
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-1.343	-1.076	-279	-266
IRS "	01/04/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-2.869	-2.344	-1.023	-525
IRS "	01/04/2018	01/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-1.109	-895	-362	-215
IRS "	03/04/2018	01/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-1.125	-904	-373	-221
IRS "	31/12/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-2.053	-1.495	-178	-559
IRS	31/12/2020	29/09/2028	25.000	25.000	1,83%	Euribor 3M	-4.450	-3.406	-2.282	-1.044
IRS	31/12/2020	29/12/2028	10.000	10.000	1,66%	Euribor 3M	-1.694	-1.269	0	-425
FORWARD START IRS "	31/12/2021	31/12/2029	10.000	0	2,04%	Euribor 3M	-1.960	-1.712	0	-248
FORWARD START IRS "	01/01/2021	01/01/2028	50.000	50.000	1,01%	Euribor 3M	-5.137	-3.446	0	-1.691
FORWARD START IRS "	29/12/2023	31/12/2027	50.000	0	0,48%	Euribor 3M	-1.720	-492	0	-1.227
FORWARD START IRS	31/12/2021	31/12/2029	15.000	0	0,28%	Euribor 3M	-725	0	0	-725
FORWARD START IRS	31/12/2021	31/12/2029	10.000	0	0,29%	Euribor 3M	-496	0	0	-496
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	50.000	0,25%	Euribor 3M	22	107	0	-85
CAP	01/01/2020	01/01/2021	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2019	31/12/2020	10.000	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2020	31/12/2024	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	42	0	-	42
CAP	30/06/2020	31/12/2021	10.000	10.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	-	0
CAP	30/06/2020	30/12/2020	25.000	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS '	31/03/2015	30/06/2023	0	0	2,51%	Euribor 3M	0	0	-1.120	0
TOTAL			532.500	387.500			-31.899	-23.565	-10.473	-8.335

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31 december 2020 bedraagt € 31.899K en 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.

10.7 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur herneemt de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze deze heeft toegepast gedurende het boekjaar 2020.

Montea paste daarbij sinds 1 januari 2020 de aanbevelingen, opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2020 als referentiecode (www.corporategovernancecommittee.be) toe. Indien zij daarvan is afgeweken, licht zij dit toe in haar verklaring inzake deugdelijk bestuur in toepassing van artikel 3:6, §2 WVV. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteit.

De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het WVV, maar ook de GVV Wet en het GVV KB.

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 3:6, §2 WVV.

Montea zelf heeft de vorm van een naamloze vennootschap aangenomen en heeft slechts één statutair benoemde bestuurder (de "Enige Bestuurder"). Deze Enige Bestuurder, Montea Management NV, heeft de vorm van een naamloze vennootschap.

10.7.1 Verklaring inzake corporate governance code

10.7.1.1 Corporate Governance Code 2020

De Vennootschap en haar Enige bestuurder leefde in 2020 de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door deze mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Enige Bestuurder. Als bestuursorgaan van de Enige Bestuurder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van Montea Management NV die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.

De structuur van de naamloze vennootschap is aldus transparant met betrekking tot corporate governance.

In het corporate governance charter zoals laatst gewijzigd op 11/02/2020 (zie www.montea.com/investor-relations/corporate-information) en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de Enige Bestuurder van Montea – Montea Management NV – bedoeld.

De Vennootschap leeft de bepalingen na van de Corporate Governance Code 2020, met uitzondering van de hierna volgende bepalingen:

- overeenkomstig bepaling 5.6 van de Corporate Governance Code 2020 mag het mandaat van een bestuurder niet meer dan vier jaar bedragen. Van dit maximum kan worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken. Deze uitzondering geldt enerzijds voor de gedelegeerd bestuurder die op 17/05/2016 voor zes jaar werd benoemd om hem in staat te stellen een langetermijnstrategie te implementeren en anderzijds voor de voorzitter van de raad van bestuur die op 19/05/2015 voor zes jaar werd benoemd om de continuïteit van het beleid te verzekeren;
- In afwijking van bepaling 7.1 tot en met 7.3 van de Corporate Governance Code 2020 beschikt de Vennootschap tot op heden nog niet over een door haar algemene vergadering goedgekeurd remuneratiebeleid. Op de aanstaande jaarlijkse algemene vergadering van 18 mei 2021 zal voor de eerste maal een remuneratiebeleid ter goedkeuring worden voorgelegd aan de aandeelhouders dat in principe van toepassing zal zijn voor vier jaar;
- De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt niet deels uitbetaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.6 van de Corporate Governance Code 2020. Het oogmerk van deze aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Deze bekommernis is bij Montea reeds voldoende beantwoord doordat op datum van dit jaarlijks financieel verslag meer dan de helft van de niet-uitvoerende bestuurders de facto vertegenwoordigers zijn van grote aandeelhouders van de Vennootschap. Er is dan ook geen onmiddellijk noodzaak om deze niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen;
- De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals echter aanbevolen door aanbeveling 7.9 van de Corporate Governance Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er zowel een aandelen optieplan als een aandelen aankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het management aangewezen door de Raad van Bestuur op aanbeveling van het Remuneratie- en Benoemingscomité);
- De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enig terugvorderingsrecht inzake variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.12 van de Corporate Governance Code 2020. Er zal rekening worden gehouden met deze aanbeveling bij het afsluiten van enige toekomstige contracten, Montea wenst de bestaande contracten echter niet aan te passen voor dit specifiek punt;

- In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Corporate Governance Code 2020 heeft de Vennootschap geen *relationship agreement* afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders. Op datum van dit jaarlijks financieel verslag heeft de grootste aandeelhouder van Montea, familie De Pauw, twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur waardoor ze nauw betrokken is met het beleid van Montea. De Vennootschap is van oordeel dat het afsluiten van zulke *relationship agreement* op vandaag niet aan de orde is.

10.7.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

10.7.2.1 Algemeen

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder is verantwoordelijk voor de evaluatie van de risico's die eigen zijn aan de Vennootschap en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

Het uitvoerend management van de Vennootschap is op haar beurt dan verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en de doeltreffendheid van de interne controle.

Montea organiseert het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap aan de hand van:

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

Daarbij gaat ook een bijzondere aandacht uit naar de betrouwbaarheid van het proces van rapportering en de financiële informatieverstrekking.

10.7.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- De risicocultuur
Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap
Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in België, Nederland en Frankrijk.
- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen
Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en twee investeringscomités¹⁵. Het auditcomité heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap te monitoren. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs (EY/Deloitte Legal, Primexis en ABAB/Meijburg & Co in België, Frankrijk en

¹⁵ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

Nederland) voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden. Deze partijen leveren louter bijstand (het betreft voor alle duidelijkheid geen delegatie van beheerstaken).

- De organisatie van de Vennootschap

De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema worden weergegeven. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld.

- Maatregelen tot voldoende competentie

De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:

- de bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt ;
- het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ✓ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
 - ✓ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
 - ✓ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

10.7.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

De persoon, belast met het risicobeheer van de vennootschap, stelt een lijst op van alle risico's die tweemaal per jaar in het auditcomité geëvalueerd worden. Deze risico's worden besproken in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit verslag.

De specifieke controlewerkzaamheden van de Vennootschap kunnen we onderverdelen in de volgende categorieën:

- Controlewerkzaamheden op wettelijke basis:
Elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat de oorsprong betreft, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, aan de hand van notariële aktes.
- Controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
 - de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder;
 - goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement);
 - goedkeuring van iedere uitgaande betalingen door minstens twee personen.
- Controle op de financiële werkzaamheden:
 - indien nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake boekhoudkundige en fiscale praktijken;
 - stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers ten opzichte van het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
 - er worden ad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.
- Controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
 - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten
 - het proactief opvolgen van de renterisico's.

10.7.2.4 De financiële informatie en de communicatie

De algemene communicatie binnen de Vennootschap is aangepast aan haar omvang. Deze is voornamelijk gebaseerd op algemene personeelscommunicatie, interne werkvergaderingen en algemeen e-mailverkeer.

Het proces van de financiële informatie is op kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarlijkse basis gebaseerd. Jaarlijks wordt hiervoor een retroplanning opgesteld. Het interne boekhoudteam (lokaal in de 3 landen) verschaft de boekhoudkundige cijfers. Deze cijfers worden geconsolideerd en geverifieerd door het controlling team dat verslag uitbrengt bij de CFO.

10.7.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld door:

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;
- de persoon belast met de interne audit: in het auditcomité werd een intern auditprogramma goedgekeurd. De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2017 t.e.m. 31 december 2020) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren CV, vertegenwoordigd door de heer Steven Cauwenberghs. Vanaf 1 januari 2021, en dit voor een periode van 3 jaar t.e.m. 31 december 2023, is de interne-auditfunctie gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener Trifinance Belgium NV, vertegenwoordigd door de heer Alexander Van Caeneghem. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf.

10.7.3 Bestuurs-leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

10.7.3.1 Algemeen

In overeenstemming met het WVV en haar statuten wordt Montea bestuurd door een statutaire enige bestuurder, Montea Management NV ("Montea Management" of de "Enige Bestuurder"), een vennootschap die zelf wordt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf. Montea Management werd op 23 juni 2016 herbenoemd tot statutaire enige bestuurder van Montea voor een periode van tien jaar.

Montea Management wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea conform artikel 4 van de GVV Wet kan worden bestuurd, en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV j. aanbeveling 3.5 Corporate Governance Code 2020, conform de bepalingen van de GVV Wet en van het GVV KB.

De structuur van de naamloze vennootschap is transparant. Dit betekent dat alle regels van de GVV Wet en van het GVV KB van toepassing zijn op haar bestuursorgaan, de Enige Bestuurders en op de bestuurders van de Enige Bestuurder.

In deze optiek heeft Montea de principes op het vlak van corporate governance uitgebreid tot de bestuurders van de Enige Bestuurder.

De corporate governance structuur van Montea kan als volgt schematisch worden weergegeven:

- de bestuurssorganen, op twee niveaus:
 - de Enige Bestuurder, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf;
 - de raad van bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Montea Management NV werd toevertrouwd;
- de toezichthoudende instanties:
 - intern: toezicht op het dagelijks beheer door de effectieve leiders, toezicht door de compliance officer, de persoon belast met de risicobeheersing van de onderneming en de persoon belast met de interne audit;
 - extern: de commissaris en de FSMA.

De personen die deel uitmaken van de bedrijfsleiding, alsook de Enige Bestuurder, hebben hun kantooradres op de zetel van Montea (dit uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea).

10.7.3.2 Raad van bestuur

10.7.3.2.1 Samenstelling

(i) Benoeming

De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van Montea Management NV bij gewone meerderheid uit een lijst van kandidaten, voorgedragen door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Met uitzondering van één aandeel aangehouden door Jo De Wolf, is de algemene vergadering van de Enige Bestuurder samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

De leden van de raad van bestuur zijn uitsluitend natuurlijke personen.

De bestuurders worden in principe benoemd voor een periode van maximum vier jaar, doch, in afwijking van aanbeveling 5.6 van de Belgische Corporate Governance Code 2020, kan van dit maximum worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken.

De voordracht tot benoeming of hernieuwing van benoeming, van de niet-hernieuwing van benoeming of van het ontslag van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd en/of meegedeeld aan de FSMA in toepassing van artikel 14, §4, lid 4 van de GVV-Wet.

Het benoemingsproces wordt geleid door de Voorzitter van de raad van bestuur. Kandidaat-bestuurders of kandidaten tot herbenoeming als bestuurder worden door de raad van bestuur aan de aandeelhouders van de Enige Bestuurder voorgedragen op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité.

Vóór elke nieuwe benoeming gebeurt een evaluatie van de bekwaamheden, kennis en ervaring die reeds aanwezig zijn in de raad van bestuur en deze die nog nodig zijn. Dit zorgt voor de vereiste diversiteit en complementariteit inzake de diverse achtergronden en competenties van de bestuurders. Er wordt een profiel uitgewerkt van de vereiste rol.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

Niet-uitvoerende bestuurders worden bewust gemaakt van de omvang van hun plichten op het ogenblik van hun kandidaatstelling.

(ii) Hoedanigheidsvereisten

De leden van de raad van bestuur worden geëvalueerd op grond van volgende criteria:

- kennis van de transport- en logistieke sector;
- kennis van de werking van en contacten met spelers in de zeehavens;
- kennis van de bouwsector en van de logistieke vastgoedmarkt;
- kennis van de logistieke goederenflow;
- ervaring als bestuurder van een beursgenoteerd (vastgoed)bedrijf;
- algemene financiële kennis en kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels.

Niet-uitvoerende bestuurders mogen niet meer dan vijf (5) bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen tegelijk bekleden. Eventuele wijzigingen in hun andere engagements buiten Montea, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter van de raad van bestuur gemeld.

Conform artikel 13 van de GVV Wet moeten minstens drie bestuurders onafhankelijk zijn in de zin van artikel artikel 7:87 WvV j. aanbeveling 3.5 Corporate Governance Code 2020. Op heden voldoen de volgende bestuurders aan deze onafhankelijkheidscriteria:

- Ciska Servais;
- Sophie Maes;
- Philippe Mathieu.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit acht leden. De samenstelling van de raad van bestuur is per 31 december 2020 als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Dirk De Pauw	Uitvoerend bestuurder en sinds 1/10/2014 eveneens voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	18/05/2021
Jo De Wolf	Uitvoerend bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2022
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	18/05/2021
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2018	18/05/2021
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	18/05/2021
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	21/05/2013	18/05/2021
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	03/10/2013	17/05/2022
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2017	18/05/2021

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

Er zal aan de algemene vergadering van Montea Management NV op 18 mei 2021 gevraagd worden om:

- het mandaat van Dirk De Pauw als uitvoerend bestuurder te verlengen met vier jaar tot de jaarvergadering van 2025;
- het mandaat van Peter Snoeck als niet-uitvoerend bestuurder te verlengen met vier jaar tot de jaarvergadering van 2025;
- het mandaat van Philippe Mathieu als onafhankelijk bestuurder te verlengen met vier jaar tot de jaarvergadering van 2025;
- Barbara De Saedeleer te benoemen als onafhankelijk bestuurder voor een duur van drie jaar tot de jaarvergadering van 2024;
- Koen Van Gerven te benoemen als onafhankelijk bestuurder voor een duur van drie jaar tot de jaarvergadering van 2024.

De raad van bestuur telt momenteel drie vrouwelijke leden wat betekent dat meer dan 1/3 van de bestuurders een ander geslacht hebben dan de overige bestuurders. Vanaf 18 mei 2021 zal de raad van bestuur bestaan uit zeven leden, waarvan twee vrouwen.

(iv) Curricula

Hierna vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders met vermelding van de andere mandaten die zij als lid van de administratieve, beheer- of controleorganen in andere vennootschappen in de loop van de voorbije vijf jaar hebben vervuld (met uitzondering van de dochterondernemingen van de Vennootschap).

Dirk De Pauw

Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités

Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 18/05/2021

Dirk De Pauw, geboren in 1956, is één van de stichtende aandeelhouders van Montea. Hij behaalde zijn diploma boekhouding en bedrijfsbeheer aan het IHNUS te Gent en volgde daarna aanvullende opleidingen aan de Vlerick Leuven Gent Management School.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: tot 29 februari 2020 was Dirk De Pauw effectieve leider van Montea NV, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.
- b) De lopende mandaten:
Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse, sinds 2006 van de NV K& D Invest en sinds 2018 in Fadep NV. Daarnaast is hij bestuurder in Tack Buro BV sinds 2020. Ten slotte is hij, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, sinds 2018 bestuurder bij Project Planning Degroote CV.
Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder van Montea, Voorzitter van de investeringscomités¹⁶ van de Vennootschap.

¹⁶ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

Jo De Wolf

Uitvoerend bestuurder en CEO

Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 17/05/2022¹⁷

Jo De Wolf, geboren in 1974, behaalde een diploma van Master in Applied Economics aan de KU Leuven, behaalde een MBA aan de Vlerick School voor Management en volgde het Master in Real Estate programma aan de KU Leuven.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil.
- b) De lopende mandaten:
Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea NV, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.
Sinds mei 2011 is hij bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).
Sinds december 2016 is hij bestuurder van Good Life Investment Fund.
Sinds januari 2020 is hij de vaste vertegenwoordiger van Lupus AM BV, de voorzitter van de raad van bestuur (alsook onafhankelijke bestuurder) van Premier Development Fund 2 BV.

Peter Snoeck

Niet-uitvoerend Bestuurder

Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 18/05/2021

Peter Snoeck, geboren in 1957, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur elektromechanica in Gent. Hij studeerde daarna bedrijfsbeheer aan de KUL en volgde een opleiding tot vastgoedmakelaar.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b) De lopende mandaten:
Van 2006 tot 2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Enige Bestuurder van Montea. Sinds 2018 is hij benoemd tot niet-uitvoerend bestuurder.
Peter Snoeck is eveneens bestuurder van DBS-projects NV, DPCo NV en Immo-Lux NV.

Philippe Mathieu

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 15/05/2018 - benoemd tot 18/05/2021

Philippe Mathieu, geboren in 1967, behaalde een diploma Toegepaste Economische wetenschappen (KU Leuven) en behaalde in 1990 eveneens een diploma Master in Business Administration (MBA).

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Econopolis Strategy NV, Epi BV, Kyra I Comm.VA, ECS Corporate NV, Arkafund NV, ICPG BV, Sapim NV, Arco Information NV en Papillon d'Or NV.
- b) De lopende mandaten:
Voorzitter van de raad van bestuur van ECS Corporate NV en Invale NV(via Sobelder NV), voorzitter van de raden van bestuur van ECS European Containers NV, ECS Technics BV en 2XL NV (via ECS Corporate NV), ondervoorzitter van de Raad van bestuur van De Warande VZW, gedelegeerd bestuurder bij Sobelder NV en sinds 2018 Bestuurder bij Montea.

¹⁷ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BV verkeerd vermeld.

Jean-Marc Mayeur

Niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 15/05/2012 - Herbenoemd tot 18/05/2021

Jean-Marc Mayeur, geboren in 1970, behaalde een diploma Handelsingenieur (Solvay Business School – ULB).

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Retail Estates
- b) De lopende mandaten:
 - Federale Management SA sinds 2012.
 - Federale Invest sinds 2013.
 - Sinds 2012 van bestuurder van verschillende vastgoedfilialen die in studentenkamers en in rusthuizen investeren en die in 2017 fusioneerden in Federale Real Estate Investment Management SA.
 - The Hype sinds 2017, een joint venture tussen Federale Real Estates en Eaglestone.
 - LEAPPP sinds 2017, een joint venture tussen Federale en Willemen.
 - Sinds 2018: The Artist (joint-venture met Eaglestone Group), Senior Island NV (vastgoedfiliaal van Federale in België), Rosenstein NV (vastgoedfiliaal van Federale in Luxembourg).
 - De overige mandaten zijn Kampoo SA, UGC Real Estate SA, ESCH 404 Sàrl, Campus Koekelberg SA, Moneytrans SPRL en FSA Holding NV.
 - Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij als Chief Investment Officer de Federale Verzekering als bestuurder van Montea.

Ciska Servais

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 21/05/2013 - Herbenoemd tot 21/05/2021

Ciska Servais, geboren in 1965, behaalde het diploma van Licentiaat in de Rechten, een Master in International Legal Cooperation en een bijzondere licentie in de Milieukunde.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b) De lopende mandaten:
 - Beursgenoteerde CFE NV (bouwbedrijf), Astrea CV (Advocatenkantoor en niet beursgenoteerd) en Symbiosis (Stichting van Openbaar Nut en eveneens niet beursgenoteerd).

Sophie Maes

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 03/10/2013 - Herbenoemd tot 21/05/2020

Sophie Maes, geboren in 1957, behaalde het diploma van Licentiaat in de Handels- en Financiële Wetenschappen.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
 - De mandaten in eigen naam: Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, Imco SCI, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV, ACS Technics NV, Building Hotel Maes NV, Aedifica NV, Investissement Leopold SA, ACS Technics NV; Stocznia Cesarska Development SpZoo; Stocznia Cesarska Management SpZoo.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

- De mandaten van de vennootschap Insumat NV: Aedifica NV, Aalterpaint NV, Alides Projects NV, Investera NV; Investpool NV, ACS Technics NV, Alides Properties NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV; Immo Spa NV; Krekelendries NV; Alides Land NV, VIA NV, VINEA NV, Rinkkaai NV, Gdansk Development Holding NV, Parkrand, Edegem NV, Prins Boudewijn NV, Piper NV, Spitfire NV, Alides Lux SPRL, P+eState CV.
- b. De lopende mandaten:
 - In eigen naam: Bestuurder Insumat NV, Promotion Leopold NV, Profin BV, Algemene Bouw Maes NV, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS-UPSI, BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).
 - Van de vennootschap Insumat: Bestuurder bij Alides REIM NV, Building Hotel Maes NV.

Greta Afslag

Niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 16/05/2017 – Benoemd tot 19/05/2020

Greta Afslag, geboren in 1962, behaalde een diploma van Master in Applied Economics aan de KU Leuven.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: bestuurder van Belins invest, investeringsvennootschap.
- b) De lopende mandaten:
 - Sinds 1998 bestuurder van VDL Interass, verzekeringsmakelaar.
 - Sinds 2017 bestuurder bij Montea.

Voorstelling Barbara De Saedeleer

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd tot 21/05/2024

Barbara De Saedeleer, geboren in 1970, behaalde een masterdiploma in bedrijfs- en financiële wetenschappen, met een specialisatie in kwantitatieve bedrijfseconomie aan de VLEKHO Business School te Brussel. Ze bezit tevens een diploma inzake marketing. Ze startte haar carrière in 1994 in corporate banking bij Paribas Bank Belgium (later Artesia Bank en Dexia Bank België), waarna ze regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen werd. In 2004 vervoegde ze Omega Pharma als Group Treasury Manager en lid van het directiecomité van 2007 tot 2016. In 2017 werd ze tot maart 2021 Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco.

Barbara De Saedeleer is vandaag onafhankelijk bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens voorzitter is van het Auditcomité. Ze is ook onafhankelijk bestuurder bij UTB NV.

Voorstelling Koen Van Gerven

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd tot 21/05/2024

Koen Van Gerven, geboren in 1959, behaalde een diploma als Business Engineer alsook een diploma Business and Information Systems Engineering aan de KU Leuven. Vervolgens studeerde hij aan de Cornell University in de VS om zijn MBA te behalen. Hij is een ervaren bestuurslid en heeft een groot aantal bestuursfuncties bekleed die verband hielden met zijn uitvoerende functies. Na zes jaar CEO van Bpost te

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

zijn geweest, heeft hij een goed begrip van de behoeften en uitdagingen van een logistieke speler in de e-commerce.

Koen Van Gerven is vandaag niet-uitvoerend bestuurder bij HRworx Holding NV, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis AZ Diest en ING Belgium (als onafhankelijk bestuurder).

10.7.3.2.2 Opdracht

Montea Management NV handelt, bij de uitvoering van haar opdracht in de hoedanigheid van Enige Bestuurder, in het exclusieve belang van Montea. De raad van bestuur van Montea Management NV heeft in dit kader in het bijzonder volgende opdracht:

- definitie van de strategie van Montea, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- goedkeuring van investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- opvolging en goedkeuring van de periodieke financiële informatie;
- toezicht op het uitvoerend management, in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek verspreide informatie;
- voorstel van resultaatsbestemming;
- bespreking van de interne risico's;
- bespreking en goedkeuring van de voorstellen overgemaakt door het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité;
- de overige taken uitdrukkelijk aan de Enige Bestuurder toegewezen (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/splitsingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

10.7.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2020 is de raad van bestuur zes maal samengekomen en heeft de raad van bestuur éénmaal telefonisch vergaderd¹⁸. Tussendoor werden waar nodig in het belang van de vennootschap bijzondere ad hoc vergaderingen van de raad van bestuur gehouden via telefoonconferentie. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanvang 1 ^{ste} mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheid 2020
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2021	7/7
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2022	7/7
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2018	Mei 2021	7/7
Peter Snoeck	Niet- uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2021	7/7

¹⁸ Een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen wordt sinds 2019 uitbetaald.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2012	Mei 2021	7/7
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2021	7/7
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2022	6/7
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2017	Mei 2021	7/7

Op de vergaderingen van de raad van bestuur werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het auditcomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van de investeringscomités¹⁹;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van de investeringscomités²⁰;
- beraadslaging en beslissingen inzake de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- bespreking en goedkeuring van het jaarlijkse budget;
- evaluatie en opvolging van de vastgelegde strategie;
- de Covid-19 impact;
- statutenwijziging Montea en hernieuwing statutaire machtigingen naar aanleiding van het WVV;
- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend op 18 mei 2020;
- benoeming bijkomende vastgoeddeskundige;
- (her)benoeming interne auditor;
- opvolging property development.

10.7.3.2.4 Werking raad van bestuur

Teneinde de werking van de raad van bestuur te optimaliseren, heeft de raad van bestuur twee adviserende comités opgericht in zijn schoot en onder zijn verantwoordelijkheid:

- het auditcomité
- het remuneratiecomité, dat tevens optreedt als benoemingscomité omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap.

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van zijn comités.

Na elke vergadering ontvangt de raad van bestuur van elk comité een verslag over de bevindingen en aanbevelingen. Tussentijds wordt ad hoc informatie verstrekt aan de bestuurders en elke bestuurder kan te allen tijde alle informatie opvragen op eerste verzoek via de Voorzitter van de raad van bestuur.

Individuele bestuurders en de comités kunnen te allen tijde via de Voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de Vennootschap beroep te doen op externe deskundigen

¹⁹ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

²⁰ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

(juridische adviseurs, fiscale adviseurs, enz., conform artikel 3.5.3 van het Corporate Governance Charter van Montea). Deze externe deskundigen kunnen worden aangesteld in het licht van nieuwe aankopen, desinvesteringen en nieuwe reglementeringen inzake milieu en wettelijke aangelegenheden.

Daarnaast laat de raad van bestuur zich inzake investeringsdossiers adviseren door twee investeringscomités²¹ waarvan de raad de samenstelling heeft bepaald.

Gelet op de omvang van de Vennootschap, haar activiteiten en de efficiëntie van haar beslissingsproces, is er geen nood tot formele aanduiding van een secretaris.

10.7.3.2.5 Voorzitter raad van bestuur

De Voorzitter van de raad van bestuur wordt door de raad van bestuur gekozen onder zijn leden. De Voorzitter wordt aangesteld op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De functie van Voorzitter kan niet worden gecumuleerd met die van CEO.

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

- de leiding en het goede verloop van de raad van bestuur te behartigen;
- op te treden als tussenpersoon tussen de raad van bestuur en de CEO;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités accuraat, tijdig en duidelijk worden ingelicht voor de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in. In dit kader wordt de agenda van de raden van bestuur en zijn comités in het begin van elk kalenderjaar vastgelegd;
- de aandeelhoudersvergaderingen voor te zitten, te leiden en te zorgen voor een goed verloop.

10.7.3.2.6 Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

- enerzijds de persoonlijke ontwikkeling van iedere bestuurder in zijn of haar eigen vakgebied door het bijwonen van verschillende seminars en de evolutie in de vastgoedmarkt;
- anderzijds door het organiseren van verschillende in-house trainingen en seminars.

In 2020 hield Montea informele opleidingssessies omtrent onder andere de evolutie van de logistieke vastgoedmarkt en de nieuwe vennootschapswetgeving.

10.7.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

- de raad van bestuur evalueert jaarlijks zijn omvang, samenstelling, werking en prestaties, alsook die van de comités en de interactie met het uitvoerend management;
- de bestuurders onderling evalueren elkaar op permanente basis en bij problemen of opmerkingen over de bijdrage van een bestuurder, kan dit naar voor worden gebracht als agendapunt op de raad van bestuur of kan dit besproken worden met de Voorzitter. De Voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

²¹ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

De raad van bestuur wordt hierin bijgestaan door het remuneratie- en benoemingscomité en eventueel ook door externe deskundigen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd, zodat, in geval van wijzigende omstandigheden, de samenstelling van de raad van bestuur zou kunnen worden aangepast. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de bestuurder op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure.

De raad van bestuur zorgt ervoor dat kan worden voorzien in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

10.7.3.3 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft in zijn midden drie gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité, het remuneratie- en benoemingscomité en in het investeringscomité, die de raad moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen.

10.7.3.3.1 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 7:87 WVV, met ingang van 1 januari 2009 en staat de raad van bestuur bij in de vervulling van diens toezichtstaak op de interne en externe controle in de ruime zin van het woord.

(ii) Samenstelling

Het auditcomité bestaat op 31 december 2020 uit de volgende bestuurders:

- Philippe Mathieu, voorzitter van het comité, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Sophie Maes, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Jean-Marc Mayeur, niet-uitvoerend bestuurder.

Overeenkomstig artikel 7:87 WVV moet ten minste       lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Terzake kan onder meer worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van het voltallige comité:

- de heer Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als onafhankelijk en uitvoerend bestuurder bij Arkafund NV, als voorzitter van de raad van bestuur van ECS Corporate NV en is tevens lid of is lid geweest van verscheidene executive comité's.
- mevrouw Sophie Maes heeft onder meer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes;
- de heer Jean-Marc Mayeur heeft onder meer relevante ervaring als bestuurder van de diverse filialen van de Federale Verzekering.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

Wanneer het auditcomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit kan desgewenst een externe financiële adviseur en/of de commissaris worden uitgenodigd.

De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van Montea.

B. Opdracht auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 7:87 WvV. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- het bijstaan van de raad van bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaarlijkse- en jaarresultaten;
- de monitoring van de wettelijke controle van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening;
- de goedkeuring van nieuwe financierings- en indekkingsovereenkomsten;
- de monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- de beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van deze commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap;
- het analyseren van de observaties die de commissaris maakt en waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur;
- het verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden.

Daarnaast zal de aanbeveling tot benoeming (of hernieuwing van de benoeming) van de commissaris die door de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt gedaan, slechts kunnen gebeuren op voorstel van het auditcomité.

Het auditcomité brengt na iedere bijeenkomst verslag uit bij de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken, en in het bijzonder wanneer de raad van bestuur de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, en, in voorkomend geval, de voor publicatie bestemde verkorte-termijn financiële overzichten opstelt.

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2020 kwam het auditcomité vijf maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2020
Phillippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	5/5
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	4/5

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

Jean-Marc Mayeur	Niet uitvoerend bestuurder	5/5
------------------	----------------------------	-----

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- bespreking van de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;
- bespreking en evaluatie van interne controlesystemen: (i) opvolging van financiële solvabiliteit van klanten, (ii) opvolging en analyse van lopende juridische zaken, (iii) opvolging en analyse van liquiditeitsbehoeften en (iv) opvolging en analyse van de indekking van het renterisico;
- bespreking van de jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris-revisor;
- bespreking risicofactoren;
- bespreking van het jaarlijkse budget;
- statutenwijziging van Montea en hernieuwing van statutaire machtigingen naar aanleiding van het WVV;
- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend op 18 mei 2020;
- Implementatie SRD II;
- verslaggeving aan de voltallige raad van bestuur over de voornaamste bevindingen van het auditcomité;
- benoeming bijkomende vastgoeddeskundige;
- (her)benoeming interne auditor;
- Opvolging property development.

Tijdens drie van de vergaderingen zijn voorgaande punten tevens besproken met de commissaris. Op alle vergaderingen werden voorgaande punten tevens besproken met de CEO en de CFO.

D. Evaluatie auditcomité

De belangrijkste criteria voor het evalueren van het auditcomité en haar leden zijn:

- ervaring op het vlak van boekhouding en audit;
- ervaring op het vlak van zetelen in andere auditcomités;
- ervaring op het vlak van analyse, beheersing en opvolging van financiële, juridische en ondernemingsrisico's.

De evaluatie van de leden en de werking van het auditcomité gebeurt op permanente basis (i) enerzijds door de collega's onderling en (ii) anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij dat bespreken met de Voorzitter van de raad van bestuur. De Voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

10.7.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 7:88 WVV. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap.

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

- Ciska Servais, voorzitter van het comité, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Sophie Maes, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Philippe Mathieu, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder²².

Deze samenstelling zorgt ervoor dat het comité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid omwille van hun ruime beroepservaring.

Mevrouw Sophie Maes heeft onder meer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes, Mevrouw Ciska Servais heeft ondermeer relevante ervaring als lid en voorzitter van het remuneratiecomité van CFE NV, de heer Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als onafhankelijk en uitvoerend bestuurder bij Arkafund NV, als voorzitter van de raad van bestuur van ECS Corporate NV en is tevens lid of is lid geweest van verscheidene executive comité's.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt volgende activiteiten voor zijn rekening:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange-termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorbereiding van het remuneratiebeleid
- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders.

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2020 drie maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2020
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	3/3
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3/3
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/3 ²³

²² Philippe Matthieu werd op 11 februari 2020 benoemd als lid van het remuneratie- en benoemingscomité door de raad van bestuur.

²³ Philippe Matthieu werd op 11 februari 2020 benoemd als lid van het remuneratie- en benoemingscomité door de raad van bestuur.

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2020 en bespreking van de objectieven voor 2021;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelen optieplan en het aandelen aankoopplan;
- bespreking en voorbereiding van de vergoedingswijze van werknemers en uitvoerend management;
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2020;
- bespreking en voorbereiding van een remuneratiebeleid;
- bespreking en voorbereiding van het aangepaste Corporate Governance Charter;
- bespreking en voorbereiding van het aangepast remuneratieverslag;
- bespreking en voorbereiding van een private statement voor de werknemers.

De CEO woont de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité bij wanneer het remuneratie- en benoemingscomité de objectieven en de remuneratie van het uitvoerend management en van het personeel bespreekt.

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

De werking van het remuneratie- en benoemingscomité wordt geëvalueerd aan de hand van volgende criteria:

- ervaring op het vlak van personeelsmanagement, remuneratiebeleid en remuneratiesystemen;
- ervaring op het vlak van zetelen in andere remuneratiecomités.

De evaluatie van de leden en de werking van het remuneratie- en benoemingscomité gebeurt op permanente basis (i) enerzijds door de collega's onderling en (ii) anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij dat bespreken met de Voorzitter van de raad van bestuur. De Voorzitter kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

10.7.3.3 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomités

(i) Situering

De raad van bestuur heeft beslist om voor België, Frankrijk en Nederland een apart investeringscomité op te richten. In 2013 werd een apart investeringscomité voor België en Frankrijk opgericht en in 2016 werd een apart investeringscomité voor Nederland opgericht met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers. De raad van bestuur besliste in 2020 om het Investeringscomité België te herzien. De laatste vergadering van het Investeringscomité België vond plaats op 6 februari 2020.

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België bestaat uit de volgende personen²⁴:

- DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck;

²⁴ Dit investeringscomité werd door de raad van bestuur herzien. Haar laatste vergadering vond plaats op 6 februari 2020.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

- Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO);
- EMOR BV, vertegenwoordigd door Francis Rome;
- Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes;
- Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys.

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BV, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bureau) ;
- SAS Casamagna, vertegenwoordigd door de heer Laurent Horbette.

Het investeringscomité Nederland bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO);
- HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylke Okkinga, directeur Nederland;
- PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck;
- Ard De Keijzer;
- Rien van den Heuvel.

B. Opdracht investeringscomités

De investeringscomités zijn belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van bestuur. Zij volgen daarnaast de onderhandelingen met de verschillende tegenpartijen van Montea op. Deze onderhandelingen hebben voornamelijk betrekking op de verwerving (onder gelijk welke vorm) en de vervreemding van vastgoed, het sluiten van belangrijke verhuurovereenkomsten en/of de overnames van vastgoedvennootschappen.

De creatie en het advies van de investeringscomités ontnemt geenszins enige beslissingsbevoegdheid aan de raad van bestuur die verantwoordelijk blijft en als enige kan beslissen over investeringen

C. Activiteitenverslag investeringscomités

In 2020 is het investeringscomité België 1 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2020
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	1/1
Jo De Wolf	Lid	1/1
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	1/1
Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	1/1
PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	1/1

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	1/1
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	0/1
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	1/1

In 2020 is het investeringscomité Frankrijk 2 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2020
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	2/2
Jo De Wolf	Lid	2/2
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	2/2
Jean de Beaufort	Lid	2/2
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Lid	2/2

In 2020 is het investeringscomité Nederland 3 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2020
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	3/3
Jo De Wolf	Lid	3/3
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	3/3
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	3/3
PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	3/3
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	3/3
Ard De Keijzer	Lid	3/3
Rien van den Heuvel	Lid	3/3

10.7.3.3.4 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

Gezien de verdere groei van Montea heeft de raad van bestuur van de Enige Bestuurder begin 2020 besloten om haar management te herorganiseren op basis van de verschillende landen waarin zij actief is. Er zijn sinds dit jaar drie country managers voor respectievelijk België, Nederland en Frankrijk die rapporteren aan het uitvoerend management bestaande uit de CEO, de CFO en de CPM.

De raad van bestuur heeft de operationele leiding van Montea aan het uitvoerend management toevertrouwd, bestaande op ogenblik van dit jaarlijks financieel verslag uit:

Naam	Functie
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer (CFO)

Jimmy Gysels

Chief Property Management (CPM)

Het uitvoerend management wordt bij de uitvoering van zijn taken bijgestaan door de verschillende country managers:

- PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck (CCO)
- Jean de Beaufort (directeur Frankrijk)
- HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga (directeur Nederland)

De heer Jo De Wolf en de heer Jimmy Gysels²⁵, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV wet.

B. Opdracht uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer belast met:

- de voorbereiding van de beslissingen die door de raad van bestuur moeten worden genomen om hun verplichtingen te kunnen vervullen en het tijdig bezorgen van de hiervoor noodzakelijke informatie;
- de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur;
- het tot stand brengen van interne controles, onverminderd de toezichthoudende rol van de raad van bestuur, gebaseerd op wat goedgekeurd werd door de raad van bestuur;
- het voorstellen van volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekeningen aan de raad van bestuur;
- de voorbereiding van de publicatie van de jaarrekeningen en andere materiële financiële en niet-financiële informatie;
- het voorstellen van een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie aan de raad van bestuur;
- het afleggen van verantwoording en rekenschap aan de raad van bestuur over de uitoefening van hun taken.

Het uitvoerend management is in het bijzonder belast met het beheer van vastgoed, het financieringsbeleid, het algemeen beheer van het personeel en het personeelsbeleid, het voorbereiden van alle wettelijk vereiste financiële en andere informatie en verslaggeving en het verstrekken van alle vereiste informatie aan het publiek of bevoegde instanties.

C. Werking van het uitvoerend management

Het uitvoerend management werkt nauw samen in permanent overleg. Wanneer het uitvoerend management niet tot een akkoord komt, wordt de beslissing overgelaten aan de raad van bestuur.

Het uitvoerend management komt wekelijks bijeen. Op deze vergaderingen worden ondermeer de operationele zaken besproken met betrekking tot de dagelijkse werking, de stand van zaken van de lopende projecten en verhuringen en de evaluatie van nieuwe projecten die bestudeerd worden.

Het uitvoerend management brengt geregeld verslag uit aan de raad van bestuur over de vervulling van zijn opdracht.

²⁵ Sinds 01/03/2020 is de heer Jimmy Gysels effectieve leider van Montea in de plaats van de heer Dirk De Pauw.

Het uitvoerend management voorziet de raad van bestuur van alle relevante bedrijfs- en financiële informatie. Hierbij worden onder andere verstrekt: kerncijfers, een analytische voorstelling van de resultaten versus het budget, een overzicht van de evolutie van de vastgoedportefeuille, de geconsolideerde jaarrekening en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Voorstellen voor beslissingen die de raad van bestuur moet nemen, worden op de raad van bestuur toegelicht door de CEO.

D. Evaluatie van het uitvoerend management

Het uitvoerend management wordt geëvalueerd door de raad van bestuur, op basis van prestaties en doelstellingen.

E. Controle – Intern toezicht – Toezicht op het uitvoerend management

Het toezicht op het uitvoerend management komt toe aan de voltallige raad van bestuur van de Enige Bestuurder.

10.7.3.3.5 Diversiteitsbeleid

Bij het formuleren van zijn advies aan de raad van bestuur met betrekking tot de te benoemen bestuurders, houdt het remuneratie- en benoemingscomité (en op zijn beurt de raad van bestuur bij het voordragen van kandidaten aan de algemene vergadering) rekening met de beoogde diversiteit binnen de raad van bestuur. Zulke diversiteit heeft niet louter betrekking op gender maar ook op andere criteria zoals bekwaamheden, ervaring en kennis. Een diversificatie van de raad van bestuur draagt bij tot een evenwichtige besluitvorming waarbij beslissingen worden genomen en mogelijke problemen worden afgehandeld door deze vanuit verschillende oogpunten te analyseren.

De raad van bestuur van Montea telt momenteel drie vrouwelijke leden wat betekent dat meer dan 1/3 van de bestuurders (zijnde drie van de acht leden) een ander geslacht hebben dan de overige bestuurders. Bovendien hebben de huidige leden van de raad van bestuur een diverse achtergrond zoals de vastgoedsector, juridische sector en de bancaire sector.

Ook in de samenstelling van het uitvoerend management houdt de raad van bestuur in het bijzonder rekening met deze principes van diversiteit.

10.7.3.3.6 Andere betrokken personen

A. Compliance officer

Compliance is een onafhankelijke functie binnen Montea, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door Montea van de regels die verband houden met haar activiteiten.

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de Compliance Officer. De onafhankelijke compliance functie berust bij Montea's Chief Property Manager Jimmy Gysels²⁶.

De Compliance Officer is belast met het onderzoek naar en de bevordering van de naleving door de Vennootschap van de regels die verband houden met de integriteit van haar activiteiten. De regels betreffen

²⁶ Jimmy Gysels is sinds 1 april 2020 compliance officer. Hiervoor was dit Elhanafi Oubial.

zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het betreft aldus een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de toepasselijke regelgeving. Zo is de compliance officer onder meer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik. Verder is hij eveneens belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake belangenconflicten zoals voorgeschreven door hoofdstuk 11 van Montea's corporate governance charter en inzake onverenigbaarheid van mandaten.

De Compliance Officer rapporteert aan de effectieve leider Jo De Wolf.

B. Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

Risico is een altijd aanwezig element in de bedrijfswereld. Montea identificeert in al haar processen de bestaande risico's en bouwt de nodige interne controles in om zodoende de blootstelling aan deze risico's te beperken.

Het bewustzijn van risico's in haar interne en externe omgeving wordt door de Vennootschap op verschillende niveaus uitgedragen naar haar medewerkers d.m.v. het goede voorbeeld aan de top, het corporate governance charter, m.a.w. de bedrijfscultuur.

Het is de taak van de raad van bestuur om te waken over identificatie van de risico's en de controle van de risico's. De raad van bestuur besteedt aandacht aan de verschillende risicofactoren waaraan de Vennootschap onderhevig is. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een voortdurende opvolging van de risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van de Vennootschap.

Het auditcomité dat de raad van bestuur bijstaat in de uitvoering van zijn toezicht, formuleert de nodige aanbevelingen naar de raad van bestuur betreffende risicobeheer en het beheer van de financiële risico's. Het auditcomité houdt samen met het management en de commissaris toezicht op de belangrijkste risico's en de maatregelen om deze risico's te beheersen.

Bij Montea is Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) belast met de risicobeheerfunctie met ingang van 1 april 2020, op elk moment beëindigbaar bij beslissing van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder²⁷. Hij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Hij rapporteert aan de effectieve leider, namelijk Jo De Wolf.

C. Interne audit

Interne audit is een onafhankelijke beoordelingsfunctie binnen de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de interne controle. Interne audit staat de leden van de organisatie bij in de effectieve uitoefening van hun verantwoordelijkheden en voorziet hen in dit verband van analyses, evaluaties, aanbevelingen, advies en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

²⁷ Jan Van Doorslaer is sinds 1 april 2020 belast met de risicobeheerfunctie. Hiervoor was dit Elhanafi Oubial.

De reikwijdte van de interne audit omvat, in het algemeen, het onderzoek en de evaluatie van de aangepastheid en de doeltreffendheid van de interne controle evenals de degelijkheid waarmee toegewezen verantwoordelijkheden worden nagekomen.

De persoon belast met de interne audit besteedt aandacht aan de naleving van de beleidslijnen, de risicobeheersing (zowel van de meetbare als van de niet-meetbare risico's), de betrouwbaarheid (met inbegrip van de integriteit, de correctheid en de volledigheid) en tijdigheid van de financiële en beheersinformatie alsmede van de externe rapportering, de continuïteit en betrouwbaarheid van de elektronische informatiesystemen en de werking van de stafdiensten.

De persoon belast met de interne audit onderzoekt en beoordeelt de globale activiteit van Montea in al haar geledingen. Hij maakt daarbij gebruik van verschillende types van audit, zoals:

- de financiële audit, met als doel de betrouwbaarheid van de boekhouding en de daaruit voortvloeiende jaarrekening te verifiëren;
- de compliance audit, gericht op het nazicht van de naleving van wetten, reglementen, beleidslijnen en procedures;
- de operationele audit, gericht op het nazicht van de kwaliteit en de aangepastheid van de systemen en procedures, de kritische analyse van de organisatiestructuren en de beoordeling van het afdoende karakter van de gehanteerde methoden en middelen t.o.v. de doelstellingen;
- de managementaudit, gericht op de beoordeling van de kwaliteit van de managementfunctie in het kader van de doelstellingen van de onderneming.

De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2017 t.e.m. 31 december 2020) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren CV, vertegenwoordigd door Steven Cauwberghs. Vanaf 1 januari 2021 wordt de interne-auditfunctie bij Montea uitgeoefend door Trifinance, vertegenwoordigd door Alaxander Van Caeneghem (dit mandaat loopt tot en met 31 december 2023). Deze brengt verslag uit bij de uitvoerende bestuurders, die op hun beurt verslag uitbrengen bij de voltallige raad van bestuur van de Enige Bestuurder, in voorkomend geval via het auditcomité. De verantwoordelijke voor interne audit kan ook rechtstreeks de voorzitter van de raad van bestuur of de commissaris van Montea informeren. Hij mag kennis nemen van alle stukken, bestanden en informatiegegevens van de onderneming, inbegrepen de beheersinformatie en de notulen van de advies- en beslissingsorganen, en dit voor zover als nodig voor de uitoefening van zijn opdracht.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf die over de voor de uitoefening van deze functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt.

De persoon die verantwoordelijk is voor de interne-auditfunctie bij Montea cumuleert deze functie niet met die van risk manager of compliance officer.

D. Persoon belast met de financiële dienst

Euroclear Belgium NV is belast met de financiële dienst van de vennootschap.

De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost in van €27.314,12(excl BTW) in 2020. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

E. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Montea heeft geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

10.7.4 Belangenconflicten

10.7.4.1 Wetboek van vennootschappen

In toepassing van artikel 7:96 WVV dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang aanhoudt dat strijdig is met een beslissing of handeling die valt onder de bevoegdheid van de raad van bestuur, dit te melden aan de andere leden van de raad en mag hij niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad.

In toepassing artikel 7:97 WVV moet iedere beslissing of handeling die verband houdt met een verbonden partij in de zin IAS 24, inclusief dochtervennootschappen waarin de controlerende aandeelhouder een deelneming van minstens 25% aanhoudt en inclusief beslissingen of verrichtingen van dochtervennootschappen, voorgelegd worden aan een comité van drie onafhankelijke bestuurders die een schriftelijk advies formuleren aan de Raad van Bestuur. Er zal ook een verslag door de commissaris worden opgesteld over de getrouwheid van de gegevens in het adviescomité. Ten slotte zal een persmededeling dienen te worden gepubliceerd uiterlijk op het moment dat de beslissing wordt genomen, inclusief het advies van het onafhankelijk comité en de boordeling van de commissaris. Uitzonderingen op deze procedure zijn gebruikelijke beslissingen en verrichtingen aan marktconforme voorwaarden (en zekerheden), transactiewaarde <1% van het geconsolideerd netto-actief, beslissingen m.b.t. remuneratie, verkrijging of vervreemding van eigen aandelen, uitkering van interimdividenden en kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal zonder beperking of opheffing van het voorkeurrecht.

In de loop van het boekjaar 2020 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 7:96 juncto 7:102 WVV drie maal moeten toepassen en de procedure voorzien in artikel 7:97 WVV niet moeten toepassen.

Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 11 februari 2020

“Melding belangenconflicten

De voorzitter vraagt aan de personen met een mogelijk belangenconflict om dit kenbaar te maken.

Jo De Wolf verklaart in zijn hoedanigheid van bestuurder een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met een beslissing die behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur, aangezien de raad van bestuur in agendapunt II.h. de prestaties van het uitvoerend management zal evalueren (inclusief een bespreking van hun vergoeding) en hij als CEO hiervan deel uitmaakt.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, kan de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslaging of beslissing en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten, de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen in agendapunt II. h.

*De commissaris van Montea wordt in kennis gesteld van dit belangenconflict.
(...)*

h. Evaluation of the performance of the executive management and employees (incorporated in Annex 5)

In toepassing van Artikel 7:96 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen verlaat Jo De Wolf de vergadering.

De raad van bestuur neemt kennis van de evaluatie door het remuneratie- en benoemingscomité van Jo De Wolf, inclusief het voorstel voor de toe te kennen variabele vergoeding voor 2019 en voorstel voor de vaste en variabele vergoeding voor 2020.

BESLUIT: *De raad van bestuur keurt de goede evaluatie van Jo De Wolf goed en neemt de volgende beslissingen aangaande de vergoeding van Jo De Wolf:*

- *Aangezien Jo De Wolf zijn targets voor 2019 heeft bereikt, besluit de raad van bestuur om 100% van zijn target variabele vergoeding toe te kennen, wat neerkomt op EUR 202.000*
- *De raad van bestuur besluit om de vergoeding van Jo De Wolf te wijzigen met ingang van 1 januari 2020 naar een vaste vergoeding van EUR 655.000 en een target variabele vergoeding van EUR 220.000*

Jo De Wolf vervoegt opnieuw de vergadering van de raad van bestuur.

(...)”

Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 5 augustus 2020

“Melding belangenconflicten

De voorzitter vraagt aan de personen met een mogelijk belangenconflict om dit kenbaar te maken.

Jo De Wolf, Dirk De Pauw en Peter Snoeck verklaren in hun hoedanigheid van bestuurder een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met een beslissing die behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur, aangezien de raad van bestuur in agendapunt V. c. zal oordelen of ze al dan niet haar vetorecht zal aanwenden tegen de beslissing tot behoud van Montea Management NV als enige statutaire bestuurder van Montea Comm. VA.

Conform artikel 25 van de statuten van Montea Comm. VA, kunnen beslissingen van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten) slechts worden genomen mits instemming van de zaakvoerder. Montea Management NV dient dus, in haar hoedanigheid van huidige zaakvoerder van Montea Comm. VA, te beslissen hoe zij zal stemmen op de geplande buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Montea Comm. VA. Één van de agendapunten van deze buitengewone algemene vergadering betreft de omzetting van Montea Comm. VA in een naamloze vennootschap met enige bestuurder met aanname van gewijzigde statuten, waardoor Montea Management NV de enige bestuurder zou worden van Montea NV (onder dezelfde voorwaarden als heden, zijnde tot 30 september 2026 en een vergoeding bestaande uit (i) een jaarlijkse vaste bezoldiging van minimum EUR 15.000 die wordt vastgesteld door de algemene vergadering, (ii) een jaarlijkse variabele vergoeding gelijk aan 0,25% van het geconsolideerde nettoresultaat van Montea, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten en (iii) terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht).

Aangezien Jo De Wolf, Dirk De Pauw en de echtgenote van Peter Snoeck aandeelhouder zijn van Montea Management NV, hebben deze bestuurders een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de voornoemde beslissing van de raad van bestuur.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, kunnen de betrokken bestuurders niet deelnemen aan de beraadslaging of beslissing en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten, de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en in agendapunt V. c.

De commissaris van Montea wordt in kennis gesteld van dit belangenconflict.

Jo De Wolf, Dirk De Pauw en Peter Snoeck verlaten de vergadering.

c. Goedkeuring door Montea Management van de omzetting van Montea Comm. VA in een naamloze vennootschap met enige statutaire bestuurder en beslissing tot behoud van Montea Management als enige statutaire bestuurder van Montea

Op basis van artikel 25 van de statuten van Montea, kunnen beslissingen van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten) slechts geldig worden genomen mits instemming van de zaakvoerder. Montea Management dient, als zaakvoerder van Montea, dus te beslissen of ze al dan niet instemt met (i) de voorgestelde omzetting van Montea naar een NV met enige statutaire bestuurder en (ii) het behoud van Montea Management als enige statutaire bestuurder van Montea.

De raad van bestuur verwijst naar de beraadslagingen uit de vorige vergaderingen van de raad van bestuur alsook naar de aanbeveling van het auditcomité om een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen en aan haar voor te stellen om de rechtsvorm van een NV met één bestuurder aan te nemen aangezien dit het meest aansluit bij haar huidige rechtsvorm. De raad van bestuur stelt bovendien vast dat de aanname van een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder, de change of control clause in de verschillende door Montea uitgegeven obligaties zou kunnen activeren.

BESLUIT: *De raad van bestuur beslist om in te stemmen met (i) de voorgestelde omzetting van Montea naar een NV met enige statutaire bestuurder en (ii) het behoud van Montea Management als enige statutaire bestuurder van Montea.*

Jo De Wolf, Dirk De Pauw en Peter Snoeck vervoegen opnieuw de vergadering.

(...)”

Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 18 december 2020

“Melding belangenconflicten

De voorzitter vraagt aan de personen met een mogelijk belangenconflict om dit kenbaar te maken.

Jo De Wolf verklaart in zijn hoedanigheid van bestuurder een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met een beslissing die behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur, aangezien de raad van bestuur in agendapunt 6 zal beraadslagen over de goedkeuring van een aandelen optieplan.

Onder dit aandelen optieplan zou er een aantal opties worden toegekend aan bepaalde werknemers en leden van het management van Montea waaronder Jo De Wolf. Meer bepaald wordt er voorgesteld om Jo De Wolf 2.500 opties toe te kennen waarbij de uitoefenprijs is vastgesteld op EUR 90,70 per optie.

Aangezien Jo De Wolf zowel bestuurder is van de Vennootschap alsook begunstigde onder het optieplan, heeft hij een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met de voornoemde beslissing van de raad van bestuur.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, kan Jo De Wolf niet deelnemen aan de beraadslaging of beslissing en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten, de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en in agendapunt 6.

De commissaris van Montea wordt in kennis gesteld van dit belangenconflict.

(...)

6. Verslag Remuneratie- en Benoemingscomité (Bijlage reeds verstuurd op 14/12/2020)

(...)

Jo De Wolf verlaat de vergadering.

c. Goedkeuring aandelen optieplan

De raad van bestuur neemt kennis van het ontwerp aandelen optieplan alsook de voorgestelde aantallen, zijnde 2.500 opties per persoon voor het management en 500 opties per persoon voor werknemers.

*De raad van bestuur neemt kennis van het voorstel om opties toe te kennen aan de personen die vermeld worden in Bijlage 1 (samen de **Begunstigden-Opties**) op 18 december 2020 (het **Aanbod**).*

Conform artikel 43 van de Aandelenoptiewet moet het belastbare bedrag van het voordeel worden vastgesteld waarbij de aanbieder van de optie (zijnde Montea) moet beslissen of de waarde van het aandeel:

- 1. Ofwel gelijk is aan de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea gedurende 30 dagen voorafgaand aan het Aanbod (zijnde EUR 94,28);*
- 2. Ofwel gelijk is aan de laatste slotkoers die voorafgaat aan de datum van het Aanbod (zijnde EUR 90,70)*

De raad van bestuur geeft aan dat de inkoop van eigen aandelen, welke vereist is om de aandelen te kunnen leveren wanneer de opties zouden worden uitgeoefend, tijdig dient te gebeuren.

BESLUIT: *De raad van bestuur oordeelt dat het aandelen optieplan kadert in de beoogde doelstelling om haar medewerkers te incentivieren op lange termijn. De raad van bestuur beslist om het aandelen optieplan goed te keuren en besluit om op 18 december 2020 opties aan te bieden aan de Begunstigden-Opties aan een uitoefenprijs van EUR 90,70.*

Jo De Wolf vervoegt opnieuw de vergadering.

(...)”

10.7.4.2 GVV-Wet

In toepassing van artikel 37 van de GVV Wet moet de FSMA geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door bepaalde in dit artikel opgesomde partijen. De Vennootschap moet daarbij het belang van de geplande verrichting aantonen, alsook het feit dat de geplande verrichting zich situeert binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie. Deze verrichtingen moeten ook tegen marktvoorwaarden gebeuren en dienen onmiddellijk openbaar gemaakt te worden. In toepassing van artikel 49, §2 van de GVV Wet zal de reële waarde, zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bij een transactie met de in artikel 37 opgesomde partijen de maximumprijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed verworft dan wel de minimumprijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed vervreemdt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap de volgende verrichtingen uitgevoerd met toepassing van artikel 37 van de GVV Wet:

- (i) naar aanleiding van de statutenwijziging in het kader van de omzetting naar de rechtsvorm “naamloze vennootschap” met een enige bestuurder en de aanpassing van het voorwerp van Montea, de hernieuwing van bepaalde machtigingen inzake het toegestane kapitaal en de verwerving en in pandneming van eigen aandelen. In het kader van voornoemde statutenwijziging was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de volgende personen omdat ze als tegenpartij bij deze verrichting (konden) optreden of er enig vermogensvoordeel uit zouden (konden) halen:
 - Montea Management NV, met zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als enige bestuurder van Montea
 - Dhr. Jo De Wolf, als gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger van enige bestuurder;
 - Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de enige bestuurder;
 - Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de enige bestuurder;
 - De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

- (ii) Naar aanleiding van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de Vennootschap door middel van een keuzedividend.²⁸ In het kader van voornoemde kapitaalverhoging was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de volgende personen omdat ze als tegenpartij bij deze verrichting (konden) optreden of er enig vermogensvoordeel uit zouden (konden) halen:
 - Montea Management NV, met zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als enige bestuurder van Montea
 - Dhr. Jo De Wolf, als gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger van de enige bestuurders;
 - Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de enige bestuurder;
 - Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de enige bestuurder;

²⁸ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 19 mei 2020 (www.montea.com)

- Dhr. Jimmy Gysels, als effectieve leider;
- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

Er zijn geen belangrijke regelingen en/of overeenkomsten met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen op grond waarvan personen werden geselecteerd als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, dan wel als lid van de bedrijfsleiding.

Er zijn geen potentiële belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en elk lid van het uitvoerend management.

Er zijn geen nadere bijzonderheden over eventuele beperkingen waarmee de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en elk lid van het uitvoerend management hebben ingestemd ten aanzien van de afstoting binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van de uitgevende instelling.

10.7.5 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

Er zijn geen bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling hiervan op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling.

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie-Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw (broer en vier zussen) en hun respectievelijke kinderen;
- de onverdeeldheid De Pauw;
- de NV Montea Management, die wordt gecontroleerd door de vijf voornoemde broer en zussen De Pauw.

Zij bezitten, op basis van de door Montea ontvangen kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering, 12,81% van de stemrechten van Montea NV.

De familie De Pauw handelt in onderling overleg. Dit blijkt uit de kennisgevingen die werden gedaan aan de FSMA, uit persberichten en deze informatie is eveneens terug te vinden op de website van Montea.

De heer Dirk De Pauw, zoals al eerder werd vermeld, is uitvoerend bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder Montea Management NV. Peter Snoeck is niet-uitvoerend bestuurder, zoals al eerder werd vermeld. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

10.7.6 Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder van Montea verklaart dat:

- In de loop van de vijf voorgaande jaren:
 - (i) geen enkele bestuurder werd veroordeeld voor fraude;
 - (ii) geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken was bij een faillissement, surseance of ontbinding;

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

- (iii) geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging werd gesteld en/of het voorwerp was van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en
- (iv) geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.
- Met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Montea Management NV en sommige bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding
- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten per 31 december 2020, met uitzondering van Dirk De Pauw, DDP Management BV vast vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck, Els Vervaecke, Eljarah BV vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke en Jimmy Gysels.
- Er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerend management, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

10.8 Bezoldigingen en voordelen

Dit remuneratieverslag heeft betrekking op alle remuneratie van bestuurders/leden van het uitvoerend management toegekend of verschuldigd in het boekjaar 2020. Het omvat de bedragen komende zowel van Montea, als van haar dochtervennootschappen en haar statutaire bestuurder.

Conform artikel 7:89/1 WVV en aanbeveling 7.3 van de Corporate Governance Code 2020 heeft de raad van bestuur een remuneratiebeleid voorbereid voor de komende dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 18 mei 2021.

10.8.1 Bezoldiging van de Enige Bestuurder in het boekjaar 2020

10.8.1.1 Remuneratiebeleid 2020

De statuten van Montea voorzien dat de opdracht van Montea Management NV als Statutair Bestuurder wordt vergoed. Deze vergoeding bestaat conform de statuten van Montea uit twee delen: een vast deel en een variabel deel.

Het vaste deel van de vergoeding van de Statutaire Bestuurder wordt ieder jaar vastgelegd door de algemene vergadering van Montea. Deze forfaitaire vergoeding kan niet lager zijn dan € 15.000 per jaar en is in lijn met artikel 35, §1 van de GVV wet.

Het variabele gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat²⁹ en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVV wet. De Statutaire Bestuurder heeft recht

²⁹ Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardeverminderingen - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

op terugbetaling van de daadwerkelijk gemaakte kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

10.8.1.2 Remuneratie in het boekjaar 2020

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2020, bedroeg de vergoeding van de Statutaire Bestuurder € 820.209,91 excl. BTW. Dit bedrag dekt in essentie de totale remuneratiekost van de raad van bestuur van de Statutaire Bestuurder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Statutaire Bestuurder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 18 mei 2021.

10.8.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur in het boekjaar 2020**10.8.2.1 Remuneratiebeleid 2020****10.8.2.1.1 Bestuurders**

De niet-uitvoerende bestuurders worden vergoed onder de vorm van zitpenningen, betaald per effectief bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur en van comités binnen de raad van bestuur. De voorzitter van de raad van bestuur ontvangt bijkomend een vaste vergoeding. De onafhankelijke bestuurders ontvangen een bijkomende jaarlijkse vaste vergoeding van € 4.000 voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen doorheen het jaar.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen aanvullende voordelen (bedrijfswagen, pensioen, opties, GSM, enz.). Zij komen ook niet in aanmerking voor de toekenning van variabele vergoeding.

Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur, voorbereid door het remuneratie- en benoemingscomité.

Er zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van Montea Management NV (die zal worden gehouden op 18 mei 2021) worden voorgesteld om de vergoeding van de onafhankelijke bestuurders te wijzigen met ingang vanaf 2021 als volgt:

	Voorstel – onafhankelijke bestuurders	
	Vast	Attendance fee/meeting
Raad van Bestuur - Niet uitvoerend bestuurder	20.000 €	1.500 €
Auditcomité - Niet uitvoerend bestuurder - voorzitter	15.000 €	1.500 €
Auditcomité - Niet uitvoerend bestuurder - lid	0 €	1.500 €
Rem & Nom Comité - Niet uitvoerend bestuurder - voorzitter	5.000 €	1.500 €
Rem & Nom Comité - Niet uitvoerend bestuurder - lid	0 €	1.500 €

Indien looptijd mandaat minder dan 6 maanden in een kalenderjaar; toekenning van 50% van de vaste vergoeding. Indien looptijd mandaat meer dan 6 maanden in een kalenderjaar; toekenning van 100% van de vaste vergoeding. Vaste vergoeding dekt eveneens telefonische en schriftelijke vergaderingen.

De uitvoerende bestuurders worden enkel vergoed in hun hoedanigheid van lid van het uitvoerend management. Overeenkomstig de principes van corporate governance is de vergoeding van de bestuurders proportioneel met hun verantwoordelijkheden en met de tijd die zij besteden aan hun functies.

Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van € 31.682,50 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea.

10.8.2.1.2 Leden investeringscomités

Met uitzondering van het uitvoerend management, ontvangen de leden van de investeringscomités in België³⁰, Nederland en Frankrijk een zitpenning van € 2.000 per bijgewoonde vergadering. De voorzitter van de investeringscomités ontving een jaarlijkse vergoeding van € 26.225.

10.8.2.1.3 Uitvoerend management

De vergoeding van de leden van het uitvoerend management bestaat uit een vast en een variabel deel. Het bedrag van deze beide delen wordt vastgelegd door de raad van bestuur, rekening houdend met de verantwoordelijkheden en de tijdsbesteding vereist door deze functies, evenals met de in de sector gangbare praktijk. Voor de CEO bedraagt het variabel gedeelte maximaal 25% van de totale vergoeding. Voor de overige leden van het uitvoerend management bedraagt het variabel gedeelte tussen de 10% en de 25% van de totale vergoeding.

In het kader van het remuneratiebeleid (dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van Montea welke op 18 mei 2021 zal worden gehouden) wordt er voorgesteld om vanaf 2021 een plafond in te voeren voor de bijkomende variabele vergoeding die een lid van het uitvoerend management kan verkrijgen indien hij/zij de vooraf vastgelegde prestatiecriteria zou overschrijden. Met name wordt er voorgesteld dat een lid van het uitvoerend management in geval van *overachievement* (bovenop zijn vaste vergoeding, pensioen, voordelen in natura en *on target* variabele vergoeding) nog een bijkomend bedrag aan variabele vergoeding kan ontvangen dat niet hoger mag zijn dan 25% van de totale *on target* remuneratie.

Noch de vaste vergoeding, noch de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management mogen worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties³¹.

Zo zij in aanmerking komen voor variabele vergoeding, moeten de criteria die een deel of het geheel van de variabele vergoeding doen afhangen van resultaten, volgens de GVV-wetgeving uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde netto resultaat, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten.

Jaarlijks beslist de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het volgende boekjaar. Daarbij bepaalt de raad van bestuur de bedragen van de variabele

³⁰ Dit investeringscomité werd door de raad van bestuur herzien. Haar laatste vergadering vond plaats op 6 februari 2020.

³¹ Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

vergoeding, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 7:90, 7:91 WvV nageleefd.

10.8.2.2 Totale remuneratie 2020

Voor de bestuurders, de leden van de investeringscomités en het uitvoerend management leidde het hierboven kort omschreven remuneratiebeleid m.b.t. het boekjaar 2020 tot volgende totale vergoeding:

TOTALE REMUNERATIE BESTUURERS, LEDEN VAN DE INVESTERINGSCOMITÉS EN UITVOEREND MANAGEMENT									
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke items	4. Groeps-verzekering	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie
	Basisvergoeding	Bestuurs-vergoeding	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel				
Dirk De Pauw	€ 175.167	€ -	€ -	€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ 195.167	Vast: 90% Variabel: 10% Vast: 100%
- Voorzitter van de raad van bestuur en niet-uitvoerend bestuurder	€ 60.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 60.000	Variabel: 0%
- Voorzitter van investeringscomités*	€ 26.200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.200	Vast: 100% Variabel: 0%
- Business Development Frankrijk*	€ 88.967	€ -	€ -	€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ 108.967	Vast: 82% Variabel: 18%
Jo De Wolf	€ 613.788	€ -	€ 5.120	€ 201.743	€ -	€ -	€ 41.212	€ 861.863	Vast: 77% Variabel: 23%
- gedelegeerd bestuurder	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Vast: - Variabel: -
- lid van investeringscomité Nederland en Frankrijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Vast: - Variabel: -
- CEO	€ 613.788	€ -	€ 5.120	€ 201.743	€ -	€ -	€ 41.212	€ 861.863	Vast: 77% Variabel: 23%
Peter Snoeck	€ -	€ 8.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.000	Vast: 100% Variabel: 0%
- niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Vast: - Variabel: -
- lid van het investeringscomité België en Nederland	€ -	€ 8.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.000	Vast: 100% Variabel: 0%
Jean-Marc Mayeur , niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Vast: - Variabel: -
Greta Afslag , niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Vast: - Variabel: -
Ciska Servais , onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 4.000	€ 18.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 22.000	Vast: 100% Variabel: 0%
Sophie Maes , onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 4.000	€ 24.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 28.000	Vast: 100% Variabel: 0%
-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 4.000	€ 24.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 28.000	Vast: - Variabel: 0%
- lid investeringscomité België	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Vast: - Variabel: -
Philippe Mathieu , onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 4.000	€ 26.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.000	Vast: 100% Variabel: 0%
Overige leden van het uitvoerend management	€ 443.756	€ -	€ 19.500	€ 157.809		€ -	€ 9.116	€ 630.181	Vast: 75% Variabel: 25%

* Via DDP Management BV

10.8.2.3 Toepassing van de prestatiecriteria in het boekjaar 2020

De prestatiecriteria die de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2020 bepaalden, werden in het begin van het boekjaar 2020 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen, die evenredig een mogelijke variabele vergoeding vertegenwoordigen:

Prestatie-criteria (PC)	Relatief gewicht	a) b)	Gemeten prestatie Corresp. remuneratie
Jo De Wolf, CEO			
Het behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	30%	a) b)	Op doel € 60.523
Het behalen van het vooropgestelde stijging van van het vooropgestelde EPRA resultaat per aandeel (EPS)	20%	a) b)	Op doel € 40.349
Bezettingsgraad van 97% in Nederland, België en Frankrijk	20%	a) b)	Op doel € 40.349
Behalen van 1 ESG KPI	15%	a) b)	Op doel € 30.261
Organiseren van en deelname aan initiatieven om teamspirit, performantie en personeelstevredenheid hoog te houden	15%	a) b)	Op doel € 30.261
Overige leden van het uitvoerend management			
Het behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	30%	a) b)	Op doel € 47.343
Het behalen van het vooropgestelde stijging van van het vooropgestelde EPRA resultaat per aandeel (EPS)	20%	a) b)	Op doel € 31.562
Bezettingsgraad van 97% in Nederland, België en Frankrijk	20%	a) b)	Op doel € 31.562
Behalen van 1 ESG KPI	15%	a) b)	Op doel € 23.671
Organiseren van en deelname aan initiatieven om teamspirit, performantie en personeelstevredenheid hoog te houden	15%	a) b)	Op doel € 23.671
Totale Bonus			€ 359.552

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

10.8.2.4 Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2020

Montea heeft in 2020 een aandelen optieplan opgezet ten gunste van bepaalde leden van het (uitvoerend en niet-uitvoerend) management en bepaalde werknemers, discretionair aangewezen door de Raad van Bestuur op aanbeveling van het Remuneratie- en Benoemingscomité. De begunstigten onder het aandelen optieplan hebben de mogelijkheid om opties te verwerven met een looptijd van tien jaar en die kunnen uitgeoefend worden aan een prijs die gelijk is aan het laagste van (a) de slotkoers van het aandeel op Euronext Brussel waarop die optie recht geeft op de beursdag voorafgaand aan de dag van het aanbod; en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel op Euronext Brussel waarop de optie recht geeft gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de dag van het aanbod. De opties worden definitief verworven ("vesting") na een periode van drie jaar.

Remuneratie in aandelenopties										
Naam, Positie	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan						Informatie met betrekking tot het financieel jaar waarover wordt gerapporteerd			
							Openingsbalans	In de loop van het jaar (**)		Eindbalans
	1. Identificatie van het Plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentie-periode	5. Uitoefenperiode (*)	6. Uitoefenprijs	7. Opties bij het begin van het jaar	8.a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van aanbod	9.a) Aantal verworven opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ datum van verwerving	10. Opties toegekend en niet verworven
Jo De Wolf Executive, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	1/03/2024 - 18/12/2030	90,70 €	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500
Jimmy Gysels Executive, CPM	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	1/03/2024 - 18/12/2030	90,70 €	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500

(*) de uitoefenperiodes zijn beperkt tot de periode van 1 maart t.e.m. 15 maart, 1 juni t.e.m. 15 juni, 1 september t.e.m. 15 september en 1 december t.e.m. 15 december van elk jaar en de laatste 2 maanden vóór hun vervaldatum tot en met deze vervaldatum.

(**) Gedurende het jaar werden geen aandelenopties uitgeoefend en vervielen geen opties omwille van het verstrijken van hun optietermijn.

10.8.2.5 Evolutie van de vergoedingen en prestaties

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de jaarlijkse verandering van de totale remuneratie, de ontwikkelingen en prestaties van Montea, de gemiddelde remuneratie van de werknemers en de verhouding tussen de hoogste remuneratie van de managementleden en de laagste remuneratie van de werknemers op basis van voltijds equivalent.

De vennootschap interpreteert art. 3:6, §3, vijfde lid WVV zo dat de vereiste om de vijfjarige evolutie van de remuneratie ten opzichte van de prestaties van de vennootschap en het gemiddelde remuneratie van de werknemers slechts van toepassing is vanaf 2020 en bijgevolg niet vereist dat cijfers van voor 2020 worden opgelijst in de vergelijking. Daarom zal zij in het remuneratieverslag vanaf 2020 de evolutie weergeven, doch niet retroactief.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

	2020 vs 2019
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend management (1)	
· Vaste remuneratie	€ 186.615,65
· Variabele remuneratie	€ 87.544,93
Jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties	
· Groei van de portefeuille	+ 18%
· EPS	+ 7%
· DPS	+ 11%
· Bezettingsgraad	+ 0,1%
· Vastgoedresultaat	+ 9%
· EPRA resultaat	+ 12%
Jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie van werknemers (2)	
· Belgische werknemers	3%
· Nederlandse werknemers	17%
· Franse werknemers	6%
· Op geconsolideerde basis	8%
Ratio hoogste vergoeding management en laagste vergoeding werknemers (3)	14

- (1) Jimmy Gysels is slechts werkzaam bij Montea sinds september 2019. Dit verklaart grotendeels de stijging in remuneratie.
- (2) De gemiddelde remuneratie is deze van alle werknemers (gedefinieerd overeenkomstig het recht van toepassing op deze persoon) met uitzondering van personen die ook deel uitmaken van het uitvoerend management.
De gemiddelde remuneratie van een werknemer is berekend op basis de totale kost voor de vennootschap, inclusief sociale zekerheid, pensioen- en uitkeringskosten en andere voordelen zoals bedrijfswagen en onkostenvergoedingen.
- (3) De ratio werd berekend op basis van totale kost aan de vennootschap. De variabele remuneratie wordt meegenomen in het jaar dat ook het prestatiejaar omvat (dit is alleen gelijk aan de korte termijn variabele cash vergoeding zoals hierboven beschreven).

10.8.2.6 Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2020

Er werden geen vertrekvergoedingen toegekend of uitbetaald in het boekjaar 2020 aangezien geen enkel contract met leden van het uitvoerend management werd beëindigd.

10.8.2.7 Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2020

In 2020 werd geen toepassing gemaakt van mogelijke terugvorderingsrechten.

10.8.2.8 Afwijken van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2020

In 2020 was de toepassing van het bezoldigingsbeleid voor de bestuurders en het uitvoerend management in overeenstemming met het remuneratiebeleid zoals hierboven uiteengezet. Er vond geen afwijking plaats.

10.9 Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verwerft, moet zowel de FSMA, als de Vennootschap kennis geven van het aantal effecten die hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemgerechtigde effecten die hij houdt, de statutair bepaalde drempel van 3% van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap, actief of passief overschrijdt. Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de stemgerechtigde effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder deze 3%. De voorschriften van de artikelen 6 tot 17 van de wet van 2 mei 2007, op de openbaarmaking van de belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt zijn van toepassing op voormelde quota.

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels³² van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

10.10 Bescherming tegen openbare overnamebedingen - Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt)³³

10.10.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2020)

Het kapitaal, € 326.561.810,51 wordt vertegenwoordigd door 16.023.694 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de eigen aandelen van de vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

10.10.2 Beslissingsorgaan

Montea wordt geleid door een Enige Bestuurder, Montea Management NV. Montea Management NV werd op 23 juni 2016 statutair herbenoemd voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een enige bestuurder heeft, Montea Management NV, is dat op grond van de statuten de Enige Bestuurder een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen³⁴ betreft.

³² Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

³³ Indien anders vermeld in onderstaande paragraaf, bevestigt Montea dat de andere onderdelen van artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 niet van toepassing zijn.

³⁴ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 24 van de statuten van Montea NV met betrekking tot de besluitvorming.

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van Enige Bestuurder in naam en voor rekening van de Vennootschap vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger de heer Jo De Wolf, overeenkomstig artikel 2:51 WvV. De Enige Bestuurder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen.

Het mandaat van Enige Bestuurder kan uitsluitend worden ingetrokken door een gerechtelijke beslissing na een vordering die door de algemene vergadering van Montea op basis van gegronde redenen werd ingesteld.

Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Enige Bestuurder niet aan de stemming deelnemen. De Enige Bestuurder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft. De Enige Bestuurder moet zo zijn georganiseerd dat, binnen zijn raad van bestuur, ten minste twee natuurlijke personen op collegiale wijze instaan voor het toezicht op de persoon (personen) die belast is (zijn) met het dagelijks bestuur van handelingen die in het belang zijn van Montea.

De leden van de bestuursorganen van de Enige Bestuurder moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid bezitten alsook de vereiste ervaring, zoals voorgeschreven door de GVV Wet.

In geval van verlies, uit hoofde van de leden van de bestuursorganen of het orgaan van dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door de GVV Wet, moet(en) de Enige Bestuurder of de commissaris(sen) een algemene vergadering van Montea NV bijeenroepen, met op de dagorde de eventuele vaststelling van het verlies van deze vereisten en de te nemen maatregelen.

Indien één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Enige Bestuurder deze binnen de maand vervangen. Wanneer deze termijn is verstreken, dient een algemene vergadering van Montea te worden bijeengeroepen, zoals hierboven beschreven, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die de FSMA kan nemen in het kader van de uitoefening van haar bevoegdheden.

De opdracht van de Enige Bestuurder bestaat er met name in om alle handelingen te stellen die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van Montea, met uitzondering evenwel van deze die bij wet of overeenkomstig de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering van Montea. De Enige Bestuurder kan het kapitaal van Montea verhogen binnen de beperkingen van het toegestane kapitaal.

10.10.3 Toegestaan kapitaal

Sinds 15 mei 2018 werd reeds vijfmaal gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal:

- De indirecte inbreng in natura van terrein te Tiel (NL), waarbij het kapitaal werd verhoogd met € 16.247.262,08 via toegestaan kapitaal³⁵;
- Het openbaar aanbod, waarbij het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met € 58.036.289,04 via toegestaan kapitaal³⁶;
- Op 21 mei 2019 heeft de fusie plaatsgevonden met Bornem Vastgoed NV, dewelke een dochtervennootschap was van Montea, ten belope van 99,5 %. De resterende 0,5% van de aandelen was in handen van nominatieve externe partijen. In ruil voor de fusie zijn er nieuwe aandelen

³⁵ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 41.239.983,68 waarvan € 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

³⁶ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 160.041.189,60 waarvan € 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

gecreeërd geweest en ingeschreven op naam van deze externe partijen in het aandelhoudersregister en werd het kapitaal verhoogd met € 1.915,72, via toegestaan kapitaal;

- Het keuzedividend, waarbij het maatschappelijk kapitaal op 12 juni 2019 werd verhoogd met € 2.445.722,28³⁷;
- Het keuzedividend, waarbij het kapitaal op 11 juni 2020 werd verhoogd met € 4.913.618,00³⁸.

Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt € 159.117.963,54 op 31 december 2020.

De Enige Bestuurder beschikt over de uitdrukkelijke toelating om het kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen tot een maximumbedrag van € 240.762.770,66, en overeenkomstig de modaliteiten die door de Enige Bestuurder en conform de regels van het WVV en de GVV Wet werden vastgelegd. De Enige Bestuurder werd hiertoe gemachtigd door de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018. Conform artikel 6 van de statuten van Montea NV werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar (tot 5 juni 2023). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

10.10.4 Wederinkoop van aandelen

Montea kan haar eigen aandelen inkopen of deze in pand geven in overeenstemming met een, conform de bepalingen van het WVV, door de algemene vergadering genomen beslissing. Diezelfde vergadering legt eveneens de voorwaarden vast voor de vervreemding van deze aandelen. Het bestuursorgaan is in het bijzonder gemachtigd voor een periode van 5 jaar (tot 17 november 2025) om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand te nemen (zelfs buiten beurs) met een maximum van tien procent (10%) van het totale aantal uitgegeven aandelen; aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijfentwintig (125%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen).

Op 21 september 2018 is Montea overgegaan tot een inkoop van 120.629 eigen aandelen aan een prijs van € 51,73 per aandeel door middel van een koopovereenkomst buiten beurs (OTC transactie). Deze inkoop werd op 24 september 2018 bekend gemaakt³⁹ en kaderde in het aandelen aankoopplan 2018 ten gunste van haar management.

In het totaal werden er 120.629 eigen aandelen aangekocht voor een totale aanschaffingswaarde van € 6.240.138,17. Volgens de geldende regels inzake IFRS werd in de geconsolideerde rekeningen een aparte reserve opgenomen voor dit bedrag. Op 31 december 2019 bezat Montea nog 15.349 eigen aandelen.

10.10.5 Contractuele voorwaarden

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Montea partij is en die van kracht worden, worden gewijzigd of die aflopen indien de controle over Montea zou wijzigen ten gevolge van een openbaar overnamebod, met uitzondering van de volgende overeenkomsten:

³⁷ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 8.733.076,63 waarvan € 2.445.722,28 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 6.287.354,35 aan uitgiftepremie.

³⁸ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 18.004.383,60 waarvan € 4.913.618,00 werd toegerekend aan kapitaal en € 13.090.765,60 aan uitgiftepremie.

³⁹ Zie persmededeling van 24 september 2018.

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2020

- De betreffende bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die in 2014 en 2015 werden uitgegeven (Terms and Conditions);
- De change of control bepalingen in de kredietovereenkomsten die Montea heeft afgesloten met respectievelijk BNP Paribas Fortis, Degroof Petercam, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Aion Bank, Nagelmackers en Argenta;
- In het kader van de uitgifte van obligaties via een US Private Placement, de change of control bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van deze obligatieuitgifte.

10.11 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de enige bestuurder, de vaste vertegenwoordiger van de enige bestuurder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2020. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de enige bestuurder over het lopende boekjaar 2020.

10.12 Agenda

1. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2020 en de verslagen van de Enige Bestuurder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur en het remuneratieverslag, met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2020.
2. Kennisname en bespreking van de verslagen van de commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.
3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020 goed.
4. Kennisname van de beslissing van de Enige Bestuurder om gebruik te maken van het keuzedividend.
5. Goedkeuring van de bestemming van het resultaat voor boekjaar 2020.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen boekjaar te bestemmen zoals voorgesteld door de Enige Bestuurder, waarbij een bruto dividend van EUR 2,83 per aandeel wordt uitgekeerd.
6. Goedkeuring van het remuneratiebeleid.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt het remuneratiebeleid goed.
7. Goedkeuring van het remuneratieverslag.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 goed.
8. Kwijting aan de Enige Bestuurder.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de Enige Bestuurder voor de in de loop van het afgelopen boekjaar vervulde opdracht.
9. Kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder voor de in de loop van het afgelopen boekjaar vervulde opdracht.

10. Kwijting aan de commissaris.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris in functie gedurende het boekjaar 2020 voor de door hem in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.*

11. Goedkeuring van de vergoeding van de Enige Bestuurder voor boekjaar 2020.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt een vergoeding voor de Enige Bestuurder voor het boekjaar 2020 goed, voor een bedrag van EUR 820.210 (excl. BTW).*

12. Kennisname van de beëindiging van het mandaat van zes bestuurders van de Enige Bestuurder en de benoeming van vijf nieuwe bestuurders van de Enige Bestuurder.

13. Toepassing van artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt goed en bevestigt de volgende bepalingen, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen:*

- *artikel 20, §2 van de Algemene Voorwaarden voor Kredietopeningen aan de Ondernemingen die van toepassing zijn op de kredieten gesloten tussen Montea NV (als kredietnemer) en BNP Paribas Fortis NV (als kredietverstrekker), die de kredietverstrekker het recht geeft om de kredietopening of een gebruiksvorm ervan (en dit zowel voor het benutte als voor het niet-benutte deel geheel of gedeeltelijk te schorsen of te beëindigen met onmiddellijke werking en zonder ingebrekestelling in geval van een substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur van de kredietnemer die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen (en personen belast met het bestuur en het dagelijks beheer) of op de algehele risicobeoordeling van de kredietverstrekker;*
- *artikel 8 van de kredietovereenkomst(en) tussen Montea NV (als kredietnemer) en Bank Degroef Petercam NV (als kredietverstrekker), stelt dat (behoudens in geval van remediëring binnen 15 werkdagen of akkoord van de kredietgever) alle door de kredietnemer verschuldigde bedragen (in hoofdsom, interest, commissie en kosten) onmiddellijk opeisbaar worden en alle nog door de kredietgever uit te voeren verplichtingen van rechtswege worden beëindigd indien er een controlewijziging plaatsvindt met betrekking tot de kredietnemer (waarbij controle wordt gedefinieerd als het houden door een aandeelhouder van minimum 50% van het kapitaal plus één aandeel of minimum 50% van de stemrechten plus één stemrecht);*
- *artikel 7.3 van de Algemene kredietvoorwaarden die van toepassing zijn op de kredieten gesloten tussen Montea NV (als kredietnemer) en KBC Bank NV (als kredietverstrekker), die de kredietverstrekker het recht geeft om zonder voorafgaand beroep op de rechter en zonder voorafgaande ingebrekestelling, de kredietopening en haar gebruiksvormen zowel voor het benutte als voor het niet-benutte deel geheel of gedeeltelijk te beëindigen of te schorsen en dit met onmiddellijke uitwerking bij onder meer substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur van de kredietnemer die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de algehele risicobeoordeling van de kredietverstrekker;*
- *artikel 14.1 van het kredietreglement dat van toepassing is op de kredieten gesloten tussen Montea NV (als kredietnemer) en Belfius Bank NV (als kredietverstrekker), die de kredietverstrekker het recht geeft om zonder opzeggingstermijn een krediet, één van de kredietvormen of de globale kredietopening onmiddellijk te beëindigen of, geheel of gedeeltelijk, te schorsen en de onmiddellijke terugbetaling te eisen van al haar schuldvorderingen in geval van onder meer een wijziging van rechtspersoonsvorm van de kredietnemer en wanneer één van de in de vennootschap actieve of hoofdelijk aansprakelijke vennoten of leden of één van de meerderheidsaandeelhouders zich terugtrekt of overlijdt;*
- *artikel 7.1 van de kredietovereenkomst(en) tussen Montea NV (als kredietnemer) en ING Bank NV (als kredietverstrekker), die de kredietverstrekker het recht geeft om het krediet te annuleren en/of*

alle uitstaande leningen, samen met opgebouwde interest en alle andere bedragen opgebouwd onder de financieringsdocumenten, onmiddellijk opeisbaar en betaalbaar te stellen in geval van een (geplande) controlewijziging;

- *artikel 8 alsook 17.1 van de kredietovereenkomst(en) tussen Montea NV (als kredietnemer) en Aion Bank NV (als kredietverstrekker) (waarbij Banca Monte Paschi Belgio voordien optrad als kredietverstrekker), die de kredietverstrekker het recht geeft om zonder opzeggingstermijn het krediet geheel of gedeeltelijk te schorsen of te beëindigen (en in zulk geval de onmiddellijke terugbetaling te eisen) zonder opzegging, geheel of gedeeltelijk de gevolgen van het krediet te schorsen of geheel of gedeeltelijk een einde aan te stellen en, in dit laatste geval, de vrijgave eisen van de verbintenissen die zij aanging onder de verantwoordelijkheid van de kredietnemer alsook de onmiddellijke terugbetaling van de verbintenissen van de kredietnemer in geval dat de huidige meerderheidsaandeelhouder de meerderheid van de stemrechten verliest, de kredietnemer ten overstaan van zijn huidige hoofdaandeelhouder niet langer een verbonden onderneming is of een onderneming waarmee een band van participatie (in de betekenis van het boekhoudrecht) bestaat, of in geval van een substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur, die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen (alsook op de personen belast met het bestuur en het dagelijks beheer) of op de algehele risicobeoordeling van de bank;*
- *artikel 12 en 23 van de kredietovereenkomst tussen Montea NV (als kredietnemer) en Bank Nagelmackers NV (als kredietverstrekker), die de kredietverstrekker het recht geeft om zonder voorafgaandelijk beroep op de rechtbank en zonder voorafgaande ingebrekestelling, de kredietopening geheel of gedeeltelijk onmiddellijk te beëindigen in geval van een substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur;*
- *in het kader van de geplande, gespreide uitgifte van obligaties door Montea NV via een US Private Placement voor een totaal bedrag van EUR 235,000,000, artikel 8.11 van de Note Purchase Agreement aangaande deze obligatie uitgifte welke stelt dat in geval van een controlewijziging, iedere obligatiehouder het recht heeft op terugbetaling van de door hem gehouden obligaties ten belope van 100,00 per cent van hun nominale hoofdsom, samen met de daarop vervallen, maar nog niet betaalde interest (zonder betaling van de Make Whole Amount, zoals gedefinieerd in de Note Purchase Agreement).*

Onder controlewijziging wordt er verstaan, de wijziging van controle over Montea door een persoon (of groep van personen die handelen in onderling overleg) die voorafgaand aan het afsluiten van deze overeenkomst nog niet de controle hadden over Montea. Onder controle wordt er verstaan, (a) het (in-)direct aanhouden van meer dan 50% van de aandelen of stemrechten of (b) de (in-)directe bevoegdheid om een meerderheid van de leden van de raad van bestuur te benoemen of te ontslaan of bindende instructies te geven omtrent het te voeren beleid.

De algemene vergadering beslist om Mter. Emmanuel Leroux, Mter. Astrid Delanghe, Mter. Sophie Wyckmans en Mter. Tine Bassens, kantoor houdende in 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Raymonde de Larocheaan 19B aan te stellen als bijzondere lasthebbers, met recht van indeplaatsstelling, aan wie de macht wordt verleend om alle voorgeschreven administratieve formaliteiten te vervullen bij de diensten van het Belgisch Staatsblad, de Griffie, de Kruispuntbank van Ondernemingen, de BTW-administratie en te dien einde ook alle stukken en akten te tekenen en alles te verklaren wat nodig of nuttig zou zijn voor de uitvoering van dit besluit.

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Montea NV (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2020, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de resultaatverwerking, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 21 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea NV, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de resultaatverwerking, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 1.373.449 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 155.009 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die

standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Bestaats Vennootschap
Société à responsabilité limitée
DPR Brussels - SPRL Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.324.711 - IBAN BE 0071 2100 9009 0069
* handelend in naam van een vennootschap/agent au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Verslag van de commissaris van 15 april 2021 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)

Waardering van de vastgoedbeleggingen

► **Beschrijving van het kernpunt**

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (53%) van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2020 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

In hun verslag vestigen de externe schatters de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van COVID-19 op de toekomstige waardering van het vastgoed.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

► **Samenvatting van de uitgevoerde procedures**

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;

- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...), evenals de impact van COVID-19 op deze hypothesen en parameters.
- en getoetst of de onzekerheid waarnaar door de externe schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarrapport en in de toelichtingen bij de Jaarrekening.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichtingen 7.2 en 7.33 van de Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

► **Beschrijving van het kernpunt**

De Vennootschap heeft renteswaps (IRS) en opties (CAPs) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet en heeft in de loop van het boekjaar ook termijnwisselcontracten gehad om het risico op wisselkoersschommelingen af te dekken. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten - opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten.



Verslag van de commissaris van 15 april 2021 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)

► **Samenvatting van de uitgevoerde procedures**

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 7.41 bij de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is

opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;



Verslag van de commissaris van 15 april 2021 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
 - het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
 - het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden
- dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.
- Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.
- We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.
- Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.



Verslag van de commissaris van 15 april 2021 over de Jaarrekening van Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 15 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), o=EY
Datum: 2021.04.15 08:18:43
+02'00'

Joeri Klaykens *
Partner
* Handelend in naam van een BV

21JK0289