



**JAARLIJKS
FINANCIEEL VERSLAG 2017**

Inhoudsopgave

1.	RISICOFACTOREN	6
1.1	MARKTRISICO'S	6
1.2	RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN MONTEA	9
1.3	FINANCIËLE RISICO'S	18
1.4	REGLEMENTAIRE RISICO'S.....	24
2.	VERKLARING	30
3.	ALTERNATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN (APM).....	31
4.	KERNCIJFERS.....	32
5.	BEHEERSVERSLAG	34
5.1.	STRATEGIE VAN MONTEA "SPACE FOR GROWTH"	34
5.2.	VASTGOEDVERSLAG.....	35
5.3.	BELANGRIJKE VERWEZENLIJINGEN TIJDENS HET BOEKJAAR.....	51
5.4.	SYNTHESE VAN DE FINANCIËLE RESULTATEN	65
5.5.	CONCLUSIES VOOR HET BOEKJAAR 2017	74
5.6.	BESTEMMING VAN HET RESULTAAT	74
5.7.	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	74
5.8.	VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2018	74
5.9.	VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR	83
6.	MONTEA OP DE BEURS	117
6.1.	EVOLUTIE VAN HET AANDEEL MONTEA	117
6.2.	AANDEELHOUDERSCHAP VAN MONTEA PER 31 DECEMBER 2017	118
6.3.	FAMILIALE VERBANDEN TUSSEN DE AANDEELH., BESTUURDERS EN EFFECTIEVE LEIDERS..	118
6.4.	DE AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	119
7.	MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN	120
7.1.	VERDERE IMPLEMENTATIE VAN "BLUE LABEL" PLAN.....	120
7.2.	MONTEA DRAAGT DUURZAAMHEID HOOG IN HET VAANDEL	120
7.3.	DUURZAME ONTWIKKELING	121
8.	GECONSOLIDEERDE EN ENKELVOUDIGE JAARREKENINGEN PER 31 DECEMBER 2017	123
8.1.	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017	123
8.2.	GECONS. OVERZICHT VAN DE GEREALIS. EN NIET-GEREALIS. RES. VÓÓR WINSTVERD.....	124
8.3.	GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING	125
8.4.	GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT PER 31 DECEMBER 2017	126
8.5.	OVERZICHT VAN DE VARIATIES IN HET GECONS. EIGEN VERMOGEN EN RESERVES	127
8.6.	BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2017.....	127
8.7.	FINANCIËLE BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2017	142
8.8.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AV MONTEA COMM.VA OVER HET BOEKJAAR ..	179
8.9.	ENKELV. JAARREKENING ONDER VERKORTE-TERMIJN VORM VAN MONTEA COMM.VA....	183
8.10.	EPRA	190
8.11.	DETAIL VAN DE BEREKENING VAN DE DOOR MONTEA GEHANTEERDE APM'S	199

9.	PERMANENTE DOCUMENTEN.....	202
9.1.	VERKLARINGEN.....	202
9.2.	DE GVV IN BELGIË, DE SIIC IN FRANKRIJK EN DE FBI IN NEDERLAND.....	203
10.	WOORDENLIJST	206

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht (SIR – SIIC), gespecialiseerd in de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk (Montea of de Vennootschap).

Het bedrijf is een referentiespeler in deze markten. Montea biedt haar klanten de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen.

Per 31/12/2017 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 968.948 m², verspreid over 54 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele beleggers die op zoek zijn naar een indirecte belegging in logistiek vastgoed en die een relatief hoog dividendrendement met een matig risico nastreven.

Montea Comm.VA | Industrielaan 27 – Bus 6 | B-9320 Erembodegem (Aalst)
Tel: +32 (0) 53 82 62 62 | Fax: +32 (0) 82 62 62 61 | www.montea.com
RPR-RCB Gent, afdeling Dendermonde | BTW BE 0417 186 211

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN: investorsrelation@montea.com
ONTWERP EN REALISATIE : Montea

Ce rapport financier annuel est également disponible en Français.
This annual financial report is also available in English.

De Franse en Engelse versie van het jaarlijks financieel verslag zijn een vertaling van het Nederlandstalige jaarlijks financieel verslag.

Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de emittent beroepen op de vertaalde versie.

Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Montea en kan worden bekomen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. Dit jaarlijks financieel verslag werd opgesteld in de munteenheid EURO.

De optelling van cijfers in de tabellen en bijlagen, vermeld in dit jaarlijks financieel verslag, kan soms leiden tot afrondingsverschillen.

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en staat onder toezicht van de FSMA (de Belgische Autoriteit voor Financiële diensten en Markten).

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Sinds haar oprichting heeft Montea een sterk groeiverhaal geschreven. Als specialist in de logistieke vastgoedsector screent Montea sinds 2006 de markt naar nieuwe investeringsopportuniteiten. Reeds kort na de beursgang besliste Montea te diversifiëren naar Frankrijk, sinds eind 2013 werd ook de Nederlandse markt toegevoegd aan de actieradius van Montea.

Met een totaal investeringsvolume van € 167 miljoen (exclusief de desinvesteringen in 2017 ten belope van € 8 miljoen) in België, Frankrijk en Nederland bevestigt Montea ook in 2017 haar groeiverhaal. In België mocht Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed verder opnemen door ondermeer de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017, de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017, de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017, de oplevering van het crossdock center verhuurd aan Mainfreight te Genk, in Q3/2017, de verwerving van het terrein gelegen in de Tyraslaan te Vilvoorde, in Q4/2017, de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, in Q4/2017, de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017, de opstart van het build-to-suit project te Bilzen, verhuurd aan Carglass en de verwerving van de zonnepanelen op de site te Aalst, verhuurd aan Barry Callebaut, ook in Q4 2017. Daarenboven bestendigde Montea eveneens haar groei op de Nederlandse markt met de oplevering van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scotch & Soda in Q1/2017, de opstart van het uitbreidingsproject te Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines, de verwerving van de site Brakman te Tilburg, verhuurd aan NSK in Q2/2017, de aankoop van de site te Etten-Leur en de opstart van de uitbreidingswerken, verhuurd aan Bas Logistics, in Q4/2017 en de verwerving van het terrein te Schiphol en de opstart van de constructie, verhuurd aan Thomsen Select, ook in Q4/2017. Daarnaast heeft Montea 1 pand (de site te Savigny-le-Temple, verhuurd aan Le Piston Français) verkocht, wat bevestigt dat Montea niet groeit om te groeien.

Naast de groei werd ook de focus gelegd op de performantie van de bestaande portefeuille en heeft Montea de bezettingsgraad doorheen het jaar boven 95% gehouden om het jaar te eindigen met 96%. Daarenboven werd ook gewerkt aan de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten, die stabiel gebleven is, nl. 7,5 jaar op jaareinde ten opzichte van 7,7 jaar per 31/12/2016.

Het onder controle houden van de schuldgraad in dit groeiverhaal was een derde belangrijke realisatie in 2017. Montea verstevigde het eigen vermogen door de realisatie van een kapitaalverhoging op 26 september 2017 ten belope van € 68.004.527. Bij de herfinanciering en het afsluiten van nieuwe schulden in 2017 werd rekening gehouden met de verlenging van de duurtijd van de financieringen (> 5 jaar), de egale afloop van de financieringen (maximum € 60 miljoen per jaar dat komt te vervallen in één jaar) en het onder controle houden van de gemiddelde financieringskost.

De vastgoedportefeuille van 968.948 m², verdeeld over 54 verschillende sites, levert een gemiddeld netto rendement op van 7,20% (contractuele jaarlijkse huurinkomsten excl. concessiebetalingen t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille).

De operationele marge voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt 95,2% voor het volledige jaar 2017, een verhoging met 6,3% ten opzichte van 2016. Het EPRA resultaat bedraagt € 26,8 miljoen, een stijging van 12% t.o.v. 2016.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 15 mei 2018 voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van € 2,17 voor het volledige jaar 2017 ten opzichte van € 2,11 per aandeel voor het boekjaar 2016, een stijging van 3%.

De raad van bestuur wenst ten slotte het volledige team van Montea te danken voor haar dagelijkse inzet en geleverde prestaties in 2017.

Dirk De Pauw
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf*
Chief Executive Officer
* Vaste vertegenwoordiger van Jo De Wolf BVBA

1. Risicofactoren

Montea stelt zich als doel een solide en gediversifieerde vastgoedportefeuille te ontwikkelen in het kader van een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden, teneinde stabiele huurinkomsten te genereren die leiden tot een stabiel en - in de mate van het mogelijke - groeiend dividend voor haar aandeelhouders op lange termijn.

Als investeerder in logistiek vastgoed oefent Montea haar activiteit uit in een voortdurend evoluerende markt. Dit brengt natuurlijk een aantal risico's met zich mee. Wanneer deze risico's zich concretiseren, kan dat een nadelige impact hebben op de activiteit van Montea, haar financiële situatie en haar vooruitzichten. Montea houdt met deze risico's rekening in het kader van haar investerings- en verhuurbeslissingen.

De raad van bestuur van Montea volgt deze risico's constant op samen met het management. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat wordt aangepast indien nodig¹. Dit verslag bevat een niet-exhaustieve lijst van de belangrijkste risico's die Montea kan identificeren. Er kunnen dus andere op heden onbekende of onwaarschijnlijke risico's bestaan die een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie en de vooruitzichten van Montea.

1.1 Marktrisico's

1.1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat

a) Beschrijving van de risico's

De activiteit van Montea is onderhevig aan de economische cycli. Macro-economische indicatoren hebben enerzijds een zekere invloed op de investeringen en de huurovereenkomsten met ondernemingen in de sector van logistieke panden en kunnen desgevallend een negatieve invloed hebben op de activiteiten van Montea. Anderzijds hebben deze macro-economische indicatoren eveneens een impact op de financieringsbronnen voor bestaande en toekomstige investeringen.

b) Beheersing van de risico's

De beheersing van de risico's inzake de investeringen en de huurovereenkomsten in de sector van logistieke panden wordt verder toegelicht onder punt 1.1.2. De beheersing van het risico inzake de financieringsbronnen wordt verder toegelicht in punt 1.3.

1.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

a) Beschrijving van de risico's

De risico's in de vastgoedmarkt omvatten het dalen van de huurprijzen, het dalen van de waarde van het vastgoed en de leegstand.

Het niveau van de huurprijzen, de waardering van de gebouwen en de leegstand worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt van de verkoop en verhuur van vastgoed. Voor wat Montea betreft, heeft dit in het bijzonder betrekking op logistiek vastgoed.

¹ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar punt 5.1 in dit jaarlijks financieel verslag. Het beleid van Montea wordt aangepast waar nodig, aan de risico's die worden geïdentificeerd.

Wil zij haar groei en haar rendement vrijwaren, dan moet Montea de bezettingsgraad op peil houden, de huurprijzen en de waarde van het vastgoed handhaven bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van de bestaande huurcontracten. Het risico bestaat dat zij daar niet in slaagt.

b) Beheersing van de risico's

Montea beoogt de impact van deze risico's op haar resultaten en op de waarde van haar portefeuille te beperken door het verder zetten van:

- de geografische diversificatie van haar vastgoedportefeuille;
- de diversificatie van het type gebouwen (bv standaard logistieke magazijnen, cross-dok magazijnen, geconditioneerde magazijnen, enz.);
- de diversificatie van haar huurders;
- haar investeringspolitiek in kwaliteitsvolle gebouwen;
- het ontwikkelen van flexibele vastgoedoplossingen voor haar klanten.

Dankzij onder meer deze benadering is Montea er steeds in geslaagd om de leegstand te beperken. Sinds haar beursintroductie heeft Montea nooit een bezettingsgraad gehad van minder dan 91%. Het streefdoel van Montea is een constante bezettingsgraad van meer dan 95% te handhaven (96,3% per 31/12/2017).

Montea beoogt om de huurprijs per m² bij verlengingen van bestaande huurcontracten of bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten minstens te handhaven.

In de logistieke sector is het mogelijk dat bij heronderhandelingen of het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de basishuurprijs (zonder indexatie) wordt behouden of een huurvrije periode wordt toegekend van 3 tot 6 maanden naargelang de duurtijd van het huurcontract.

Door haar aanpak is Montea er in de meeste gevallen eveneens in geslaagd een hogere huurprijs te bedingen dan de geschatte huurwaarde. Op basis van de vastgoedschatting ligt de gemiddelde huurprijs t.o.v. de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte, 5,5% hoger in België, 5,5% hoger in Frankrijk en 2,8% lager in Nederland.

De groeistrategie van Montea streeft naar een optimale risicospreiding² op basis van de volgende twee pijlers:

- de verwerving van gebouwen in België, Nederland en Frankrijk die op basis van objectieve elementen, zoals toegankelijkheid tot of nabijheid van belangrijke consumentenpolen, een optimale ligging genieten en daardoor een goed potentieel bieden op het vlak van commercialisering (geografische risicospreiding);
- de verwerving van gebouwen die verhuurd zijn aan stabiele en solvabele, kwalitatief hoogstaande huurders uit verschillende economische sectoren zoals de logistieke sector, de voedingsindustrie, de farmaceutische sector, de consumptiegoederen alsook de industriële sector (sectorale risicospreiding).

Montea wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het relatieve belang van elk gebouw in haar portefeuille beperkt blijft. Voor meer informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 5.3.1 en 5.3.2 van dit jaarlijks financieel verslag.

² Montea zorgt, in het belang van de aandeelhouders, voor de nodige diversificatie op het vlak van haar huurders.

1.1.3 Concentratierisico

a) Beschrijving van de risico's

Gelet op de omvang van de projecten waarin Montea investeert, bestaat het risico dat Montea te veel afhankelijk is van het voortbestaan van een vastgoed geheel of van een contractuele relatie met één bepaalde klant. Bovendien kan de afhankelijkheid van groenestroomcertificaten de inkomsten van Montea uit zonne-energie beïnvloeden.

b) Beheersing van de risico's

Om bepaalde risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wet een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Conform de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV Wet) mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere vastgoedgehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt. Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden nageleefd, zal de Vennootschap meteen een vraag tot afwijking op de 20% grens moeten indienen bij de FSMA, dan wel de nodige maatregelen nemen om het belang van de positie terug te brengen tot onder de grens van 20%³. Dergelijke afwijking kan door de FSMA enkel worden toegestaan indien de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap op het ogenblik van de betrokken verwerving/verrichting niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa (artikel 30, §4 GVV-Wet).

Per 31 december 2017 is er geen enkele klant-huurder bij Montea die gebouwen huurt waarbij de totaliteit van die gehuurde gebouwen meer dan 20% bedraagt van de geconsolideerde activa van de Vennootschap, noch is er een vastgoed geheel dat meer dan 20% van de portefeuille uitmaakt. De door de grootste huurder (DHL Aviation) gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 6,7% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoed geheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,8% van de totale reële waarde van de portefeuille (site in Aalsmeer, Nederland, verhuurd aan Bakkersland en Scotch & Soda).

1.1.4 Inflatierisico

a) Beschrijving van de risico's

Bij vaste rentevoeten wordt Montea beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden. Sommige gebruiksovereenkomsten beperken evenwel de jaarlijkse indexatie tot een maximum, waardoor het risico bestaat dat bij sterke inflatie, de indexatiebedingen onvoldoende kunnen blijken om het effect van de inflatie op te vangen.

De positieve impact van de index voor 2017 bedroeg € 0,3 miljoen. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op € 0,5 miljoen⁴.

In geval van een stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie daarentegen tot een stijging van de reële rentevoeten. Dit vormt een belangrijk risico door de verhoging van de financiële lasten, die sneller optreedt dan de indexatie van de inkomsten.

³ Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de GVV Wet.

⁴ Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/12/2017.

b) Beheersing van de risico's

Montea heeft de volgende maatregelen getroffen om zich in te dekken tegen dergelijke risico's.

Eenzijds voorziet Montea in de huurcontracten een clause waarbij de actuele huurprijs wordt geïndexeerd. Daarbij wordt ook een ondergrens als basishuur vastgelegd. Er wordt eveneens verwezen naar punt 1.2.1 van dit jaarlijks financieel verslag.

Anderzijds, wordt het risico van de stijging van de reële rentevoeten beperkt door het afsluiten van indekkingscontracten van het type IRS voor het merendeel van de financieringen met variabele rentevoeten, waarbij de variabele rentevoet geswapt wordt tegen een vaste rentevoet. Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 1.3.3 van dit jaarlijks financieel verslag.

1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea en het management zijn zich ten volle bewust van het belang van het uitbouwen en handhaven van een degelijk beheer en als gevolg het behoud van een kwalitatieve portefeuille. Montea legt strikte en duidelijke normen op voor (i) het optimaliseren en verbeteren van de bestaande gebouwen, (ii) het commerciële beheer en (iii) het technische beheer van de gebouwen. Deze criteria hebben als doel de leegstand te beperken alsook de waarde van het vastgoedpatrimonium maximaal en duurzaam te doen stijgen.

1.2.1 Huurrisico's**a) Beschrijving van de risico's**

Het grootste deel van het zakencijfer van Montea bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden uit de verhuring aan derden. Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad kunnen dus een negatieve invloed hebben op de resultaten.

Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurderving, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract (daarenboven is het niet uitgesloten dat een huurder vroegtijdig, vóór de contractuele opzegmogelijkheid, zijn huurcontract met Montea zou wensen te verbreken). Het risico bestaat met name dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 7,5 jaar per 31 december 2017 op basis van de eerste opzegmogelijkheid.

b) Beheersing van de risico's

Montea beheert en begeleidt op een actieve wijze haar bestaande en toekomstige klanten om zo de leegstand en het verloop van huurders in haar vastgoedportefeuille te minimaliseren.

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten⁵ en in Nederland op basis van de index van de consumptieprijzen). Alle lopende huurovereenkomsten in België, Frankrijk en Nederland zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. Geen enkele van de lopende huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.

⁵ ICC – indice de coût de construction.

Alvorens een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn solvabiliteit nagegaan. Ook tijdens de duurtijd van het huurcontract wordt de solvabiliteit van de huurders gemonitord. Bij de ondertekening van elke huurovereenkomst wordt minstens een onvoorwaardelijke bankwaarborg geëist waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden en eventueel een moedergarantie. De huur is vooraf betaalbaar op maandelijkse, tweemaandelijks of op kwartaalbasis.

Montea profileert zich eveneens, in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, grondeigenaars, enz.), als actieve partner in vastgoedontwikkelingen. Daarbij heeft Montea, voorafgaand aan de aanvang van de bouw van de nieuwe ontwikkeling, reeds een huurovereenkomst ondertekend met de betreffende huurder. Voor meer informatie over deze huurders verwijzen we naar hoofdstuk 5.3.1 en 5.3.2 in dit jaarlijks financieel verslag. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde “blanco” projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

Binnen de vastgoedsector mikt Montea vooral op het logistieke vastgoed (opslag en overslag van goederen) en tracht haar risico te spreiden op het vlak van type huurder/sector en geografische ligging.

1.2.2 Beheer van de vastgoedportefeuille

a) Beschrijving van de risico's

Het team van Montea, eventueel bijgestaan door externe adviseurs, staat in voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille⁶ en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

Het operationeel technische beheer en het onderhoud van de gebouwen, evenals de coördinatie van de lopende bouw- en renovatiewerken, worden opgevolgd door eigen mensen. Het team legt een onderhouds- en renovatieschema voor aan de investeringscomités en aan de raad van bestuur met als doel het veilig stellen van een optimale rendabiliteit van de portefeuille op lange termijn.

Rekening houdend met haar relatief kleine team is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie, aan een organisatierisico blootgesteld. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de Vennootschap en zou bijkomende beheerskosten met zich kunnen meebrengen.

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders. Voor het jaar 2017 werd een totaal van € 0,7 miljoen gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van € 7,1 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 1.1 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Mocht het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie zich voordoen, dan kan Montea deze sleutelfuncties tijdelijk opvangen via “outsourcing”. Montea biedt een marktconform verloningspakket en voorziet haar mensen op regelmatige basis van additionele cursussen en seminars om zich bij te scholen in hun vakgebied.

⁶ Voor de uitoefening van bepaalde taken laat Montea zich echter bijstaan door externe partners. Montea blijft de verantwoordelijkheid hiervoor dragen en staat in voor de coördinatie.

1.2.3 Risico's verbonden aan de schommeling van de operationele kosten

a) Beschrijving van de risico's

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen.
Deze bepalen de onderhouds- en herstellingskosten. Montea volgt deze kosten nauwgezet op en coördineert de noodzakelijke werken, die soms worden uitbesteed.
- het niveau van de leegstand en het verloop van huurders.
Deze zijn bepalend voor o.a. de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de kosten voor wederverhuring, de kosten voor opknabbeurten en kortingen verleend aan nieuwe huurders. Door actief en commercieel portefeuillebeheer tracht Montea deze kosten te beperken.

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid van constant onderhoud en renovatie van haar vastgoedportefeuille om de bestaande huurprijzen te behouden of zelfs te verhogen, maar ook om de wederverhuring te vergemakkelijken. Ondanks deze voormelde maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan.

De voorbereiding en opvolging van onderhouds- en renovatiewerken maken deel uit van het takenpakket van het "Project Management" team onder de verantwoordelijkheid van de Chief Operating Officer.

Montea focust zich in partnerships eveneens op nieuwe ontwikkelingen, zowel in België, Nederland als in Frankrijk en dit onder leiding van de Chief Operating Officer.

1.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

a) Beschrijving van de risico's

Montea is onderworpen aan het risico van vernieling van de gebouwen in de vastgoedportefeuille door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme, enz. Niettegenstaande de vastgoedportefeuille van de Vennootschap gedekt is door diverse verzekeringen (ze is op basis van artikel 40 GVV-Wet verplicht om over een passende verzekeringsdekking te beschikken), valt het niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het invoeren van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt. Mocht er zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de Vennootschap voordoen, zou dit tevens aanzienlijke financiële gevolgen voor de Vennootschap kunnen hebben door de stijging van de verzekeringspremies. Bovendien zou dit ertoe kunnen leiden dat de Vennootschap bepaalde risico's niet of niet meer (voldoende) kan verzekeren omdat geen verzekeraar de risico's zou willen dekken, dan wel omdat de premies onredelijk hoog worden.

b) Beheersing van de risico's

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, is volledig verzekerd aan nieuwbouwwaarde. De verzekeringspolissen, onderschreven door Montea, omvatten eveneens bijkomende waarborgen (zoals huurdering⁷) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

⁷ De gemiddelde waarborg voor huurdering bedraagt 2 jaar.

Op 31 december 2017 bedroeg de verzekerde waarde⁸ van de vastgoedportefeuille (inclusief de gebouwen door de huurders zelf verzekerd) € 301 miljoen in België, € 71 miljoen in Frankrijk en € 146 miljoen in Nederland. Deze verzekerde waardes dekken grotendeels de reële waarde van de gebouwen.

Volgende percentages per land worden door Montea verzekerd:

- België: 79% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 281,8 miljoen.
- Frankrijk: 100% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 94,3 miljoen.
- Nederland: 100% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 205,0 miljoen.

De overige percentages worden door de huurders zelf verzekerd.

1.2.5 Bouw- en ontwikkelingsrisico

a) Beschrijving van de risico's

Montea breidt haar vastgoedportefeuille niet altijd uit via verwerving van bestaande gebouwen. Soms investeert zij ook in ontwikkelingsprojecten. Dergelijke projecten houden soms andere risico's in dan de klassieke verwerving van bestaande gebouwen. Het gaat onder andere om het risico dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet of gebrekkig (onder meer, maar niet beperkt tot, wat betreft technische normen) wordt uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten als gevolg) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten.

b) Beheersing van de risico's

Naast een proactieve opvolging van deze projecten door het operationele team van Montea worden bijkomende maatregelen getroffen. Wanneer een bepaalde expertise nodig is en niet binnen het bedrijf aanwezig is, worden externe partners ingeschakeld om die projectonderdelen uit te voeren. De risico's per expertisegebied worden altijd in overleg verdeeld, met als uitgangspunt dat de risico's worden gealloceerd naar de partij die deze het beste kan beheersen. In de uitvoeringsfase spelen technische risico's vaak een rol, die in de ideale situatie beheerst worden in de ontwerp- en voorbereidingsfase van het project. Een juiste houding en het juiste gedrag van medewerkers is belangrijk om onnodige risico's in projecten te voorkomen. In het personeelsbeleid en in het beleid voor onderaannemers en toeleveranciers richt Montea zich scherp op risicogedrag van alle personen die bij de projecten betrokken zijn en die onder haar verantwoordelijkheid vallen. Voor projecten sluit ze de gebruikelijke verzekeringen af tegen risico's in de ontwerp- en de uitvoeringsfase in de bouw. Bovendien worden wekelijks de lopende projecten besproken om timing en budget te monitoren. Montea probeert de risico's zo goed mogelijk te beheersen met effectieve beheersmaatregelen.

⁸ Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief niet terugvorderbare BTW.

1.2.6 Het voorwaardelijk karakter van aangekondigde build-to-suit projecten

a) Beschrijving van de risico's

Montea heeft voor verscheidene build-to-suit projecten een overeenkomst afgesloten 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.

b) Beheersing van de risico's

De stipulering van de opschortende voorwaarden in de afgesloten overeenkomst met de ontwikkelaar, en de proactieve en intensieve samenwerking met de ontwikkelaar tijdens de bouwfase, zijn de belangrijkste pijlers voor de beheersing van dit risico.

1.2.7 Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed en het gebruik ervan dienen te voldoen

a) Beschrijving van de risico's

De waarde van vastgoed wordt mee bepaald door de aanwezigheid van alle wettelijk benodigde (stedenbouwkundige en andere) vergunningen en machtigingen. Het verkrijgen van vergunningen is vaak tijdrovend en weinig transparant, wat een impact kan hebben op de huurinkomsten, de waarde van de desbetreffende panden en de mogelijkheid om bepaalde operationele activiteiten in dergelijke panden uit te voeren. Bovendien kunnen reglementaire vereisten waaraan het vastgoed dient te voldoen (bvb. Inzake, brandveiligheid, lokale verschillen vertonen en kan de interpretatie en/of toepassing ervan eveneens afhankelijk zijn van de betrokken overheden, wat een onzekere factor kan inhouden voor het beantwoorden aan dergelijke reglementaire vereisten. Het ontbreken van de vereiste vergunningen of de niet-naleving van vergunnings- of andere reglementaire voorwaarden kunnen er toe leiden dat de Vennootschap tijdelijk of permanent het betrokken vastgoed niet zou kunnen verhuren met het oog op de uitoefening van bepaalde activiteiten waardoor het vastgoed niet of slechts aan lagere huurprijzen zou kunnen worden verhuurd. In voorkomend geval kan het vastgoed van de Vennootschap het voorwerp uitmaken van regularisatieprocedures, die gepaard kunnen gaan met de uitvoering van aanpassingswerken en die bijkomende verbouwingskosten met zich kunnen meebrengen, en bovendien de verhuurbaarheid van een gebouw (en dus de daaruit voortvloeiende inkomsten) kunnen beperken. Een stedenbouwkundig misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancities, zolang het misdrijf niet is verjaard.

b) Beheersing van de risico's

Er worden in principe geen ontwikkelingen op risico opgestart, met andere woorden, een project wordt – behoudens uitzonderingen – pas gelanceerd indien het voorverhuurd is en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn.

1.2.8 Openbaar domein en luchthavenzones

a) Beschrijving van de risico's

Voor bepaald vastgoed beschikt Montea over concessies op openbaar domein of opstalrechten. Deze titels zijn per definitie beperkt in de tijd en zij kunnen om redenen van openbaar belang vervroegd worden beëindigd, gelet op de eigenheid van de ligging of het juridisch statuut ervan.

In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar de opstalrechten die Montea of haar dochtervennootschappen hebben bedongen bij (i) Brussels Airport Company (BAC) op Brucargo, (ii) Waterwegen en Zeekanaal, (iii) Gent Zeehaven en (iv) NV De Scheepvaart. Deze opstalrechten kunnen door de opstalgevers vervroegd worden beëindigd om redenen van algemeen belang ten gevolge waarvan deze gebouwen over zouden gaan naar de opstalgever.

b) Beheersing van de risico's

Zo de opstalgevers de opstalrechten om redenen van algemeen belang vervroegd beëindigen zullen zij een integrale schadevergoeding betalen aan Montea. Zo een bevoegde overheid (andere dan de opstalgevers) de opstalrechten om redenen van openbaar belang beëindigt (onteigening) verkrijgt Montea geen vergoeding van de opstalgevers.

De opstalgevers en Montea dienen zich in dat geval in te spannen een passende vergoeding te verkrijgen van de bevoegde overheid waarbij de opstalgevers er zich toe verbinden eventueel ontvangen vergoedingen aan Montea af te staan. In dit laatste geval kan een discussie rijzen tussen Montea en de bevoegde overheid over de grootte van de vergoeding hetgeen op zijn beurt een negatieve impact kan hebben op de activiteiten en operationele resultaten van Montea.

1.2.9 Onteigeningsrisico

a) Beschrijving van de risico's

Overeenkomstig de toepasselijke reglementering kan het vastgoed van Montea om redenen van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend tegen een waarde die niet noodzakelijk de reële waarde van het vastgoed dekt. Montea is niet op de hoogte van een eventuele geplande onteigeningsprocedure.

b) Beheersing van de risico's

Montea evalueert continue, met bijstand van externe gespecialiseerde adviseurs, de bestemmingsplannen en treedt, in voorkomend geval, in dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle partijen.

1.2.10 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen

a) Beschrijving van de risico's

Een aantal gebouwen in Montea's vastgoedportefeuille, werden verworven in het kader van fusies, splitsingen of verwervingen van aandelen. Het risico bestaat dat bij deze transacties verborgen verplichtingen aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld latente passiva die worden overgedragen aan de Vennootschap. Waar dit contractueel zoveel als mogelijk wordt afgedekt, bestaat het risico van insolventie van haar tegenpartij (waardoor zij geen schadevergoeding meer kan vragen of verhaal zal kunnen uitoefenen in het geval van verborgen gebreken/latente passiva).

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een grondig due diligence onderzoek uit op zowel vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van iedere acquisitie, samen met gespecialiseerde externe adviseurs. De kredietwaardigheid van de verkopende partij en/of haar aanverwanten wordt voorafgaand beoordeeld. Bovendien worden garanties gevraagd op niveau van de moedermaatschappij van de verkopende partij.

1.2.11 Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering

Wettelijke beperkingen inzake dividenduitkering kunnen ertoe leiden dat Montea niet in staat zal zijn een dividend uit te keren of slechts voor beperkte bedragen.

a) Beschrijving van de risico's

De Vennootschap heeft een strategie met betrekking tot de uitkering van dividenden. Er kan echter geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst altijd dividendbetalingen zal kunnen verrichten, bijvoorbeeld in het geval de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves zouden overtreffen.

Het is mogelijk dat, hoewel het vastgoed van de Vennootschap de verwachte huuropbrengsten en operationele winst zou genereren, het technisch onmogelijk wordt voor de Vennootschap om een dividend uit te betalen aan haar aandeelhouders in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wetgeving. Artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen schrijft voor dat winsten niet mogen worden uitgekeerd indien op de datum van de afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief van de Vennootschap, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde maatschappelijk kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten van de Vennootschap niet mogen worden uitgekeerd.

b) Beheersing van de risico's

Montea ziet erop toe dat de winst van de Vennootschap gehandhaafd blijft of zelfs stijgt en dat een deel van de gerealiseerde winst regelmatig overgedragen wordt naar de reserves door een daling van de uitkeringsgraad.

1.2.12 Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen, zijnde het risico op een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.

a) Beschrijving van de risico's

Een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille kan een negatieve impact hebben op het netto resultaat en de NAV maar ook de schuldgraad.

b) Beheersing van de risico's

De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundige waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen genomen kunnen worden. Bovendien is het investeringsbeleid gericht op strategische logistieke knooppunten die minder gevoelig zijn aan een negatieve herwaardering. Verder is de vastgoedportefeuille goed gediversifieerd wat het risico beperkt.

1.2.13 Risico op rechtsgedingen

a) Beschrijving van de risico's

Dit is het risico dat Montea aangeklaagd wordt in een rechtsgeschil met betrekking tot financiële transacties, vastgoedovereenkomsten en huurdersaangelegenheden. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Vennootschap kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Bovendien loopt de Vennootschap het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Vennootschap. Dergelijke procedures kunnen lang en kostelijk zijn.

b) Beheersing van de risico's

Montea respecteert de wetgeving en past de aanbevelingen, opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode (www.corporategovernancecommittee.be), toe. Indien er een rechtsgeding plaats vindt, kan Montea beroep doen op externe adviseurs die de belangen van Montea verdedigen.

1.2.14 Risico's verbonden aan de commanditaire structuur van de Vennootschap

a) Beschrijving van de risico's

Montea heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en kenmerkend voor dit type vennootschap is dat deze wordt bestuurd door een (statutaire) zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben. De statutaire zaakvoerder staat in voor onder meer het dagelijkse beheer en de uitvoering van de operationele activiteiten van de Vennootschap. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de statutaire zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de statutaire zaakvoerder 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 statutaire zaakvoerder 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 uitgehouden.

b) Beheersing van de risico's

De governance structuur binnen de statutaire zaakvoerder van Montea beantwoordt aan de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009. De Raad van Bestuur telt op datum van dit jaarlijks financieel verslag drie⁹ onafhankelijke bestuurders die mee toezien op de uitoefening van het mandaat van Montea Management.

⁹ Per 31 december 2017 waren er vier onafhankelijke bestuurders maar op 1 januari 2018 werd het mandaat van de heer Delbaere beëindigd. Er dient bovendien rekening te worden gehouden met het feit dat het bestuursmandaat van André Bosmans afloopt op 15 mei 2018. Hij zal bij een eventuele herbenoeming door de algemene vergadering als bestuurder niet meer kwalificeren als onafhankelijk bestuurder aangezien hij op dat ogenblik reeds 12 jaar bestuurder zal zijn conform artikel 526ter, 2° Wetboek van vennootschappen.

1.2.15 Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders

a) Beschrijving van de risico's

De statutaire zaakvoerder wordt gecontroleerd door de Familie De Pauw, die eveneens op 31 december 2017 de grootste aandeelhouder van de Vennootschap is met een participatie van 16,22%. De statutaire zaakvoerder is benoemd in de statuten van Montea voor een onopzegbare periode tot en met 30 september 2026. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan het mandaat van een statutaire zaakvoerder van een commanditaire vennootschap op aandelen worden herroepen. In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de statutaire zaakvoerder, 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 statutaire zaakvoerder.

Indien de statutaire zaakvoerder geen statutaire zaakvoerder meer zou zijn van Montea of in geval van een controlewijziging over de statutaire zaakvoerder, zou Montea kunnen verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven Obligaties (zie punt 1.3.3 van dit jaarlijks financieel verslag).

Momenteel is de Vennootschap niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen bestaande aandeelhouders met betrekking tot de aandelen. Het valt evenwel niet uit te sluiten dat aandeelhouders overeenkomen om een meerderheidsstelsel uit te brengen op de algemene aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap. Zulke meerderheidspositie kan verschillen naargelang het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen op de algemene aandeelhoudersvergadering. Omgekeerd kunnen één of meerdere aandeelhouders voldoende stemmen hebben om bepaalde aandeelhoudersbesluiten waarvoor bijzondere meerderheden zijn vereist, tegen te houden. De stemmen uitgebracht door de aandeelhouders kunnen mogelijks niet in overeenstemming zijn met het belang van de Vennootschap of de andere aandeelhouders van de Vennootschap.

Het feit dat één of meerdere aandeelhouders een belangrijke participatie in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden, kan eveneens tot gevolg hebben dat een overnamebod op de aandelen door een derde wordt ontmoedigd.

b) Beheersing van de risico's

Onvervreemdbaarheidsclausules beogen de blokkering van de overdracht van aandelen in handen van bepaalde aandeelhouders. Dit is de beste garantie voor een stabiel aandeelhouderschap, zoals bijvoorbeeld: in het kader van een "joint venture" of "private placement"-operatie, waarbij de partijen gedurende een zekere tijd hun onderlinge relaties bevriezen en de duur van de investering gedurende een bepaalde tijd wensen te verzekeren, indien de referentieaandeelhouder er zich toe verbindt een zekere tijd aandeelhouder te blijven.

Voorkoopclausules zijn clausules die bepalen dat, ingeval van een voorgenomen overdracht van aandelen, de aandeelhouder zijn aandelen eerst gedurende een beperkte tijd moet aanbieden aan de in de voorkoopclausule aangeduide personen, bv. andere aandeelhouders of derden. Zij worden aangewend tot het behoud van het besloten karakter van de vennootschap, ofwel de stabilisering van het evenwicht tussen verschillende aandeelhouders. De toepassing van de voorkoopclausule mag niet tot gevolg hebben dat de onoverdraagbaarheid van de aandelen verlengd wordt met meer dan zes maanden te rekenen van de datum van de uitnodiging om het recht van voorkoop uit te oefenen.

1.3 Financiële risico's

Blootstelling aan rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan. Montea analyseert en herzielt elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de Vennootschap te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

1.3.1 Schuldstructuur

a) Beschrijving van de risico's

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldgraad van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%¹⁰.

Bovendien werd in de voorwaarden van de diverse obligatie-uitgiftes ((i) van 28 juni 2013 ten belope van in totaal € 30 miljoen, (ii) van 28 mei 2014 ten belope van in totaal € 30 miljoen, (iii) van 30 juni 2015 ten belope van in totaal € 50 miljoen) een maximale geconsolideerde schuldgraad bedongen van 65%. Indien Montea deze convenanten schendt, kan elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de maatschappelijke zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke "agent", eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea.

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV KB)) niet boven de 60% mag stijgen. Montea beschikte op 31 december 2017 over € 285 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 264,9 miljoen reeds is opgenomen.

b) Beheersing van de risico's

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet in toepassing van het GVV KB een financieel plan worden opgemaakt met een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt weergegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen¹¹.

Op 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad 51,9%¹² (t.o.v. 51,6% per 31 december 2016) op geconsolideerd niveau en 52,4% op enkelvoudige basis, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt. De commissaris heeft over het financieel plan een bijzonder verslag opgesteld en de wijze van opstelling ervan geverifieerd conform artikel 24, lid 2 van het GVV KB. Voor meer informatie aangaande het financieel plan wordt verwezen naar punt 5.4.3 van dit jaarlijks financieel verslag.

¹⁰ Art. 23 van het GVV KB.

¹¹ Art. 24 van het GVV KB.

¹² De schuldgraad wordt berekend volgens het GVV KB.

Montea beschikt over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer € 280 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 28% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 280 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2017 van € 719 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van € 48 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van € 13 miljoen, volledig met schulden gefinancierd.

Montea heeft met haar banken convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet mag stijgen boven de 60%. Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit aldus € 150 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 150 miljoen t.o.v. de actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2017 van € 719 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van € 48 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van € 13 miljoen. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 17% volledig met schulden gefinancierd.

Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters constant blijven, een vermindering van de waarde van de vastgoedportefeuille met respectievelijk 21% of 14% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 65% of 60% te bereiken.

1.3.2 Liquiditeitsrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het liquiditeitsrisico houdt in dat Montea het risico loopt om op een bepaald ogenblik niet te beschikken over de nodige kasmiddelen en niet langer de vereiste financiering te kunnen bekomen om haar kortlopende schulden te voldoen. Op 31 december 2017 heeft Montea investeringsverbintenissen voor een bedrag van € 60 miljoen.

- **Kredietlijnen**

Rekening houdend met het wettelijk statuut van GVV, de visibiliteit op inkomende huurstromen en gelet op de aard van de goederen waarin Montea investeert (logistiek vastgoed), is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen (behalve onvoorziene gebeurtenissen), onder de huidige omstandigheden klein, zelfs in de context van een verscherping van de kredietvoorwaarden. Wel is het zo dat de kredietmarges kunnen stijgen op het ogenblik dat de kredietlijnen vervallen en hernieuwd moeten worden.

Daarenboven bestaat het risico tot opzegging van de bilaterale kredietlijnen door de annulering, opzegging of herziening van de financieringscontracten als gevolg van het niet-nakomen van de verbintenissen ("convenanten") die bij het aangaan van deze financieringscontracten werden bedongen. Het verlies door Montea van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap zou technisch gezien een event of default kunnen uitmaken onder de meeste kredietlijnen van Montea. De verbintenissen die Montea met haar financiële instellingen heeft bedongen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) het plafond van 60% niet overschrijdt.

Aldus is Montea, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen, in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling van deze kredieten. Op basis van de huidige omstandigheden en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs kunnen worden gemaakt, heeft Montea geen kennis van elementen die erop wijzen dat één of meerdere verbintenissen niet zouden kunnen worden nageleefd. Het risico kan evenwel niet volledig worden uitgesloten.

Montea beschikte op 31 december 2017 over € 285 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 265 miljoen reeds is opgenomen.

- **Obligatie-uitgiftes voor in totaal € 110 miljoen¹³**

In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft Montea diverse obligatieleningen uitgegeven op 28 juni 2013, en 28 mei 2014. Op 30 juni 2015 werden opnieuw twee obligatieleningen uitgegeven, alles samen voor een totaal bedrag van € 110 miljoen. Deze obligatieleningen hebben een looptijd van zeven tot en met twaalf jaar met als vervaldatum 28 juni 2020, 28 mei 2021, 30 juni 2025 en 30 juni 2027. Montea kan de obligaties mogelijk niet terugbetalen op hun respectieve vervaldag.

Ingevolge artikel 5.6.3 van de algemene voorwaarden van deze obligatie-uitgiftes (Terms and Conditions) kan Montea verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties bij het optreden van een wijziging in de controle over Montea. Iedere obligatiehouder zal in dat geval het recht hebben om de wederinkoop van zijn obligaties door Montea te vorderen ten belope van 100 procent van hun nominale waarde, samen met de daarop vervallen, maar nog niet betaalde interest tot op (maar exclusief) de datum van vroegtijdige betaling. Een vraag tot terugbetaling van een groot aantal obligaties onder de diverse obligatieleningen zou ertoe kunnen leiden dat Montea deze obligatieleningen mogelijks niet zou kunnen terugbetalen op hun respectieve vervaldag.

Krachtens artikel 5.6.3 van de respectieve Terms and Conditions wordt een controlewijziging over Montea onder andere geacht te hebben plaatsgevonden indien:

- i. een persoon een aanbod doet aan alle (of zo goed als alle) aandeelhouders (of alle (of zo goed als alle) aandeelhouders andere dan de bidder en/of partijen die in onderling overleg optreden (zoals gedefinieerd in artikel 3, par. 1, 5° van de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen) met de bidder), om alle of de meerderheid van de uitgegeven aandelen van de Vennootschap te verwerven en (wanneer, na afsluiting van de biedperiode, de resultaten van het bod zijn bekendgemaakt en het bod onvoorwaardelijk is geworden in alle opzichten) wanneer de bidder als resultaat van het bod, na vervulling ervan, aandelen verwerft of het recht heeft om aandelen te verwerven (zijnde een onvoorwaardelijk recht en niet onderworpen aan enige discretionaire bevoegdheid van de bidder om het al dan niet uit te oefenen), na de publicatie van de resultaten van het bod door de bidder, zo dat hij het recht heeft om meer dan 50 procent van de stemmen uit te brengen van die stemmen die gewoonlijk op een algemene vergadering van de Vennootschap mogen worden uitgebracht; of
- ii. een persoon of een groep van personen die in onderling overleg handelen, zoals bedoeld in artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, de controle over de zaakvoerder van de Vennootschap (of in voorkomend geval, van een van de statutaire zaakvoerders) verwerft; of
- iii. Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap, tenzij, in dit laatste geval, (a) de Vennootschap binnen een maand volgend op de dag van benoeming van een nieuwe statutaire zaakvoerder een algemene vergadering van obligatiehouders bijeenroept overeenkomstig voorwaarde 5.13 van de respectieve Terms and Conditions, en (b) op dergelijke algemene vergadering van obligatiehouders de beslissing wordt genomen om te verzaken aan het recht van de obligatiehouders op vervroegde terugbetaling overeenkomstig voorwaarde 5.6.3 van de respectieve Terms and Conditions, met de aanwezigheids- en meerderheidsquora van artikel 574 van het Wetboek van vennootschappen, met dien verstande dat de Vennootschap, haar dochtervennootschappen, een lid van de Familie Pierre De Pauw (gedefinieerd als Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw en hun respectievelijke nakomelingen) en enige andere belangrijke aandeelhouder (zijnde een aandeelhouder die een participatie dient bekend te maken overeenkomstig de transparantiewetgeving) in geen geval gerechtigd zullen zijn om te stemmen op dergelijke vergadering indien zij 2013 Obligaties of 2014 Obligaties zouden aanhouden. Voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) zal een controlewijziging slechts geacht worden te hebben plaatsgevonden nadat de algemene vergadering van obligatiehouders beslist heeft om niet te verzaken aan het recht van de obligatiehouders op vervroegde terugbetaling of wanneer de algemene vergadering van obligatiehouders niet werd bijeengeroepen na verloop van één maand volgend op de dag van benoeming van de nieuwe statutaire zaakvoerder. Bovendien zal, voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) geen controlewijziging geacht worden zich te hebben voorgedaan (a) wanneer Montea Management werd vervangen als statutaire

¹³ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persberichten van 24/06/2013, 20/05/2014 en 26/06/2015 of www.montea.com.

zaakvoerder van de Vennootschap door een rechtspersoon die wordt gecontroleerd door één of meerdere leden van de Familie Pierre De Pauw, of (b) wanneer Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap als gevolg van een omzetting van de Vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen in een andere rechtsvorm;

met dien verstande, echter, dat onder “persoon”, zoals gebruikt in deze definitie van controlewijziging niet begrepen zal worden: een persoon die verwant is met een lid van de Familie Pierre De Pauw (gedefinieerd als Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw en hun respectievelijke nakomelingen) of die voor minstens 50 % eigendom is van of gecontroleerd wordt door (of verbonden is met) één of meerdere leden of één of meerdere afstammelingen van één of meerdere leden van de Familie Pierre De Pauw.

Als gevolg van een controlewijziging over de statutaire zaakvoerder, kan met andere woorden de vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties door Montea worden gevorderd door de obligatiehouders. Montea Management NV is op 23 juni 2016 herbenoemd als statutair zaakvoerder van Montea voor een periode van tien jaar. Indien Montea Management NV niet tijdig als statutair zaakvoerder zou zijn herbenoemd, zou dit krachtens artikel 5.6.3 van de respectieve Terms and Conditions eveneens als een controlewijziging zijn beschouwd.

b) Beheersing van de risico's

Op 31 december 2017 heeft Montea in totaal € 285 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 265 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2018 zal slechts € 10 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, wordt verwezen naar punt 5.3.5 van dit jaarlijks financieel verslag.

In toelichting 34 wordt een overzicht gegeven van de gecontracteerde en opgenomen kredietlijnen met hun respectievelijke looptijden.

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen (ten belope van € 376,1 miljoen) bestaat voor 70% uit opgenomen kredietlijnen, uit 29% aan obligatieleningen en uit 1% aan andere financiële schulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij zeven financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Bank Degroef Petercam, Banca Monte Paschi en Nagelmackers); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden.

Om een toekomstig liquiditeitsprobleem te voorkomen, onderneemt Montea steeds acties om tijdig de nodige financieringen aan te gaan voor de verdere groei van de portefeuille. De Vennootschap voorziet momenteel geen probleem om verdere financieringsbronnen te vinden. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversificatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

1.3.3 Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoeten

a) Beschrijving van de risico's

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

Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden¹⁴ en de obligatieleningen¹⁵ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 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.

b) Beheersing van de risico's

Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Montea een beleid waarbij een deel van deze financiële schuld is ingedekt met rentedekkingsinstrumenten. Dit voorzichtig beleid voorkomt een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie, wat een verhoging van de reële rentevoeten als gevolg heeft. De verhoging van de reële rentevoeten kan dan niet worden gecompenseerd door een stijging van de huurinkomsten door indexatie. Bovendien stelt men vast dat er altijd een verschil in tijd is tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Zodus wordt het risico op een stijgende rentevoet ingedekt door middel van IRS'en (Interest Rate Swap). 100% van de opgenomen bankfinancieringen en één obligatielening ter waarde van € 25 miljoen heeft Montea afgesloten tegen een variabele rentevoet. Montea voert een beleid waarbij minstens 50% van de opgenomen bankfinancieringen en de obligatielening aan variabele rentevoet worden ingedekt door het gebruik van indekkingsinstrumenten van het type IRS (waarbij de variabele rentevoet wordt geswapt met een vaste rentevoet).

De totale schuldpositie op 31 december 2017 bedraagt € 415,4 miljoen. Aldus is 69,8% of € 289,9 miljoen van de totale schuldpositie blootgesteld aan de variabele interestvoeten. Rekening houdend met 3 obligatieleningen met vaste rentevoet, de nog uitstaande leasingschulden alsook de lopende hedgingsinstrumenten bedraagt het hedgingpercentage 87,4% op 31 december 2017. Indien het hedging percentage van Montea in de toekomst meer dan 100% zou bedragen, zou Montea dit percentage opnieuw laten dalen door de realisatie van build-to-suit projecten of een herziening van de indekkingsovereenkomsten.

Montea heeft tijdens het jaar 2017 vier contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) met notioneel bedrag van € 60 miljoen afgewikkeld om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de gemiddelde looptijd van de indekkingen alsook op de gemiddelde financieringskost voor de komende jaren van € 1,2 miljoen per jaar.

¹⁴ Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van € 1,2 miljoen (< 1% 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).

¹⁵ Montea heeft in 2015 twee obligatieleningen uitgegeven waarvan één met een variabele interestvoet van EURIBOR 3 maanden + 205 basispunten en één met een vaste interestvoet van 3,42%, in 2014 aan een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar de persberichten van 26/06/2015, 20/05/2014 en 24/06/2013.

1.3.4 Risico's verbonden aan het gebruik van financiële derivaten

a) Beschrijving van de risico's

Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de NAV zoals gepubliceerd onder IFRS. Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet daalt, zal dit een negatieve invloed hebben op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten. Het is daarenboven niet zeker of de Vennootschap in de toekomst de indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn. Bovendien bestaat er een tegenpartijrisico tegenover partners bij wie de afgeleide financiële producten werden afgesloten.

b) Beheersing van de risico's

Montea boekt negatieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten indien de rentevoeten lager liggen dan de op grond van de IRS geldende rentevoeten. Zo ook geldt het omgekeerde. Deze negatieve of positieve variaties kunnen het netto resultaat beïnvloeden maar hebben geen invloed op het EPRA resultaat¹⁶ aangezien ze een niet-gerealiseerd en non cashitem betreffen (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). Dit jaar werden positieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten opgetekend.

Toelichting 40.3 geeft een overzicht weer van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Rekening houdend met de financiële schulden met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de obligatieleningen met vaste interestvoet en de vaste rentevoeten op de financiële overeenkomst, bedroeg de gemiddelde financieringskost in 2017 3,0% (inclusief bancaire marges).¹⁷

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2017 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een beperkte impact hebben van € 0,4 miljoen op de totale financiële kost.

Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden, er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. Bovendien werkt Montea alleen samen met gereputeerde financiële instellingen.

1.3.5 Kredietrisico

a) Beschrijving van de risico's

De Vennootschap loopt het algemene risico dat een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen (vnl. betalingsverbintenissen) waardoor de Vennootschap mogelijks inkomsten zou kunnen mislopen.

Bovendien kunnen de door de Vennootschap afgesloten kredietovereenkomsten, in overeenstemming met de marktpraktijk, voorzien in marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (zogenaamde MAC clausules of material adverse changes) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet zouden kunnen leiden.

¹⁶ Zie sectie 8.10

¹⁷ Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek wordt verwezen naar punt 5.3.5. Zie sectie 8.11 voor de berekening van de gemiddelde financieringskost

b) Beheersing van de risico's

Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis opgevolgd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid alvorens de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt. Er worden ook stelselmatig huurgaranties (bank- en/of moedergarantie) van 3 of 6 maanden bedongen.

1.3.6 Risico's verbonden aan de bancaire tegenpartijen

a) Beschrijving van de risico's

Het sluiten van financieringscontracten of het gebruik van indekkingsinstrumenten met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. De insolventie van een bancaire tegenpartij zou aanleiding kunnen geven tot opzegging van de bestaande kredietlijnen en bijgevolg tot een inkrimping van de financiële middelen van de Vennootschap.

b) Beheersing van de risico's

Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Montea een beroep op verschillende banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Montea bijzondere aandacht aan de prijs-/kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten. In de huidige volatiele context kan Montea niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zouden blijven. In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (MAC-clausules of material adverse changes) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

1.4 Reglementaire risico's

1.4.1 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen

Als gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) 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 GJV (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen). De dividenduitkeringen door een GJV zijn onderworpen aan een voorheffingstarief van, in principe, 30%¹⁸. Aan dit gunstig fiscaal stelsel zijn er echter ook verplichtingen en beperkingen verbonden waaraan Montea zich dient te houden. Zo mag Montea als GJV maximum 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot x van de GJV Wet. Per 31 december 2017 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van GJV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de GJV Wet of het GJV 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 GJV.

¹⁸ De verhoging van de roerende voorheffing naar 30% op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge artikel 94 van de Programmawet van 25 december 2016 (B.S. 29/12/2016). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2017. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden 27%.

1.4.2 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Frankrijk heeft Montea geopteerd voor het fiscaal stelsel van de 'Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées' (hierna SIIC), zoals voorzien in artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).

Krachtens artikel 208 C is dit belastingregime van toepassing indien is voldaan aan volgende voorwaarden:

- De Vennootschap is genoteerd op een Franse of buitenlandse (onder bepaalde voorwaarden) gereglementeerde markt;
- Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt minimum € 15 miljoen;
- De Vennootschap mag niet direct of indirect in handen zijn van één of meer aandeelhouders (andere dan de genoteerde vennootschappen die het SIIC-statuuut genieten), alleen of in samenspraak handelend, voor meer dan 60% van het kapitaal of van de stemrechten van de Vennootschap;

Het statutair doel van de Vennootschap moet voornamelijk bestaan uit de verwerving of oprichting van gebouwen met de bedoeling om te verhuren of uit de directe of indirecte deelneming in ondernemingen met een gelijkaardig statutair doel.

Het belangrijkste voordeel van dit regime is de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor de volgende inkomsten:

- Winsten verkregen uit verhuur van gebouwen of onderverhuren van vastgoed gefinancierd via een financiële lease of waarvan het bezit tijdelijk is overgedragen aan de SIIC door de Staat, één van haar publieke instellingen of een lokale autoriteit, op voorwaarde dat minstens 95% van deze winsten wordt uitgekeerd vóór het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin ze gerealiseerd werden;
- Meerwaarden op de verkoop van gebouwen en bepaalde zakelijke rechten, van rechten verbonden met onroerende financiële leasing (verkregen of afgesloten sinds 1 januari 2005), van deelnemingen in ondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut en van deelnemingen in vennootschappen die in handen zijn van de SIIC of van één van haar dochterondernemingen aan een niet-verbonden onderneming, op voorwaarde dat ten minste 60% van deze meerwaarden wordt uitgekeerd voor het einde van het tweede boekjaar volgend op hun realisatie;
- Dividenden ontvangen van dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC regime, op voorwaarde dat zij volledig worden uitgekeerd gedurende het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen;
- Winsten die voortkomen uit samenwerkingsverbanden aangegaan door de SIIC of haar dochterondernemingen die onder het SIIC regime vallen, op dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven.

Overeenkomstig artikel 235 ter ZCA van de Franse Code Général des Impôts, zijn de SIIC vrijgesteld van de aanvullende bijdragen voor de vennootschapsbelasting (gelijk aan 3% van de uitgekeerde winsten) omwille van de verplichte uitkeringen. De verplichte uitkeringen van dividenden (100%), huurinkomsten (95%) en meerwaarden op overdrachten (60%) zijn vrijgesteld binnen de beperkingen van deze tarieven, ongeacht wie de begunstigde is.

De bijdrage van 3% is verschuldigd door de SIIC voor de uitkeringen van winsten afkomstig uit belastbare inkomsten (op haar bijkomende activiteiten die belastbaar zijn onder de vennootschapsbelasting) of voor de uitkering van winsten van vrijgestelde inkomsten bovenop de door de wet opgelegde tarieven (behalve voor de uitkeringen gedaan door een SIIC ten voordele van een andere SIIC die minstens 95% van haar aandelen bezit).

Het totale bedrag van de verplichte uitkering (bepaald zoals omschreven hierboven) is beperkt tot het fiscaal vrijgestelde resultaat van de SIIC. Dit bedrag wordt geplafonneerd tot de uitkeerbare winst. Dit wil zeggen dat indien het bedrag van de verplichte uitkering de uitkeerbare winst overschrijdt, het overschot overgedragen wordt naar de volgende boekjaren.

Het SIIC regime is eveneens toepasselijk, indien hiervoor wordt geopteerd, op dochterondernemingen van een SIIC indien volgende voorwaarden vervuld zijn:

- De dochteronderneming is voor minstens 95% direct of indirect in handen van één of meerdere SIIC;
- De dochteronderneming is onderworpen aan de Franse vennootschapsbelasting;
- Het statutair doel van de dochteronderneming bestaat voornamelijk in de verwerving of oprichting van gebouwen met de bedoeling om te verhuren of uit de directe of indirecte deelneming in ondernemingen met een gelijkaardig statutair doel.

Niet naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten, kan leiden tot het verlies van het gunstige fiscaal statuut en tot verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten.

1.4.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

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. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen naar Nederlands recht. Deze entiteiten vormen tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting. Een FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Een FBI is verplicht om jaarlijks haar volledig fiscaal (geconsolideerd in het geval het een fiscale eenheid betreft) resultaat (met uitzondering van meerwaarden/vermogenswinsten) uit te keren aan haar aandeelhouders. Naast deze uitkeringsverplichting is een FBI eveneens onderworpen aan verscheidene andere verplichtingen zoals vereisten op het niveau van haar aandeelhouder, i.c. de Vennootschap, en diens aandeelhouderstructuur alsook beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering.

Op 31 december 2017 heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV, 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 meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Slechts dan 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 en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. De Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en meent dat zij hiermee voldoet aan de vereisten. De Vennootschap meent derhalve dat het waarschijnlijk is dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie waarbij de FBI status zal worden toegekend aan Montea Nederland NV. Bovendien heeft het Nederlandse ministerie van Financiën en de Nederlandse fiscale administratie reeds 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.

De Nederlandse regering heeft in haar regeerakkoord begin oktober 2017 aangegeven de vastgoed-FBI te willen afschaffen vanaf 2020 omwille van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. Montea volgt deze situatie op samen met haar fiscale adviseurs en sectorverenigingen en zal hierover een update verschaffen wanneer en indien dit relevant geacht wordt.

Het risico dat Montea Nederland NV de FBI status niet bekomt, betekent dat het mogelijk is dat Montea Nederland NV alsnog onderworpen zal zijn aan standaard Nederlandse vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25% (20% voor de eerste € 200.000 aan fiscale winst). De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal € 0,12 per aandeel voor boekjaar 2017 (ongeveer 5% van het EPRA resultaat over boekjaar 2017) zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Nederlandse dochtervennootschappen.

Mocht de FBI-status niet toegekend worden door de Nederlandse fiscale administratie, dan schat de Vennootschap de financiële impact (pro forma) op maximaal € 0,19 per aandeel voor boekjaren 2015 en 2016 (ongeveer 7% van het EPRA resultaat over boekjaar 2017).

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status op 31 december 2017, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Zo heeft Montea Nederland NV in haar aangifte vennootschapsbelasting 2015 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor de FBI status waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslag te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 0,09 per aandeel Montea). Montea heeft voor eenzelfde bedrag echter ook een vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut echter toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.

Montea Nederland NV heeft de aangifte vennootschapsbelasting voor boekjaar 2016 reeds ingediend. Montea heeft haar boekhouding ook voor 2016 en 2017 gevoerd alsof ze opereert onder het regime van een FBI. Ze heeft met andere woorden voor deze jaren ook geen provisie geboekt voor enige vennootschapsbelasting in Nederland. Mocht de Nederlandse inspecteur oordelen dat Montea in Nederland onderhevig is aan het reguliere vennootschapsbelastingtarief, dan vertegenwoordigt dit (zoals reeds hierboven uiteengezet voor het volledige boekjaar 2017 en de volledige boekjaren 2015 en 2016) een bijkomende belastingslatentie van € 0,1 per aandeel en € 0,09 per aandeel voor respectievelijk 2016 en 2017, die een materiele negatieve impact zal hebben op de rendabiliteit van de Vennootschap.

1.4.4 Potentiële veranderingen van het wettelijk en fiscaal kader waarbinnen Montea handelt

a) Beschrijving van de risico's

Montea is er zich van bewust dat er veranderingen in reglementeringen kunnen worden doorgevoerd of dat nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden.

De Vennootschap is ook onderhevig aan het risico van toekomstige (ongunstige) wijzigingen aan het GVV-regime. Deze wijzigingen kunnen bijvoorbeeld een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld gewoon door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van Montea beïnvloeden.

Daarenboven kunnen eveneens nieuwe nationale wetgevingen en regelgevingen in werking treden, of mogelijke veranderingen in de bestaande wetgeving en regelgevingen plaatsvinden, zoals o.a. de bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgisch Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks. Montea berekent de waarde kosten-koper, zoals bedoeld in de circulaire, met aftrek van registratierechten of BTW, waardoor de waarde kosten-koper zoals bedoeld in de circulaire, verschilt van (en ook lager kan zijn dan) de waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de IFRS balans van de GVV.

b) Beheersing van de risico's

Montea volgt de potentiële veranderingen van het toepasselijk wettelijk en fiscaal kader strikt op.

1.4.5 Stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving

a) Beschrijving van de risico's

Een verandering van de reglementeringen door de openbare of administratieve overheden kan een ongunstige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met een invloed op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid, alsook een verhoging van de kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat.

b) Beheersing van de risico's

Montea evalueert de mogelijke verandering met betrekking tot de wettelijke vereisten inzake stedenbouw en milieu continu, en wordt daarbij bijgestaan door externe adviseurs.

1.4.6 Milieu-gerelateerde risico's

a) Beschrijving van de risico's

De Vennootschap is blootgesteld aan milieurisico's waardoor zij eventuele aansprakelijkheidsrisico's in bestaande of te verwerven onroerende goederen niet volledig kan uitsluiten. Deze milieurisico's bevatten onder andere de risico's van historische bodemverontreiniging, de (vroegere) aanwezigheid van risicoinrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van wettelijk verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten of koudegroepen die cfk's bevatten, stookolietanks, enz. In de mate waarin dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit belangrijke financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap (bijkomende onderzoeksplichten zoals een oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek, werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.), en kan dit ook een impact hebben op de (on)verhuurbaarheid van een onroerend goed. Dergelijke gevolgen kunnen ook in de toekomst ontstaan, door wijzigingen ten opzichte van dergelijke sites van louter formele aard, zoals een wijziging van kadastrale percelen.

Complexe procedures kunnen bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en/of andere kosten aanleiding geven.

Ondanks de uitgevoerde studies is de Vennootschap als vastgoedeigenaar en verhuurder blootgesteld aan milieurisico's en kan zij bijgevolg eventuele aansprakelijkheidsrisico's in bestaande of te verwerven onroerende goederen niet volledig uitsluiten.

b) Beheersing van de bouw- en milieurisico's

Alvorens een gebouw wordt aangekocht, onderzoekt Montea zeer grondig alle afwijkingen en milieurisico's. Om elk vervuilingsrisico te vermijden, laat Montea eveneens een onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van de bodem, van de ondergrond en van het grondwater voor gebouwen waar risicovolle activiteiten worden of werden ontplooid. In geval van aangetoonde verontreiniging, stelt Montea alles in het werk om de potentieel hiermee samenhangende risico's te beheren als een goede huisvader. Bovendien controleert Montea op periodieke tijdstippen haar installaties, die mogelijk een risico inhouden voor de bodem.

2. Verklaring

Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

De Zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, verklaart dat, voor zover haar bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Er heeft na 31 december 2017 geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

3. Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM)

Een APM (Alternatieve Performance Measure) is een financiële indicator van de prestaties, de financiële positie of van kasstromen, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemeen toepasselijke boekhoudregels.

In overeenstemming met de richtlijnen die vanaf 3 juli 2016 door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden de door Montea gehanteerde APM's bij eerste vermelding in dit jaarlijks financieel verslag aangeduid met een asterisk (*) en vervolgens in voetnoot gedefinieerd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening worden niet beschouwd als APM's.

De doelstelling en gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 8.10 en 8.11 van dit jaarlijks financieel verslag weergegeven.

Belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het EPRA resultaat¹⁹ stemt overeen met de vroegere benaming 'Netto Courant Resultaat'. De omschrijving 'Netto Courant Resultaat' werd gewijzigd naar aanleiding van de inwerkingtreding van dezelfde ESMA richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven naar Netto Resultaat van de kernactiviteiten, zijnde het EPRA resultaat. Het gebruik van de term 'courant' is niet langer conform voormelde ESMA richtlijnen. De benaming werd bijgevolg herbenoemd tot EPRA resultaat, zoals bepaald in de 'Best Practice Recommendations' van EPRA (European Public Real Estate Association).
- Het EPRA resultaat per aandeel²⁰ betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, wat niet overeen stemt met de vroegere rubriek 'Netto Courant Resultaat per aandeel' daar Montea steeds als basis het aantal dividendgerechtigde aandelen gebruikte.

¹⁹ Zie sectie 8.10.

²⁰ Zie sectie 8.10.

4. Kerncijfers

		31/12/2017	31/12/2016
			RESTATED (0)
		12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille			
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)			
Aantal sites		54	47
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille			
Logistieke en semi-industriële panden	M²	886 727	715 310
Kantoren	M²	82 221	67 668
Totale oppervlakte	M²	968 948	782 978
Ontwikkelingspotentieel	M²	168 652	230 344
Waarde van het onroerend vermogen			
Reële waarde (2)	K€	657 518	532 063
Investeringswaarde (3)	K€	687 567	558 167
Bezettingsgraad (4)	%	96,3%	98,1%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen			
Reële waarde	K€	12 771	9 978
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen			
Reële waarde (1)	K€	48 439	10 281
Geconsolideerde resultaten			
Resultaten			
Netto huurresultaat	K€	40 793	40 518
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€	38 830	36 304
Operationele marge (5)*	%	95,2%	89,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€	-11 107	-11 780
EPRA resultaat (7)*	K€	26 785	24 018
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		10 392 676	9 722 190
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€	2,58	2,47
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€	3 972	8 801
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€	5 791	-616
Netto resultaat (IFRS)	K€	36 548	32 204
Netto resultaat per aandeel	€	3,52	3,31
Geconsolideerde balans			
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€	332 911	251 846
EPRA NAV (12)*	K€	344 521	276 650
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	388 148	307 164
Balanstotaal	K€	748 426	594 759
Schuldratio (13)	%	51,9%	51,6%
IFRS NAV per aandeel	€	28,67	25,31
EPRA NAV per aandeel (14)*	€	29,67	27,80
EPRA NNNNAV per aandeel (15)*	€	29,14	25,97
Beurskoers (16)	€	42,95	46,37
Premie	%	49,8%	83,2%

- 0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat. Zie sectie 8.6.2.7.
- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat. Zie sectie 8.11.
- 6) * Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het GVV KB exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.
- 7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 8.10.
- 8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 8.10.
- 9) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 8.11
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- 11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 12) * EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en sectie 8.10.
- 13) Schuldgraad volgens het GVV KB van 13 juli 2014.
- 14) * EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 8.10.
- 15) * EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 8.10.
- 16) Beurskoers op het einde van de periode.

5. Beheersverslag²¹

5.1. Strategie van Montea “Space for Growth”²²

- ➔ Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Daarom onderhoudt Montea een uitgebreid netwerk van makelaars, grondeigenaars, projectontwikkelaars en aannemers.
- ➔ Montea zet haar marktkennis om in kwalitatieve vastgoedinvesteringen die een duurzame meerwaarde bieden voor klanten en aandeelhouders.
- ➔ Montea bestaat uit een gedreven team van logistieke vastgoedexperten. Door een goed inzicht in de behoefte van de klant zoekt Montea naar kwalitatieve oplossingen op maat, aangepast aan de steeds veranderende economische situatie.
- ➔ Een aandeel in Montea biedt daarom een gespreid risico, rendabele groei en een stabiel dividend.

Montea handelt volgens de onderstaande drie kernbegrippen:

- **Logistiek vastgoed**

Montea gelooft in de lange-termijnwaarde van logistiek vastgoed. Bij de beursgang omvatte de vastgoedportefeuille meer dan 25% aan semi-industriële panden. Tot op heden heeft Montea stelselmatig het aandeel van de gebouwen met een semi-industrieel karakter verlaagd tot minder dan 10%. De totale levenscyclus van een logistiek gebouw is immers een stuk langer dan deze van andere institutionele vastgoedklassen. De eisen naar architectuur, veranderende technieken, vrije hoogte of andere technische specificaties zullen minder snel evolueren dan bij andere vastgoedklassen zoals kantorenvastgoed. Indien bepaalde renovaties zich doorheen de volledige levenscyclus van een gebouw toch opdringen, zal de renovatiekost hiervan in verhouding tot de totale waarde lager zijn dan voor andere vastgoedklassen. Hierdoor is logistiek vastgoed een interessante lange-termijnbelegging.

- **Pure player**

Montea heeft er voor geopteerd exclusief in logistiek vastgoed te investeren. Hierdoor slaagt Montea erin een zuivere focus te hebben op deze niche. De teams in België, Nederland en in Frankrijk zijn samengesteld uit specialisten in deze sector en kunnen derhalve ambiëren ‘de beste van de klas’ te zijn in hun domein. Hierdoor onderscheidt Montea zich van vele andere vastgoedvennootschappen die hebben geopteerd voor diversificatie in hun vastgoedklassen, waardoor zij geen zuivere focus hebben.

- **Eindinvesteerder**

Montea treedt in de markt op als eindinvesteerder met een langetermijnvisie op haar vastgoedportefeuille. Haar expertise en ervaring in de nichemarkt kan Montea gebruiken om in samenwerking met andere spelers - zoals ontwikkelaars, bouwfirmas, industriële partijen en grondeigenaars - vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden. Het build-to-suit project met Coca-Cola in Heppignies, Metro en CdS in Vorst en de samenwerking met MG Real Estate (Groep De Paepe), de Groep Cordeel, Bouwbedrijf Van de Ven, enz. zijn interessante voorbeelden van deze visie. Het is de ambitie van Montea om gelijkaardige projecten in de toekomst te blijven realiseren.

²¹ Hoofdstuk 5 “Beheersverslag” maakt het jaarverslag uit in de zin van de artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

²² Hoofdstuk 5 “Beheersverslag” maakt het jaarverslag uit in de zin van de artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

5.2. Vastgoedverslag²³

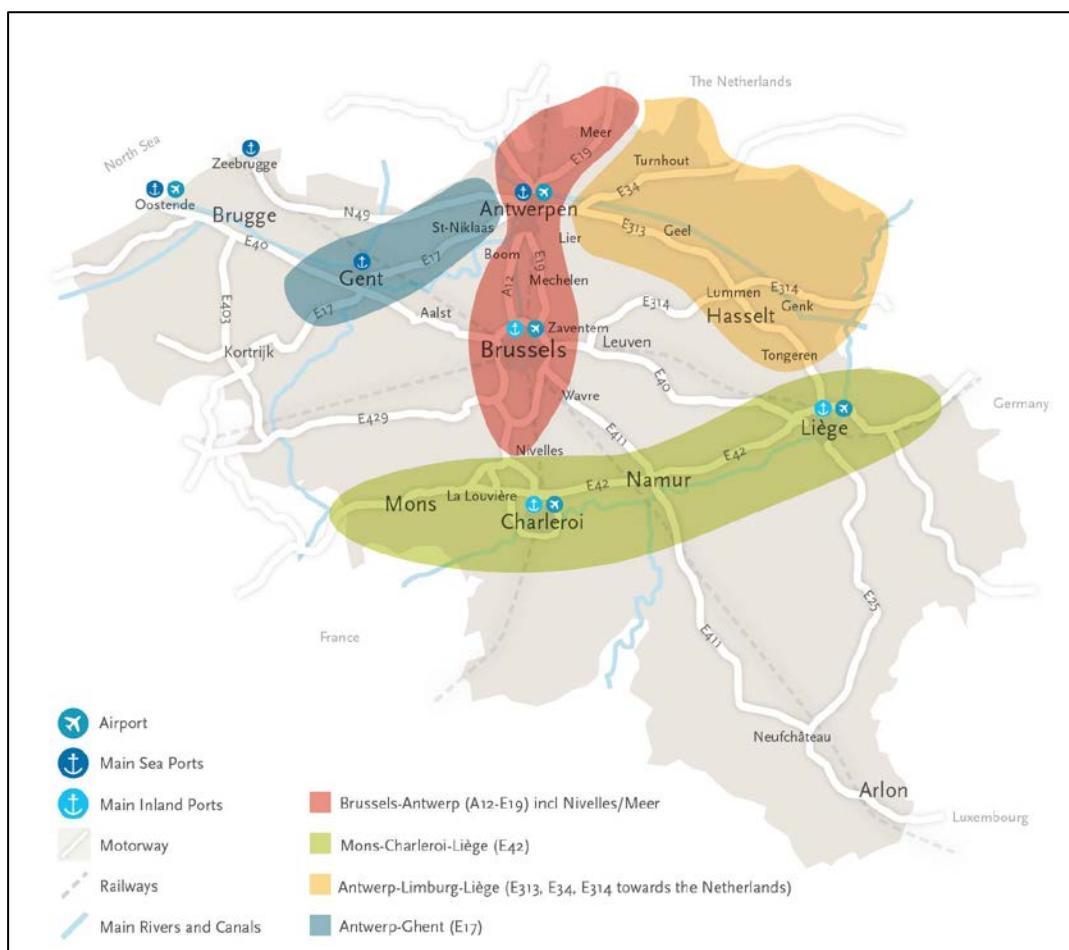
Het onderzoeksmateriaal betreft de landen en submarkten waar het te waarden vastgoed gelokaliseerd is, namelijk de Belgische industriële markt, de Nederlandse industriële markt en de Franse industriële markt.

5.2.1. België

Belgische markt voor logistiek vastgoed

België profiteert van zijn centrale ligging in Europa tussen de grootste Europese economieën (Duitsland, VK en Frankrijk).

De Belgische logistieke zones liggen verspreid over vier belangrijke logistieke assen. De belangrijkste is de as Brussel-Antwerpen, parallel met de snelwegen A12 en E19, met inbegrip van Nijvel (Nivelles) ten zuiden van Brussel en Meer ten noorden van Antwerpen. De tweede logistieke as strekt zich uit van de oostelijke zijde van Antwerpen in de richting van Nederland en Luik, met logistieke zones langs de snelwegen E313, E34 en E314. Een derde logistieke as is de E17 tussen Antwerpen en Gent. Tot slot is er een logistieke as in Wallonië, langs de E42 die de steden Bergen (Mons), Charleroi en Luik (Liège) verbindt.

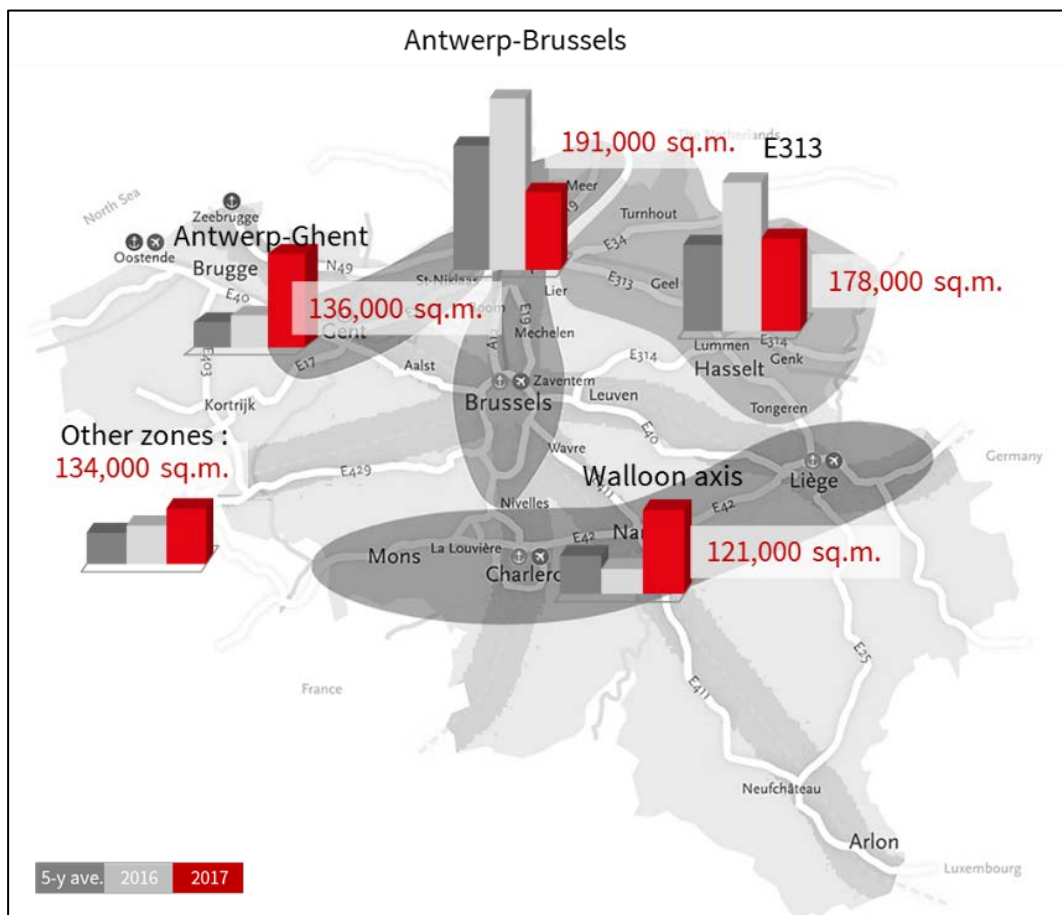


²³ Bron: Verslag opgesteld door Jones Lange Lasalle op 02/2018. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van Montea waarbij de vastgoeddeskundige heeft ingestemd met de opneming van het integrale verslag in dit jaarverslag.

Take-up

In België werd in 2017 in totaal 760.500 m² aan logistieke ruimtes verhuurd of verkocht. Het totale transactievolume op de gebruikersmarkt daalde met 31% in vergelijking met 2016, dat een recordjaar was, maar bleef 13% boven het vijfjarige gemiddelde voor de periode 2012-2016 waarin jaarlijks gemiddeld 675.000 m² werd verhandeld. De take-up was gelijkmatig gespreid over het hele jaar; 51% van het volume werd geregistreerd in de eerste helft van het jaar en 49% in de tweede helft. De grootste transacties in 2017 waren instapklare projecten, waaronder 100.000 m² op de Antwerpse Linkeroever voor Katoen Natie, 83.000 m² voor Van Marcke in Kortrijk en 44.000 m² voor Jost Logistics in Trilogiport in Luik. Met die laatste door JLL gerealiseerde transactie was ook een groot perceel voor toekomstige ontwikkeling gemoeid.

Het take-upvolume werd in de hand gewerkt door de retailsector en door e-commerce-activiteiten, die goed waren voor 48% van het take-upvolume in 2017 en 367.000 m² vertegenwoordigden. De markt werd door kopers aangestuurd; 58% van het volume bestond uit aankopen voor eigen gebruik vs. een vijfjarig gemiddelde van 37%. De verhuurmarkt presteerde zwak en was slechts goed voor 42% van het volume. De directe leegstand bleef onder de drempel van 4% voor alle assen, maar de toekomstige beschikbaarheid zou lichtjes kunnen toenemen aangezien oudere logistieke gebouwen soms worden ontruimd door bedrijven die hun activiteiten centraliseren in moderne instapklare projecten. Gezien de gunstige, zij het bescheiden economische groeiprognoses en de ontwikkeling van oplossingen om mobiliteitsproblemen te verhelpen, blijven de marktvooruitzichten positief.



Take-up 2017 per logistics axis

In 2017 werden 57 logistieke transacties opgetekend, 12% boven het vijfjarig gemiddelde van 51, maar 14% onder het aantal dat werd opgetekend in 2016, dat een uitstekend jaar was. Het hoogste aantal transacties werd genoteerd in de groottecategorieën tussen 5.000 en 20.000 m², 37 transacties vs. 30 in 2016. In de topcategorie van meer dan 20.000 m² werden in totaal 8 transacties opgetekend in 2017, 3 minder dan het vijfjarig gemiddelde en minder dan de helft van het aantal voor 2016.

De gemiddelde logistieke transactie in België in 2017 betrof een grootte van 13.300 m². De gemiddelde grootte varieerde van as tot as en ging van 8.700 m² voor de as Antwerpen-Brussel tot 14.800 m² voor de E313-as en 22.700 m² voor de as Antwerpen-Gent.

De as Brussel-Antwerpen trok in 2017 het grootste volume logistieke transacties aan, goed voor 25% van de jaarlijkse take-up. De grootste transactie was de voorverhuur door Fiege Logistics van een uitbreiding van 23.700 m² in Puurs Logistics Centre, in handen van Goodman. Het volume voor deze as lag echter 37% onder zijn vijfjarig gemiddelde van 305.000 m². De logistieke markt werd in 2017 gekenmerkt door een “verschuiving in oostelijke richting”: 23% van het take-upvolume werd geregistreerd op de E313-as Antwerpen-Limburg; het ging daarbij vaak om multimodale sites, zodat potentiële mobiliteitsproblemen werden opgevangen. Op deze as werden twee transacties van 30.000 m² geregistreerd, een voorverhuur aan Estée Lauder door WDP en Thys Bouwprojecten, en de bouw voor eigen gebruik door H. Essers Group van een eerste fase van de voormalige Ford Genk-site. De Waalse as boekte de grootste vooruitgang in 2017, met een take-upvolume van 121.000 m² in 9 transacties, meer dan driemaal het volume van 2016 en meer dan tweemaal zijn vijfjarig gemiddelde.

	Stad	Logistieke as	Adres	Opp. (m ²)	Type	Gebruikers
1	Kallo	Antwerp-Ghent	Antwerp Port, left bank	100,000	Project	Katoen Natie
2	Menen	Other	IZ LAR-Zuid	83,000	Project	Van Marcke
3	Liège	Walloon axis	DL Trilogiport	44,000	Project	Jost Logistics
4	Milmort	Walloon axis	Parc Industriel 7	35,000	Project	Weerts Logistics
5	Oevel	E313	West-Logistics II	30,000	Project	Estée Lauder
5	Genk	E313	Former site Ford Genk	30,000	Project	H. Essers

Top 5 markttransacties gebruikers 2017

Toekomstig aanbod

In 2017 werd 659.000 m² afgeleverd, meteen het tweede opeenvolgende jaar met meer dan 600.000 m² aan nieuwe logistieke ruimtes in België en ruim boven het vijfjarig gemiddelde van 349.000 m². De ontwikkeling blijft nagenoeg uitsluitend niet-speculatief. Het hoge volume van nieuwe instapklare projecten zou kunnen leiden tot grotere leegstandsniveaus in oudere logistieke gebouwen. De voor aflevering in 2018 geplande volumes bedragen momenteel 363.000 m².

Prime rents

De prime rents (tophuurprijs) voor logistieke ruimtes in België bleven tegen €55 per m² p.a. stabiel gedurende het hele jaar 2017. Dit geldt voor de wijde omgeving van Brussel, terwijl de prime rent in Antwerpen stabiel bleef tegen €48. Op andere logistieke assen varieerden de niveaus van de prime rents tussen €43 en €46 per m² p.a. De vooruitzichten op 12 maanden zijn stabiel.

Investeringsen

In 2017 bedroeg het totale volume dat werd geïnvesteerd in logistiek vastgoed, € 551 miljoen. De industriesector was de derde grootste activacategorie van het jaar, goed voor 16% van het geïnvesteerde volume, na kantoren (54%) en retail (17%). Het volume dat werd geïnvesteerd in industrieel vastgoed, bedroeg dubbel zoveel als dat van 2016 en bijna tweemaal het vijfjarig gemiddelde. De industriële investeringsmarkt werd gedomineerd door het logistieke segment, met een totaal jaarlijks volume van € 492 miljoen tegenover € 59 miljoen voor semi-industrieel vastgoed.

Het investeringsvolume werd geschraagd door portfoliodeals zoals de Logicor-portfolio, onderdeel van een pan-Europese logistieke portfolio, overgenomen door CIC (China Investment Corp.), waarvan het Belgische luik goed is voor € 138 miljoen. Daarnaast werd de Lopolease-portfolio, een logistieke portfolio met omvatting van Canal Logistics in Brussel, door Leasinvest verkocht aan Patrizia Immobiliën voor meer dan € 60 miljoen, een transactie waarbij het team van JLL Capital Markets advies verleende aan de verkoper. Het volume werd ook in de hand gewerkt door eigenaar/gebruiker-investeringen van bedrijven zoals Van Marcke in de industriezone van Kortrijk (€75 miljoen) en Jost Logistics in DL Trilogiport Luik (€26 miljoen).

De koopzijde werd gedomineerd door internationale fondsenmanagers bij de grote logistieke portfoliotransacties en door de Belgische REIT's Montea, WDP en Intervest bij de single-assetdeals. De verkoopzijde werd gedomineerd door Belgische ontwikkelaars en REIT's. De vraag bleef groot in alle categorieën, maar het aanbod bleef beperkt omwille van het gebrek aan speculatieve investeringen. De grootste transactie in het semi-industriële segment was de overname door IBP Water-link OFP van de Solidus Solutions-site in Hoogstraten (31.800 m²), een sale and lease-back waarbij JLL optrad als agent.

In 2016 werd in België een totaal volume van €229 miljoen geïnvesteerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed, 33% onder het in 2015 geïnvesteerde volume en 3% onder het vijfjarig jaarlijks gemiddelde tussen 2011-2016. Als we kijken naar het algehele aantal transacties, blijkt dat 60 deals te maken hadden met kantoorgebouwen en 46 transacties met retailvastgoed, gevolgd door 20 industriële transacties. De belangstelling van nationale en internationale investeerders voor industriële opportuniteiten bleef hoog en de transactievolumes zouden veel hoger zijn geweest, als er meer vlot verhuurbaar recent vastgoed beschikbaar was geweest.

Het tekort aan product resulteerde erin dat de opbrengsten gedurende heel 2017 onder druk kwamen te staan. Op het einde van 2017 stonden de prime logistieke opbrengsten op 5,75%, een historisch laagtepunt en een daling met 75 bps vs. eind 2016. De vooruitzichten zijn stabiel. Semi-industriële opbrengsten volgende dezelfde tendens en staan momenteel op 6,75%. Er is weinig rechtstreeks bewijsmateriaal voor de lage opbrengstniveaus en de gepubliceerde opbrengsten zijn niet noodzakelijk representatief want veel opbrengsten omvatten toekomstige financiering of maken deel uit van raamovereenkomsten.

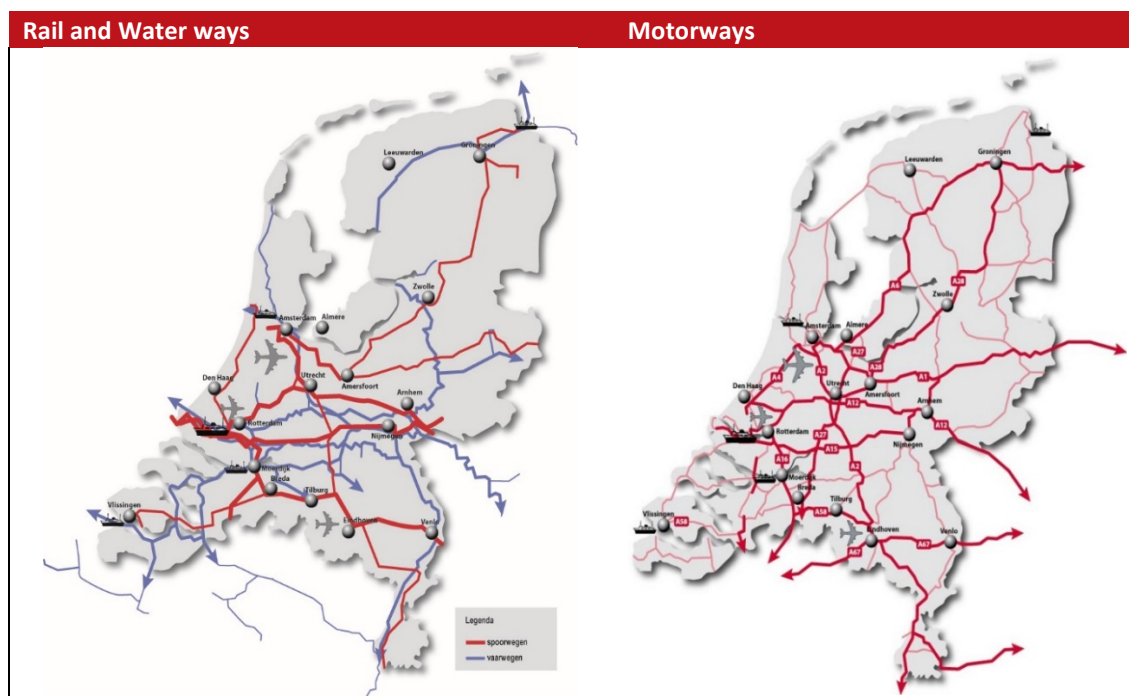
Stad	Adres	Opp.	PrijsMEUR	Yield (%)	Verkoper	Koper
Various	Logicor portfolio	>100,000	138	-	Blackstone	CIC
Various	Lopolease portfolio	87,000	60	6.75	Leasinvest	Patrizia
Willebroek	Decathlon, De Hulst	48,000	31.6	6.5	MG Real Estate	Montea

Top 3 logistieke investeringstransacties 2017

5.2.2. Nederland

Nederlandse logistieke markt

Nederland heeft een sterke reputatie als logistieke hub. Zijn unieke ligging en de traditionele spirit van zijn bevolking hebben de stevige fundamenteen gelegd voor de logistieke industrie die duizenden banen oplevert. Als poort naar het Europese hinterland kreeg Nederland op heel natuurlijke wijze een centrale rol in het logistieke proces. Logistiek is de voorbije jaren een almaar internationalere kwestie geworden.



Nederlandse infrastructuur

Omwille van zijn goed ontwikkelde infrastructuurnetwerk heeft Nederland diverse binnenlandse hubs en twee grote zeehavens, waarlangs een grote meerderheid van alle goederen wordt vervoerd doorheen het hele land en de rest van Europa.

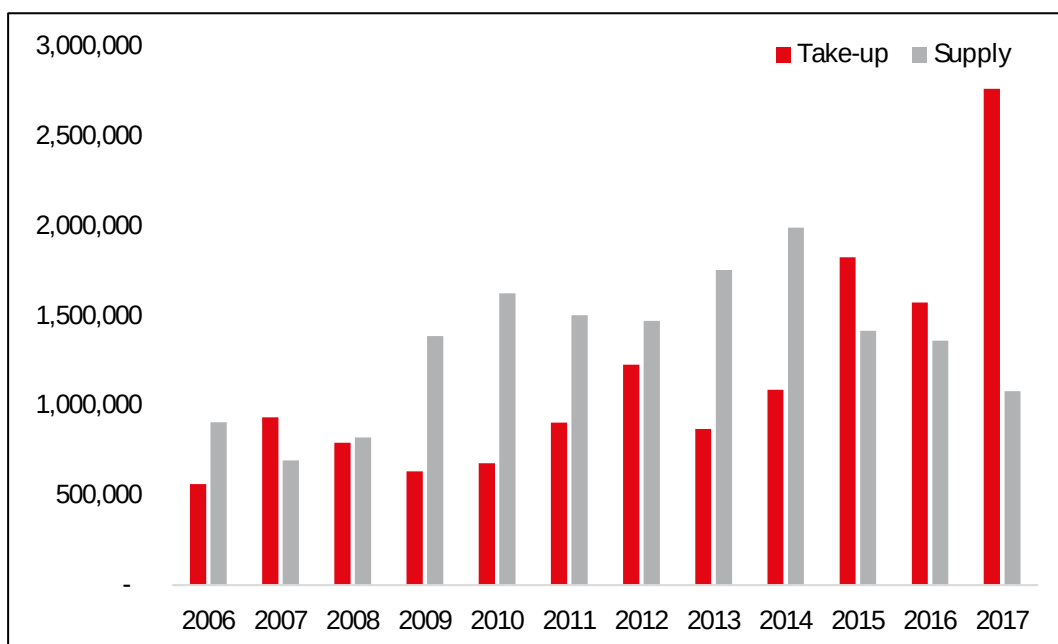
Dankzij zijn unieke positie is de Nederlandse distributiemagazijnenmarkt vandaag en eigenlijk al een eeuwigheid een geïnstitutionaliseerde investeringsmarkt. De licht industriële / multi-letmarkt is pas de laatste jaren professioneler geworden en treedt nu in de voetsporen van de distributiemagazijnenmarkt.

Take-up

Met een economische groei van 3,3% in 2017 en een verwachte groei van 3,1% in 2018, is Nederland één van de best presterende landen in West-Europa. Nieuwe tendensen in consumentengedrag stimuleren de groei van e-commerce en zullen daarom één van de belangrijkste factoren blijven achter de vraag naar modern logistieke ruimte.

De totale logistieke take-up overtrof (+75%) de totale take-up van vorig jaar. De meeste gebruikerstransacties werden aangestuurd door 3PL-gebruikers (45%) en retailgebruikers (32%). De aanhoudend hoge vraag resulteert in een gering aanbod (3.7%).

De grootste transacties hebben te maken met de lease van 26.000 m² voor Jusda Europe in Bijsterhuizen in Wijchen.



Transacties en aanbod distributiemagazijnen

Prime rents



Prime rents Q4 2017

Investeringsen

2017 was een uitstekend jaar voor de gebruikers- én de investeerdersmarkt. Vergeleken met 2016 nam het investeringsvolume toe met 207% wat het totaal voor 2017 op €1,99 miljard bracht.

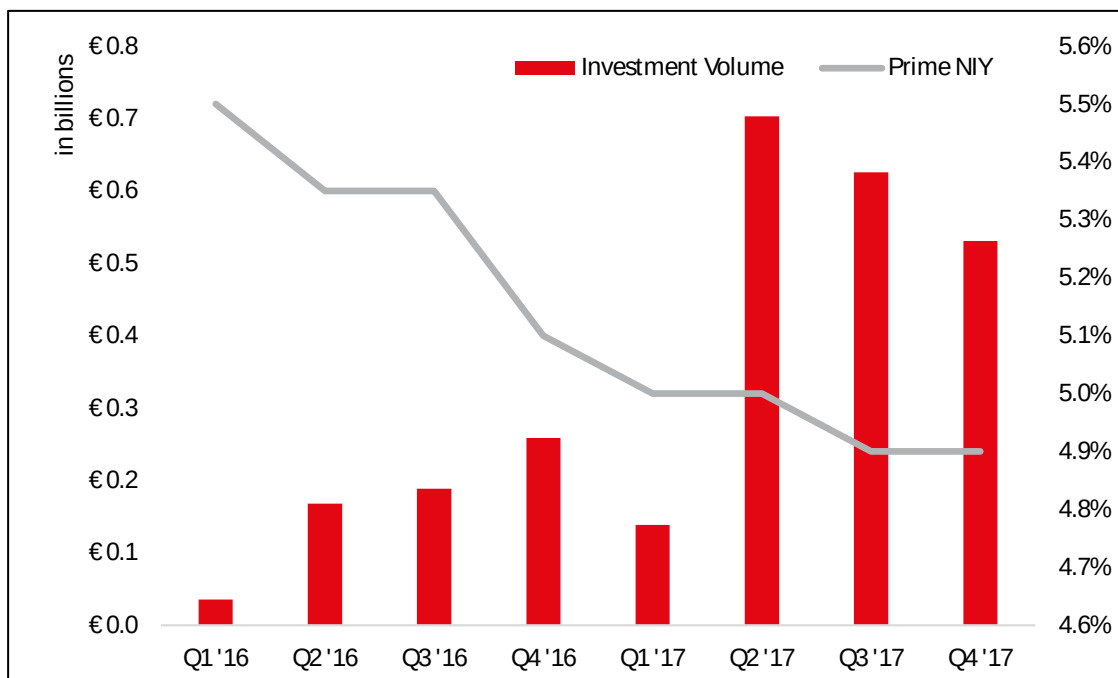
Met een investeringsvolume van meer dan € 531 miljoen in Q4 bedroeg het totale investeringsvolume voor 2017 € 1,99 miljard. Een stijging van 207% vergeleken met 2016.

De grootste transactie in Q4 had te maken met de verkoop van de Logicor-portfolio. Blackstone verkocht zijn Europese portfolio van € 12,25 miljard aan CIC waarvan ongeveer €300 miljoen betrekking heeft op de Nederlandse portfolio.

Er blijft veel vraag naar logistieke magazijnen hoewel de beschikbare logistieke ruimte van klasse A schaars is. Dit resulteert in een grote vraag naar nieuwe gebouwde (speculatieve) magazijnen.

Traditioneel is de vraag gericht op locaties binnen de belangrijkste hotspots. Maar wegens de schaarste van gronden op deze locaties, verruimen investeerders en ontwikkelaars hun blik. Ze kopen nu gronden op in logistieke zones van klasse B zoals bijvoorbeeld Echt en Weert om te kunnen voldoen aan de grote vraag in de markt.

Het verlangen naar core-investment producten blijft sterk met als resultaat stijgende prijzen voor logistieke investeringsproducten. Grote portfoliodeals met een leasecontract op lange termijn worden verkocht tegen hoge prijzen met een krappe initiële opbrengst. De belangrijkste focus voor investeerders blijft gericht op de logistieke hotspots.



Indicatoren investeringsmarkt

5.2.3. Frankrijk

Franse logistieke markt

Take-up

De take-up van magazijnen steeg in Frankrijk met 3% in vergelijking met vorig jaar en was goed voor 3.390.000 m² voor het hele jaar 2017, meteen de beste prestatie van het decennium. Met bijna 1.989.000 m² aan magazijnruimte verkocht in de tweede helft van het jaar, hebben de laatste zes maanden van de XXL-activiteit de marktramingen weggeblazen die wezen op een iets lager jaarresultaat dan in 2016.

De 4 hoofdmarkten van 'La Dorsale' nemen duidelijk de bovenhand op de secundaire markten want ze slepen 2/3 van het volume in de wacht tegenover 47% in 2016. Met zijn strategische locatie nabij het grootste Franse consumptiegebied, blijft Ile-de- France de aantrekkelijkste zone voor de logistieke markt.

De regio was goed voor 46% van het volume op de Franse markt in 2017. Na een wisselvallig begin van het jaar bleek de markt van Lyon uiteindelijk erg aantrekkelijk te zijn; op het einde van de rit heroverde ze haar positie als tweede grootste Franse logistieke hub met bijna 8% van de nationale take-up. De markten van Marseille en Lille zijn respectievelijk goed voor 5,9% en 5,5% van de take-up in 2017.

Voor het tweede opeenvolgende jaar hebben de XXL-specificaties van de gebruikers de nationale take-upvraag naar een historisch hoogtepunt gevoerd. Er blijven grote transacties tot stand komen in het Franse landschap. Na 23 XXL-transacties (> 40.000 m²) die werden ondertekend in 2016, registreerde de markt alweer 23 ondertekende contracten binnen dit oppervlaktesegment. Alleen al deze transacties zijn goed voor meer dan 48% van de totale take-up dit jaar met een aanzienlijke toename van de gemiddelde opslagruimtes. Alleen gerekend voor de activiteiten van 2017, overschrijden 3 magazijnen de drempel van 100 000 m² opslag op de begane grond, zelfs tot 194 000 m² voor de grootste transactie.

Het logistieke park blijft uitbreiden met meer dan 2% per jaar. Het aandeel van gebouwen in aanbouw om te voldoen aan de behoeften van gebruikers, vertegenwoordigt 65% van de totale take-up in 2017. Het zijn allemaal opportuniteiten die de logistieke investeringsmarkt sterk zouden moeten aanwakkeren in 2018.

Marché	Preneur	Type	Ville	Surface	L/V
IDF	CONFORAMA	CHARGEUR	TOURNAN EN BRIE	193 271 m ²	Location
IDF	AMAZON	CHARGEUR	BRETIGNY SUR ORGE	140 624 m ²	Vente
Hors dorsale	AMAZON	CHARGEUR	BOVES	107 267 m ²	Location
Hors dorsale	CASINO	CHARGEUR	MONTBARTIER	87 856 m ²	Location
IDF	CONFIDENTIEL	CHARGEUR	MOISSY CRAMAYEL	81 739 m ²	Location
IDF	ALINEA	CHARGEUR	NANTEUIL LE HAUDOUIN	72 782 m ²	Location
IDF	LEROY MERLIN	CHARGEUR	REAU	71 458 m ²	Vente
IDF	CDISCOUNT	CHARGEUR	REAU	62 899 m ²	Location
IDF	CARREFOUR	CHARGEUR	AULNAY SOUS BOIS	61 654 m ²	Vente
Lyon	ACTION LOGISTICS	CHARGEUR	BELLEVILLE	60 234 m ²	Location
Hors dorsale	LIDL	CHARGEUR	MONTCHANIN	58 078 m ²	Vente
IDF	CULTURA	CHARGEUR	MOISSY CRAMAYEL	55 363 m ²	Location
IDF	AMAZON	CHARGEUR	SENLIS	54 532 m ²	Location
Marseille	XPO LOGISTICS	LOGISTICIEN	FOS SUR MER	53 875 m ²	Location
IDF	SAMADA	CHARGEUR	WISSOUS	53 001 m ²	Location
IDF	IKEA	CHARGEUR	GENNEVILLIERS	49 994 m ²	Location
IDF	CMP	CHARGEUR	AMBLAINVILLE	49 346 m ²	Vente
IDF	FEDEX	LOGISTICIEN	ROISSY EN FRANCE	48 372 m ²	Vente
Hors dorsale	AIRBUS GROUP	CHARGEUR	CORNEBARRIEU	43 294 m ²	Vente
IDF	TRANSALLIANCE	LOGISTICIEN	REAU	42 090 m ²	Location
Hors dorsale	DESCOURS ET CABAUD	CHARGEUR	PONT D'AIN	42 000 m ²	Location
Hors dorsale	ALLOPNEUS	CHARGEUR	VALENCE	41 851 m ²	Location
Marseille	KATOEN NATIE	LOGISTICIEN	ST MARTIN DE CRAU	40 000 m ²	Location
Lille	SIMASTOCK	LOGISTICIEN	DOURGES	39 000 m ²	Location

Take-up La Dorsale

Na een wisselvallig begin van het jaar met een take-up van 817.000 m² in de eerste helft van 2017, nam de take-up op de belangrijkste Franse logistieke markten exponentieel toe in de tweede helft van het jaar. Met een gecombineerde totale take-up van 2.487.m² over heel 2017, steeg de vraag in 'La Dorsale' met 44% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar, goed voor een recordniveau.

De prestaties in 2017 werden hoofdzakelijk in de hand gewerkt door een erg aantrekkelijke Parijse markt (1.757.000 m²). Als strategische locatie nabij het grootste Franse consumptiegebied, blijft Ile-de-France de aantrekkelijkste regio voor gebruikers van de logistieke markt. Alleen al deze regio is goed voor 70% van de take-up. Na een wat wisselvallig jaarbegin werd ook de markt in Lyon uiteindelijk erg aantrekkelijk; op het einde van de rit herwon ze haar positie als tweede grootste logistieke hub, goed voor bijna 12% (303.000 m²) van de take-up in La Dorsale. De markten in Marseille en Lille zijn allebei goed voor 9% van de La Dorsale-markt (213.000 m²).

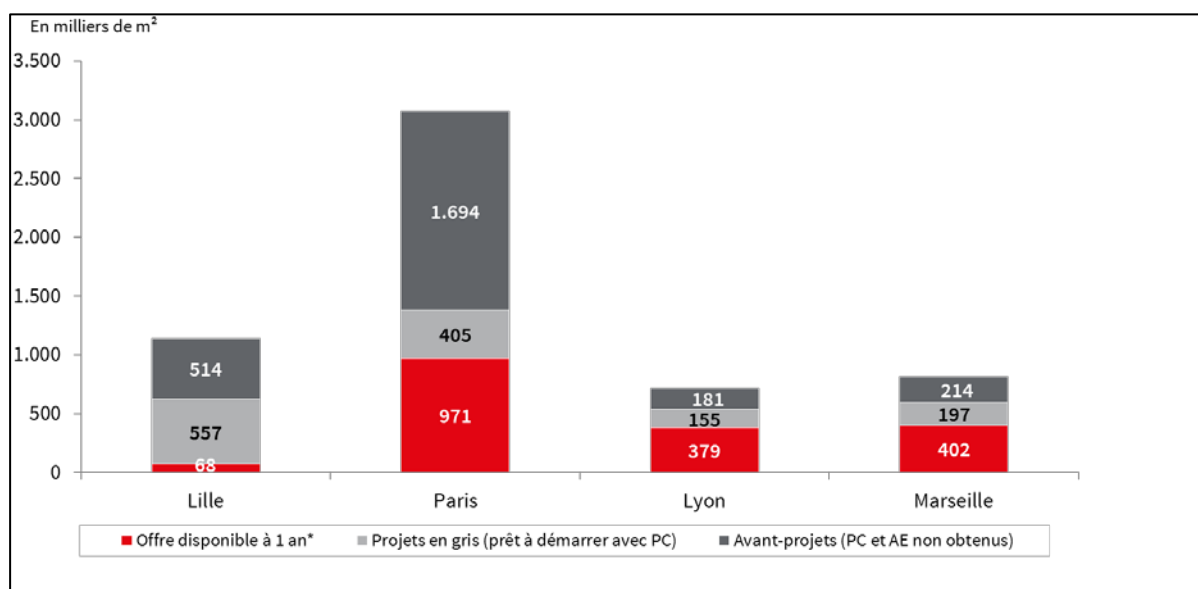
Het aanbod op één jaar stijgt met 15% jaar-op-jaar; daarbij werd 1,82 miljoen m² geïdentificeerd voor La Dorsale. Die stijging hangt nauw samen met de talrijke gelanceerde XXL-transacties. In lijn met de vraag (in m² take-up) in Lyon en Parijs, blijft dit problematisch in Lille. Niettemin werden erg grote promotieprojecten geïdentificeerd in deze regio die kunnen tegemoetkomen aan de operationele behoeften van gebruikers. Voor alle polen stellen we een bescheiden terugkeer vast van de speculatieve projecten bij de promotors.

Net zoals in de rest van het land bleven de huurwaarden stabiel in 4Q 2017.

	Nord Pas-de-Calais	Ile-de-France	Région lyonnaise	Région marseillaise
Parc	2 936 800 m ²	11 292 100 m ²	5 154 740 m ²	2 738 400 m ²
Demande placée	213 700 m ²	1 757 000 m ²	303 000 m ²	213 200 m ²
Transaction moyenne	16 430 m ²	24 740 m ²	17 840 m ²	21 315 m ²
Offre disponible à 1 an	68 260 m ²	971 113 m ²	378 847 m ²	401 680 m ²
Loyer prime €/m²/an HT	42 - 43	47 - 52	44 - 47	42 - 48
Loyer éco €/m²/an HT	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

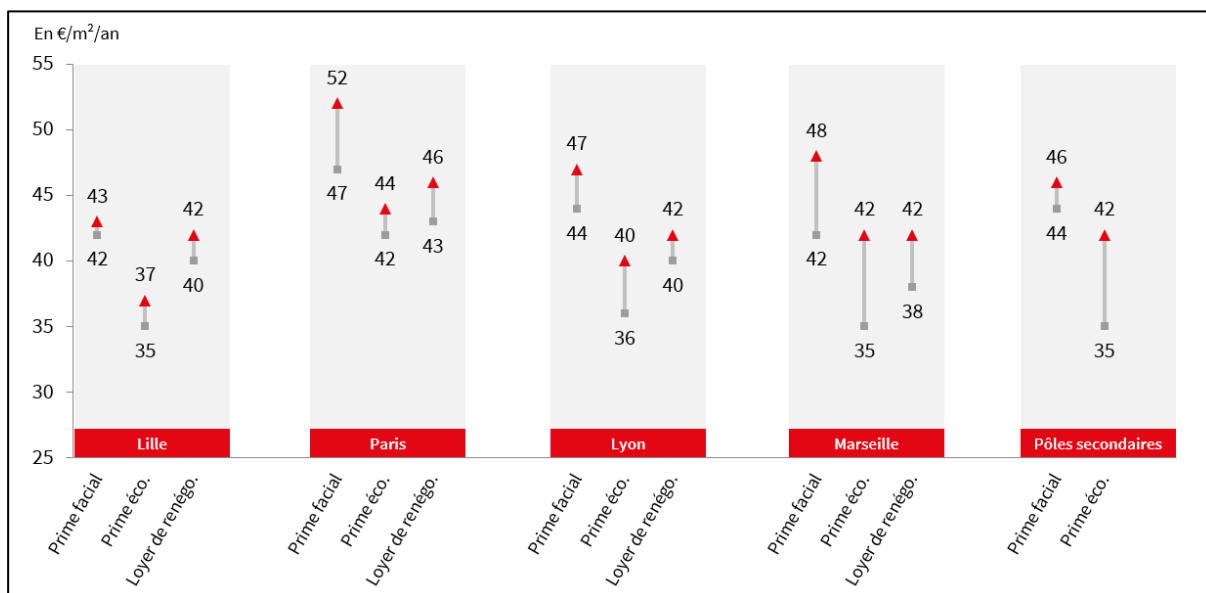
Aanbod

Tallose projecten zijn beschikbaar in Lille om het gebrek aan onmiddellijke beschikbaarheid te verhelpen.



Future speculative development per geographic sector

Prime Rents



Verhuurwaarde per geografische sector

Investeringsmarkt

2017 was een erg aantrekkelijk jaar in de logistieke investeringsmarkt; er werd € 1,95 miljard verhandeld in de laatste 12 maanden, wat 2017 tot het tweede beste jaar ooit maakte, 10 jaar na het record van \$ 2,5 miljard in 2007.

De in logistiek geïnvesteerde volumes waren goed voor 8% van de volumes, betrokken bij commercieel vastgoed in Frankrijk in 2017; dit is een aanzienlijk aandeel en een heel eind boven het tienjarig gemiddelde (6%).

Zoals altijd in de logistieke sector werd de markt gedomineerd door buitenlandse investeerders die 70% van de geïnvesteerde volumes voor hun rekening namen. Maar AXA IM boekte de grootste transactie via de overname van een pan-Europese portfolio van € 1 miljard van GRAMERCY waaronder 5 activa in Frankrijk. Onder de grootste kopers kunnen we ook CARLYLE vermelden dat erg actief was via de aankoop van verschillende portfolio's of units voor een totaal bedrag van ongeveer € 200 miljoen, en STAM EUROPE, via een beleggingsvehikel in handen van een Noord-Amerikaanse institutionele investeerder, of GRENNOAK dat zich introduceerde op de Franse markt met de aankoop van een portfolio van 4 activa die de drempel van € 100 miljoen mark ruimschoots overschreden.

Naast de verkoop van fysieke vastgoedactiva of portfolio's hebben ook de share-deals de Europese markt dit jaar door elkaar geschud met niet minder dan 3 grote operators die in andere handen overgingen in 2017: LOGICOR werd gekocht door CHINA INVESTMENT CORPORATION (CIC) voor € 12,25 miljard, P3 door Singapore GIC sovereign fund voor € 2,4 miljard en IDI GAZELEY door GLOBAL LOGISTIC PROPERTIES (GLP), de toonaangevende eigenaar van logistiek vastgoed in Azië, eveneens voor € 2,4 miljard. Deze transacties geven blijk van de grote belangstelling van Aziatische investeerders voor de Europese en in het bijzonder de Franse logistieke markt.

De blijvende instroom van liquiditeit op de Franse markt, gecombineerd met een aanhoudende schaarste van kwaliteitsactiva, houdt de opbrengsten onder druk tegen ongeveer 4,75% voor "prime" logistieke activa.

Acquéreur	Vendeur	Région	Commune	Surface
AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE	GRAMERCY EUROPE	Portefeuille « PURDEY » - France		224 000 m ²
GREENOAK REAL ESTATE ADVISORS LLP	GENERALI REAL ESTATE	Portefeuille « AXCEL » - France		225 279 m ²
INVESCO FRANCE	ORCHESTRA IMMOBILIER	Plaeteforme ORCHESTRA	ST LAURENT BLANGY	123 000 m ²
THE CARLYLE GROUP	PROLOGIS	Portefeuille « GALLIA » - France		177 739 m ²
STAM EUROPE	ARGOSYN	Portefeuille « ACROPOLIS » - France		163 371 m ²
STAM EUROPE	PRD PERCIER REALISATION ET DEVELOPPEMENT	Portefeuille « OBAN » - France		126 956 m ²
ROCKSPRING	KUEHNE ET NAGEL	Portefeuille « ANCHOR » - France		158 000 m ²
INVESCO FRANCE	CONCERTO DEVELOPPEMENT	Plaeteforme EASYDIS	MONTBARTIER	74 500 m ²

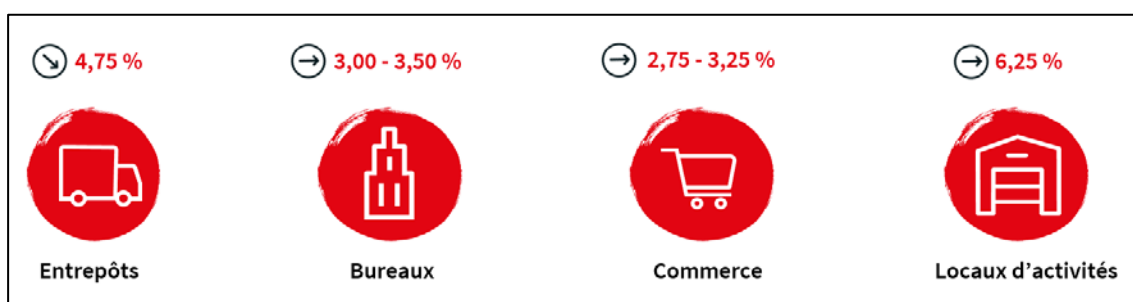
Grote investeringstransacties in 2017

Vooruitzichten

Een economisch herstel dat aan momentum wint, een nationale politieke context die internationaal als positief wordt beoordeeld en een duurzame verhuurmarkt zijn stuk voor stuk factoren die de appetijt van internationale investeerders voor de Franse markt in 2018 zouden moeten handhaven of zelfs versterken. De belangstelling van investeerders voor deze vermogenscategorie houdt inderdaad aan. We blijven vaststellen dat er een massa cash klaarstaat om te worden geïnvesteerd in de logistieke markt. Er blijft ook kapitaal toestromen uit Europa, Azië en Noord-Amerika, dat kan worden ingezet in Frankrijk.

In deze context zouden de prime opbrengsten onder 5% blijven in 2018 voor de hoogwaardige activa. Maar logistiek is nog altijd aantrekkelijk in het licht van de geboden risicopremie in vergelijking met andere categorieën van vastgoedactiva (kantoren, retail, ...).

Gelieve ook te noteren dat de uitstekende dynamiek van de verhuurmarkt aanhoudt in Frankrijk met 3,4 miljoen m² take-up in 2017. Het grote aandeel van niet-speculatieve projecten (65% van de take-up) suggereert veel opportuniteiten voor investeerders die op zoek zijn naar veilige activa.



Prime opbrengsten in commercieel vastgoed (driemaandelijke evolutie)

5.2.4. De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2017

	Totaal 31/12/2017	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2016
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	54	28	14	12	47
Oppervlakte opslag (m²)	886 727	534 983	120 034	231 710	715 310
Oppervlakte kantoren (m²)	82 221	46 838	14 284	21 099	67 668
Totale oppervlakte (m²)	968 948	581 821	134 318	252 809	782 978
Ontwikkelingspotentieel (m²)	168 652	98 746	53 000	16 906	230 344
Reële waarde (K EUR)	657 518	358 149	94 342	205 027	532 063
Investeringswaarde (K EUR)	687 567	367 103	101 085	219 379	558 167
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	47 315	26 341	7 397	13 577	38 929
Bruto rendement (%)	7,20%	7,35%	7,84%	6,62%	7,32%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,43%	7,78%	7,84%	6,62%	7,43%
Niet verhuurde delen (m²)	35 257	35 257	0	0	15 274
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (1)	1 525	1 525	0	0	619
Bezettingsgraad	96,3%	93,9%	100,0%	100,0%	98,1%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (2)					
Reële waarde (K EUR)	12 771	12 771	0	0	9 978
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (3)					
Reële waarde (K EUR)	48 439	25 966	14 122	8 351	10 281

5.2.5. Conclusies van de vastgoeddeskundige²⁴

Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

Aan de Raad van Bestuur van Montea Comm VA openbare GVV
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Geachte Dames,
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Montea op 31 december 2017.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2017 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor de vastgoedwaardering van de volledige portefeuille in België, Nederland en Frankrijk. Verder hebben wij de resultaten van de waardebepaling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken worden.

Jones Lang LaSalle is in België actief sinds 1965 en heeft een lange staat van dienst wat betreft het waarderen van professioneel vastgoed. Wij beschikken over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Montea is, en beschikken alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. De opdracht is door de expert in volledige onafhankelijkheid uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Montea verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Montea is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch *due diligence* onderzoek uitvoeren.

Opinie

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebepalingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m² geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebepaling is in twee delen onderverdeeld: het huidig inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen.

²⁴ Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2017 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van de uitgevende instelling waarbij de vastgoeddeskundige heeft ingestemd met de opname van de conclusies in dit jaarverslag.

De multiplier varieert afhankelijk van het vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijk factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt.

Voorbeelden hiervan zijn:

- geen recuperatie van de kosten en de taksen door de eigenaar terwijl dit normaal gezien door de huurder wordt gedragen;
- renovatie- en herstellingswerken die op de datum van waardering nodig zijn om de markthuurwaarde te garanderen;
- uitzonderlijke kosten;
- invloed van concessie overeenkomsten;
- mogelijk ontwikkelingspotentieel.

De methode van "kapitalisatie" die wij hier toepassen is te onderscheiden van de "geactualiseerde cashflow" methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardepeiling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische kapitalisatie methode.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt dat bepalend is.

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een GVV gebruik gemaakt van de reële waarde ("*fair value*"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de reële waarde van de in Belgische eigendommen verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden de volledige registratierechten afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

A/ Eigendommen als investeringsobject

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017:

688.350.300 €

(Zes honderd acht en tachtig miljoen drie honderd vijftig duizend en drie honderd Euro)

bedraagt. Deze waarde omvat de investeringswaarde van de volledige portefeuille van eigendommen als investeringsobjecten in België, Nederland en Frankrijk.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

658.282.400 €

(Zes honderd acht en vijftig miljoen twee honderd twee en tachtig duizend en vier honderd Euro)

Deze waarde omvat de reële waarde van de volledige portefeuille van eigendommen als investeringsobjecten in België, Nederland en Frankrijk.

Op deze basis bedraagt het initieel rendement van de vastgoedportefeuille 6,87%.

B/ Eigendommen in ontwikkeling

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017:

49.427.000 €
(Negen en veertig miljoen vier honderd zeven en twintig duizend Euro)

bedraagt. Deze waarde omvat de investeringswaarde van de volledige portefeuille van eigendommen in ontwikkeling in België, Nederland en Frankrijk.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2017 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

48.440.100 €
(Acht en veertig miljoen vier honderd veertig duizend en honderd Euro)

Deze waarde omvat de reële waarde van de volledige portefeuille van eigendommen in ontwikkeling in België, Nederland en Frankrijk.

Het patrimonium bestaat uit:

31/12/2017							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,16%	26.341.488 €	28.287.707 €	26.825.208 €	367.886.500 €	358.913.900 €	335.362.900 €
The Netherlands	6,19%	13.577.017 €	13.973.576 €	13.973.576 €	219.379.400 €	205.027.400 €	205.027.400 €
France	7,32%	7.396.797 €	7.396.797 €	7.012.053 €	101.084.400 €	94.341.100 €	94.341.100 €
TOTAL	6,87%	47.315.302 €	49.658.080 €	47.810.837 €	688.350.300 €	658.282.400 €	634.731.400 €
UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					26.615.471 €	25.966.300 €	23.941.400 €
The Netherlands					8.435.500 €	8.352.000 €	8.352.000 €
France					14.376.000 €	14.121.800 €	14.121.800 €
TOTAL					49.426.971 €	48.440.100 €	46.415.200 €

31/12/2017							
TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					394.501.971 €	384.880.200 €	359.304.300 €
The Netherlands					227.814.900 €	213.379.400 €	213.379.400 €
France					115.460.400 €	108.462.900 €	108.462.900 €
TOTAL					737.777.271 €	706.722.500 €	681.146.600 €

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 6 februari 2018.



R.P. Scrivener FRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

5.3. Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

5.3.1. Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2017

- **30/03/2017 - Montea verwierfde ca 14.000 m² logistieke ruimte op MG Park De Hulst in Willebroek (BE), verhuurd aan Metro Cash & Carry Belgium NV (Metro groep)²⁵**

In december 2013 sloot Montea met MG Real Estate een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek, met in totaal 150.000 m² te ontwikkelen logistieke ruimte. Montea voegde opnieuw een hoogwaardig distributiecentrum toe aan zijn portefeuille op MG Park De Hulst. De site staat op een terrein van ca 20.900 m² en omvat een platform van 13.100 m² opslagruimte, 1.000 m² kantoorruimte en 45 parkeerplaatsen. Het gebouw is uitgerust met koel- en vriescellen (-27°C), een sprinkler installatie en 12 laadkades en zal de uitvalsbasis vormen voor de logistieke bediening van de horeca klanten van Metro Cash & Carry Belgium.

Deze operatie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 8,8 miljoen (conform de reële waarde



bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,1%. In 2014 ontwikkelde Montea voor Metro reeds een distributiecentrum op maat van 3.500 m² in Vorst (BE). Metro ondertekende hiervoor een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van 27 jaar. Voor de site in Willebroek werd een

huurovereenkomst afgesloten met een vaste duurtijd van 10 jaar. Metro Cash & Carry Belgium maakt deel uit van de internationale Metro groep, actief in 35 landen en één van de grootste internationale retailers (www.metro.be – www.metrogroup.de).

- **10/04/2017 - Aankoop van build-to-suit project van 36.500 m² voor DHL – Investeringswaarde van € 30,5 miljoen²⁶.**



Op 12/02/2015 ondertekenden MG Real Estate en Montea reeds een partnership met Brussels Airport Company voor de ontwikkeling van een nieuwe internationale hub voor DHL Aviation NV van 31.500 m² warehouse en 5.000 m² kantoren. Het gebouw werd ingeplant aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling. DHL, wereldleider inzake

transport en logistiek en « The Logistics company for the world » huurt dit uiterst strategisch gebouw binnen zijn wereldwijde netwerk, voor een vaste periode van 15 jaar. De nieuwe hub verdrievoudigt de bestaande capaciteit (van 12.000 tot 39.500 verzendingen per uur), dankzij de doorgedreven automatisatie van de gebruikte sorteertechnieken. Voor dit project heeft Montea opnieuw een langdurige opstalovereenkomst afgesloten met Brussels Airport Company. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 30,5 miljoen (conform de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereert een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,3%.

²⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/03/2017 of www.montea.com

²⁶ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 12/02/2015 of www.montea.com.

➤ **10/04/2017 - Oplevering van build-to-suit project van ca 5.000 m² voor SACO Groupair – Investeringswaarde van € 3,6 miljoen²⁷.**

In juni 2016 ondertekende SACO Groupair een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw met bijhorende kantoren te Brucargo. De groep Cordeel stond in voor de ontwikkeling van dit nieuwe complex dat bestaat uit ca 4.200 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte.



SACO Groupair, een bekende forwarder met hoofdkantoor te Hamburg, is reeds jaren actief op Brucargo (www.sacogroupair.com). De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van negen jaar. De site stelt in totaal ca. 35 mensen tewerkstellen en zal een versnelde groei van de groep toelaten. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 3,6 miljoen en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,8%.

➤ **30/05/2017 - Sale & Lease back van een bedrijfsgebouw van ca 1.500 m² in regio Parijs - Investeringswaarde van € 1,93 miljoen²⁸**

Montea investeerde in een bedrijfsgebouw in Alfortville van ca 1.500 m² met een strategische ligging, aan de voet van de A86 (Pompadour) en op enkele minuten van de westelijke (A4) en de zuidelijke autosnelweg (A6). Het gebouw omvat ca 1.100 m² opslagruimte en 400 m² kantoorruimte. Deze investering kaderde in de uitbreiding van de bestaande portefeuille in regio Parijs waarbij Montea € 29,7 miljoen investeerde door de aankoop van 6 volledig verhuurde bedrijfsgebouwen nabij de luchthaven van Paris Charles De Gaulle en in regio Parijs²⁹.



Er werd een huurovereenkomst afgesloten met Brard, een houtbewerkingsbedrijf (www.brard-entreprise.fr), met een duurtijd van 9 jaar (eerste break na 6 jaar). Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 1,93 miljoen (conform de reële waarde bepaald door de

vastgoeddeskundige) en genereert een bijkomende huur van € 0,16 miljoen per jaar.

➤ **01/06/2017 – Oplevering van Build-to-Suit project van ca 21.100 m² voor NSK European distribution centre te Tilburg (NL)³⁰**

In juni 2016 startte Montea, in samenwerking met Built to Build, met de ontwikkeling van een distributiecentrum voor NSK in de logistieke zone Vossenbergh West, te Tilburg. Op 1 juni, één maand vroeger dan de vooropgestelde timing, werd het state-of-the-art logistiek distributiecentrum opgeleverd, bestaande uit 17.300 m² opslagruimte,



1.900 m² kantoren en 1.900 m² mezzanine. Het gebouw wordt gehuurd voor een vaste periode van 10 jaar, de aanvangshuur bedraagt € 1 miljoen per jaar. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 15,4 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 6,50%.

Montea «Space for Growth» - site NSK – Tilburg (NL)

²⁷ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

²⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/05/2017 of www.montea.com.

²⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 30/09/2008 of www.montea.com.

³⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 01/06/2017 of www.montea.com.

➤ **1/08/2017 - Montea verwerft 59.500 m² terrein met strategische ligging langsheen de Brusselse ring (R0)**³¹

Montea heeft een overeenkomst ondertekend met betrekking tot de verwerving van een strategisch gelegen



terrein van ca 59.900 m². Het terrein ligt aan het op- en afrittencomplex te Vilvoorde langsheen de Brusselse ring. Deze locatie biedt zowel uitstekende aansluitingen op de E19, A12, E40 als een vlotte verbinding met Brussels Airport en het Brussel Hoofdstedelijk Gewest. Op deze kavel zal Montea – na verhuring - een logistiek- en/of distributie-gebouw op maat ontwikkelen. Het totale project zal +/- 35.000 m² magazijnruimte kunnen omvatten. Intussen is Montea reeds in gesprek met een aantal kandidaat-huurders, waarbij vooral gefocust wordt

op hoogwaardige logistiek en (stads)distributie. Deze acquisitie met een totale investeringswaarde van € 10 miljoen, gebeurde door overname van 100% van de aandelen van VILPRO NV.

➤ **1/08/2017 - Oplevering van het build-to-suit Crossdock center van 8.800 m² voor Mainfreight**³²

In september 2016³³ ondertekende Mainfreight een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw crossdock center met bijhorende kantoren te Genk. Willy Naessens stond in voor de ontwikkeling van dit nieuwe gebouw dat bestaat uit ca 8.000 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte.



De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van negen jaar en 3 maanden. Op deze nieuwe locatie worden ongeveer 150 mensen tewerkgesteld. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 7,1 miljoen en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 7,3%.

➤ **24/10/2017 - Montea creëert groei voor Bas Logistics in Etten-Leur (NL) door Sale & rent back van logistiek distributiecentrum van ca 8.600 m² en ontwikkeling van aangrenzend build-to-suit project van ca. 11.400 m²**³⁴

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op Bedrijventerrein Vosdonk, gelegen in Etten-Leur, tussen Breda en Roosendaal direct aan de rijksweg A58 (afrit 19). Het logistiek distributiecentrum bestaat uit 6.870 m² opslagruimte en 1.730 m² kantoren en is verhuurd aan Bas Logistics. Montea heeft eveneens een aangrenzend terrein gekocht van 20.808 m² voor de bouw en huur van de uitbreiding van het bestaande distributiecentrum voor Bas Logistics. De uitbreiding zal bestaan uit ca 9.900 m² opslagruimte, een mezzanine van ca 900 m² en een werkplaats van ca 570 m². Het build-to-suit project zal tegen april 2018 opgeleverd worden.



Montea «Space for Growth» - site Bas Logistics – Etten-Leur (NL)

³¹ Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

³² Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

³³ Zie persmededeling van 15/09/2016 of www.montea.com voor meer informatie.

³⁴ Zie persmededeling van 24/10/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

Bas Logistics ondertekende een triple-net huurovereenkomst voor een vaste periode van 13 jaar voor het bestaande distributiecentrum en voor een vaste periode van 12,5 jaar voor de uitbreiding. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 14 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), gefinancierd met bankschuld en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 6,0%.

➤ **6/11/2017 - Montea koopt build-to-suit project van meer dan 47.000 m² voor Decathlon op MG Park De Hulst in Willebroek (BE) Investeringswaarde € 31,6 miljoen³⁵**

In december 2013 sloot Montea met MG Real Estate een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park "MG Park De Hulst" in Willebroek, met in totaal 150.000 m² te ontwikkelen logistieke ruimte. Als sluitstuk van deze succesvolle samenwerking kocht Montea een hoogwaardig distributiecentrum voor Decathlon. Daarnaast kocht Montea voor € 3,2 miljoen de resterende gronden gelegen naast de ontwikkelingen van Dachser en Federal Mogul.

De ontwikkeling voor Decathlon staat op een terrein van ca. 71.000 m² en omvat een platform van 46.274 m²



opslagruimte, 1.022 m² kantoorruimte en 256 parkeerplaatsen. Vanuit het gebouw wordt de volledige distributie voor Decathlon Benelux georganiseerd (www.decathlon.be). Decathlon, reeds huurder bij Montea voor zijn werkplaats in Bornem, huurt dit gebouw voor een minimale vaste periode van 10 jaar.

Montea «Space for Growth» - Site Willebroek MG Park De Hulst - Decathlon (BE)

Deze operatie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 31,6 miljoen en genereerde een bruto aanvangsrendement van ongeveer 6,5%.

➤ **08/11/2017 – Schiphol Airport - Aankoop terrein voor ontwikkeling gebouw van ca. 5.400 m² op Schiphol Logistics Park (NL)³⁶**

Montea heeft een terrein gekocht van ca 15.000 m² op Bedrijventerrein Schiphol Logistics Park, uniek gelegen direct aan de Rijksweg A4 en N201 en vlakbij de A5 en A9. Hierop wordt een nieuw distributiecentrum gebouwd dat zal bestaan uit ca 4.500 m² opslagruimte en twee kantoorunits van totaal ca. 900 m². Het project zal tegen april 2018 opgeleverd worden.



Montea «Space for Growth» - site Schiphol Logistics Park (NL)

Inmiddels werd een eerste huurovereenkomst gesloten met Thomsen Select, een onderneming gericht op groupage en transport van luchtvracht. Dit bedrijf zal de helft van het pand huren voor een vaste periode van 10 jaar. De overige 50% en de strategisch gelegen, afzonderlijke truckparking van ca 3.000 m² zullen op de huurmarkt worden aangeboden. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 7,12 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 7,6%.

³⁵ Zie persmededeling van 6/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

³⁶ Zie persmededeling van 8/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **08/11/2017 – Roissy Charles de Gaulle Airport – Aankoop gebouw van ca. 3.000 m² te Le Mesnil-Amelot (FR)**³⁷

Montea heeft een gebouw gekocht in Le Mesnil-Amelot, uniek gelegen direct aan de luchthaven van Roissy Charles de Gaulle. Het 3.002 m² distributiecentrum is opgesplitst in 2 units en verhuurd aan Facilit'Air (1.996 m²) en Select Service Partners (1.006 m²). De totale investeringswaarde bedroeg € 3;29 miljoen aan een aanvangsrendement van 6,76%. Montea was sinds 2008 reeds eigenaar van de aanpalende gebouwen en ziet deze investering dan ook als een vervollediging van een voorgaande investering. Met deze transactie heeft Montea een portefeuille van ongeveer 17.000 m² op deze luchthavenlocatie.

➤ **09/11/2017 – Montea tekende intentieovereenkomst voor de verwerving van ca. 48 ha grond in Tiel (NL)**³⁸



Luchtfoto: Terrein 48 ha - Tiel (NL)

Montea heeft een akkoord bereikt met De Kellen BV omtrent de verwerving van een terrein van ca. 48 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel. Met zijn centrale ligging in Nederland, is de site uitermate geschikt voor de organisatie van nationale distributie. Het terrein is zeer goed bereikbaar vanaf de A15 en ligt aan het Amsterdam Rijnkanaal en De Waal en beschikt over eigen kadefaciliteiten. De bestemming is ruim gedefinieerd en de taille van de site geeft Montea de mogelijkheid een ambitieus masterplan voor de omgeving te ontwikkelen.

Het terrein bestaat uit 3 delen:

- 9 ha is voor een vaste periode van 12,5 jaar verhuurd aan Struyk Verwo.
- 25,5 ha werd na de transactie wederingehuurd door de verkoper voor een periode van 5 jaar. Op afroep zal De Kellen BV het terrein bouwrijp aan Montea aanleveren.
- 13,5 ha werd onmiddellijk bouwrijp aangeleverd door de verkoper. Dit gedeelte is dan ook onmiddellijk beschikbaar voor een ontwikkeling op maat.

Montea is in gesprek met enkele kandidaten voor een eerste ontwikkeling op maat op de eerste zone van 13,5 ha. Partijen verwachten deze transactie, na due dilligence, tegen Q1 2018 af te ronden. Op termijn wenst Montea op de site 25,5 ha aan logistieke, distributie en productie-activiteiten te ontwikkelen. De totale doorlooptijd van het project wordt geschat op 4 tot 6 jaar.

³⁷ Zie persmededeling van 8/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

³⁸ Zie persmededeling van 9/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

5.3.2. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2017

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate en Montea hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van “LogistiekPark A12”,**³⁹

Wayland Real Estate en Montea hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van “LogistiekPark A12”, een plangebied van 206.000 m² waarop meer dan 130.000 m² logistiek vastgoed ontwikkeld kan worden. Deze samenwerking is tot stand gekomen onder begeleiding van XO Property Partners.



Foto: Artist impression “LogistiekPark A12” Waddinxveen (NL)

- **30/05/2017 – Start van een build-to-suit project van ca 18.000 m² te Camphin-en-Carembault (FR)**⁴⁰

In december 2014 sloten Montea en Panafrance een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 103.000 m² te Camphin-en-Carembault⁴¹. Het terrein heeft een unieke ligging ten zuiden van Rijsel, aan de A1-snelweg in het hart van de logistieke verkeersas Rijsel-Parijs-Lyon. Op het terrein kunnen 2 distributiecentra ontwikkeld worden van 18.000 m² en 24.000 m² (totale oppervlakte van 42.000 m²).

Intussen zal Montea voor fase 1 van het project, een distributiecentrum ontwikkelen van ca 18.000 m², opsplitsbaar in 3 units. DSM Food Specialties France SAS zal ca 12.000 m² (2 van de 3 units) huren voor een vaste periode van 9 jaar. DSM Food Specialties (groep DSM) is gespecialiseerd in de productie en export van enzymen voor de voedingsindustrie (www.dsm.com).



Montea «Space for Growth» - site Camphin-en-Carembault (FR)

De ontwikkeling zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 operationeel zijn. De transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 11,2 miljoen. Bij verhuring van de derde unit, dewelke Montea verwacht te kunnen afronden vóór de oplevering van het gebouw begin 2018, zal dit distributiecentrum een bijkomende huur van € 740.440 per jaar genereren.

³⁹ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴⁰ Zie persmededeling van 30/05/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴¹ Zie persmededeling van 03/12/2014 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **18/07/2017 - Lancering van tweede build-to-suit project op logistiek park te Camphin-en-Carembault (FR) – Investeringswaarde van € 14,1 miljoen⁴²**

Montea en GBS (Groupement des Bières Spéciales) ondertekenden een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar voor de ontwikkeling van een tweede build-to-suit project. Het gebouw van ca 24.400 m² is opsplitsbaar in 4 units, waarvan GBS ca 18.500 m² (3 units) zal huren. GBS zal van hieruit de Franse markt bevoorraden (www.gbs-solutions-boissons.fr). Het gebouw zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 operationeel zijn. De ontwikkeling vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van ca € 14,1 miljoen. Bij verhuring van de vierde unit, dewelke Montea verwacht te kunnen afronden vóór de oplevering van het gebouw begin 2018, zal dit distributiecentrum een bijkomende huur van ca. € 1 miljoen per jaar genereren.

➤ **1/08/2017 - Montea biedt Delta Wines in Waddinxveen ca 5.000 m² additionele ruimte om verder te groeien⁴³**



In februari 2014⁴⁴ verwierf Montea een distributiecentrum van ca 19.500 m², gelegen op een terrein van 25.800 m², verhuurd aan Delta Wines. De site is strategisch gelegen langs de A12 met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rührgebied.

Om aan de groei van het bedrijf te kunnen voldoen heeft Delta Wines aan Montea gevraagd voormelde site met ca 5.000 m² uit te breiden. Delta Wines ondertekende een bijkomende huurovereenkomst voor een vaste periode van 12 jaar aan dezelfde huurvoorwaarden. De investeringswaarde van deze uitbreiding (inclusief terrein) bedroeg € 3,3 miljoen en zal een bijkomende huur van ca. € 225.000 per jaar generen.

De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in het eerste kwartaal van 2018.

➤ **08/11/2017 – Liege Airport - Opstart nieuwe ontwikkeling van ca 20.000 m² op Flexport City (BE)⁴⁵**

Liege Airport heeft een ambitieus masterplan opgesteld voor de ontwikkeling van de noordelijke zone op de luchthaven. In dat kader heeft Montea een erfpachtovereenkomst afgesloten met grondeigenaar Sowaer voor de ontwikkeling van een terrein van meer dan 51.000 m², gelegen aan de ingang van Flexport City en onmiddellijk grenzend aan de nieuwe afhandelingsgebouwen. Op deze site zal Montea op termijn in totaal zo'n 20.000 m² aan magazijnunits en bijhorende kantoren ontwikkelen en op die manier concreet de verdere groei van de luchthaven ondersteunen. De totale investering voor fase 1, 2 en 3 zal ca € 15 miljoen bedragen. De bouw van de eerste en tweede fase, ca 12.200 m², is inmiddels gestart. Montea zal voor Malysse-Sterima de ontwikkeling realiseren van een hypermodern distributiecentrum van ca 4.700 m² magazijnruimte met 500 m² kantoren. In het gebouw zullen medische kits gesteriliseerd worden en opnieuw klaargemaakt worden voor verzending richting Europese ziekenhuizen. Dit betekent meteen ook een nieuwe strategische "medical care" specialist voor de luchthaven.



⁴² Zie persmededeling van 18/07/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴³ Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴⁴ Zie persmededeling van 7/02/2014 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴⁵ Zie persmededeling van 6/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

De huurovereenkomst met Malysse-Sterima heeft een vaste duurtijd van 20 jaar en zal een aanvangsrendement van 6,35% genereren vanaf eind 2018. Het bedrijf zal zelf ca € 4 miljoen investeren in de diverse installaties voor de conditionering van de goederen. De resterende 7.000 m² van fase 2 kunnen, na ondertekening van het huurcontract, binnen het jaar opgeleverd worden.

➤ **22/12/2017 - Montea verwerft distributiecentrum van ca. 8.500 m² in Saintes (BE)**⁴⁶

Montea heeft, via de overname van 100% van de aandelen van Immocass BVBA, een logistiek distributiecentrum verworven in Saintes, op de grens tussen Vlaams-Brabant en Waals-Brabant, gelegen aan de autosnelweg E429. Het distributiecentrum bestaat uit 7.500 m² opslagruimte en 1.000 m² kantoren en is volledig verhuurd aan Noukies. Noukies ondertekende een triple-net huur-overeenkomst voor een vaste periode van 9 jaar, dat een huurinkomen zal generen van € 330.000 per jaar. Het bedrijf staat bekend om zijn zachte knuffels en babykleding (www.noukies.com). Deze transactie vertegenwoordigde een totale investerings-waarde van € 4,7 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 7,15%.



➤ **22/12/2017 - Montea verwerft bestaande zonnepanelen-installatie op site in Aalst (BE) door overname van 100% van de aandelen van Orka Aalst NV**⁴⁷

Sinds 2009 baat Orka Aalst NV, een specialist in zonne-energieprojecten, via een opstalovereenkomst, een zonnepark uit van 678 kWp op de daken van de site Tragel te Aalst. In 2011 maakte Montea evenwel de keuze om zelf te investeren in de ontwikkeling van zonne-energieprojecten. In dat kader werd besloten om de aandelen van Orka Aalst NV, de vennootschap waartoe de zonnepanelen behoort, over te nemen. Deze transactie vertegenwoordigde een totale investeringswaarde van € 1 miljoen en genereerde een netto aanvangsrendement van ongeveer 7,6%.

5.3.3. Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2017

➤ **30/03/2017 - Finalisatie verkoop site Savigny-le-Temple (FR) aan Patrizia Logistik Invest Europa I**⁴⁸

Op 10/1/2017 kondigde Montea de verkoop aan van 3 activa uit haar bestaande portefeuille in Frankrijk en dit voor een totale verkoopwaarde van € 60.394.000. De verkoop van het pand te St Cyr en Val en het pand te Tilloy-lez-Cambrai werd effectief gerealiseerd op 29/12/2016. De verkoop van het pand te Savigny-le-Temple werd op 30/03/2017 - na realisatie van een aantal aanpassingswerken voor de huidige huurder – gefinaliseerd.

⁴⁶ Zie persmededeling van 22/12/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴⁷ Zie persmededeling van 22/12/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁴⁸ Zie persmededeling van 30/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

5.3.4. Huuractiviteit tijdens het jaar 2017

Het jaar 2017 werd gekenmerkt door de volgende huuractiviteit:

- **9/01/2017 - Ondertekening van lange-termijn huurovereenkomst met LabCorp - 100% bezettingsgraad voor de site Mechelen (BE)** ⁴⁹



LabCorp BVBA en Montea ondertekenden een nieuwe huurovereenkomst voor de huur van 5.750 m² opslagruimte en 570 m² kantoorruimte. De multi-huurders site is met deze transactie volledig verhuurd. LabCorp BVBA, (www.labcorp.com) huurt unit 2 vanaf februari 2017 op basis van een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van 9 jaar. De jaarlijkse huurprijs voor de unit bedraagt € 257.000.

- **08/05/2017 - Nieuwe huurder voor de site Gent, Hulsdonk (BE)** ⁵⁰

In oktober 2016 werd bekend gemaakt dat SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV, ex-toeleverancier van Volvo, de deuren moest sluiten. Bijgevolg heeft SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV de bestaande huurovereenkomst vervroegd beëindigd, nl. op 31 januari 2017. De te betalen huurgelden voor de resterende duurtijd van de huurovereenkomst werden verrekend in de éénmalige verbrekingsvergoeding. Montea ondertekende een huurovereenkomst met Bleckmann België NV voor een vaste huurperiode van 5 maanden, tot oktober 2017. Het gebouw bestaat uit 11.910 m² opslagruimte en 1.012 m² kantoorruimte en werd gebruikt als opslagruimte voor kledij en accessoires. De huurprijs bedroeg € 26.500 per maand.



- **5/09/2017 - Nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Danone (D.P.F.F.) voor ca 6.000 m² te Camphin-en-Carembault (FR) – 100% bezettingsgraad voor gebouw van ca 18.000 m²** ⁵¹

In december 2014 sloten Montea en Panafrance een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 103.000 m² te Camphin-en-Carembault⁵². Op het terrein worden twee distributiecentra ontwikkeld van ca 18.000 m² en ca 24.000 m² (totale oppervlakte van ca 42.000 m²). Danone (D.P.F.F.) zal vanaf april 2018 één unit van ca 6.000 m² huren voor een vaste periode van 9 jaar in het gebouw van ca 18.000 m². Voor de andere twee units (ca 12.000 m²) ondertekende Montea reeds een huurovereenkomst met DSM Food Specialties France SAS. Hierdoor bedraagt de bezettingsgraad 100% voor dit gebouw. De transactie zal vanaf april 2018 voor de totaliteit van het gebouw een huurinkomen generen van € 740.440 per jaar.

⁴⁹ Zie persmededeling van 9/01/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵⁰ Zie persmededeling van 8/5/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵¹ Zie persmededeling van 5/09/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵² Zie persmededeling van 03/12/2014 en van 30/05/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **5/09/2017 - Nieuwe huurovereenkomst met Parker Hannifin Manufacturing Belgium voor 9.900 m² te Milmort (BE)** ⁵³

Montea en Parker Hannifin Manufacturing Belgium hebben een huurovereenkomst ondertekend voor een duurtijd van 9 jaar voor een unit van 9.900 m² op de site te Milmort, met strategische ligging langs de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Brussel. Deze huurovereenkomst genereerde vanaf augustus 2017 een huuropbrengst van € 283.000 per jaar. De groep Parker is wereldleider in de productie en distributie van onderdelen voor de mobiele, industriële en ruimtevaartsector (www.parker.com).

➤ **5/09/2017 - Tweede huurovereenkomst met Nippon Express Belgium voor 5.300 m² te Willebroek (BE)** ⁵⁴



Montea en Nippon Express Belgium hebben opnieuw een huurovereenkomst ondertekend voor een duurtijd van 9 jaar voor een unit van 5.300 m² op park "De Hulst" te Willebroek. Dit duurzaam logistiek park heeft een unieke ligging tussen de A12 en de E19 Brussel/Antwerpen. Nippon Express Belgium (www.nipponexpress.com) is reeds een bestaande huurder van een built-to-suit project van 6.000 m² op Brucargo te Zaventem. De nieuwe huurovereenkomst genereerde vanaf

september 2017 een huuropbrengst van € 263.000 per jaar.

➤ **13/12/2017 – Studio 100 heeft nieuwe locatie gevonden voor spektakel-musical 40-45 in Puurs - Montea is exclusieve vastgoedpartner** ⁵⁵



Studio 100 is bijzonder blij om te kunnen melden dat het een nieuwe locatie heeft gevonden voor de spektakel-musical 40-45. Het gaat om de Montea-site vlakbij de kruising van de A12 en de N16 in Puurs. Naast een uitstekende bereikbaarheid biedt deze locatie ook voldoende parking en heeft zij alle troeven om deze groots opgezette mega-productie te ontvangen.



Locatie

Het gaat om een terrein vlak aan de kruising van de A12 en de N16 in Puurs. De volledige site beslaat in totaal meer dan 40.000 m². Studio 100 zal deze site volledig omtoveren tot een toegankelijk, publieksvriendelijk en modern theater waar de bezoekers in alle comfort kunnen genieten van een beklijvende voorstelling. Op het grasveld aan de gebouwen wordt een grote tijdelijke constructie neergepoot die op maat gemaakt wordt voor 40-45. Het artistieke concept, inclusief rijdende tribunes, blijft volledig behouden. Het magazijn van het gebouw zal gebruikt worden als foyer en ontvangstruimte. De kantoorzone zal worden ingericht als artistieke en productieruimte. Verder is er ook voldoende parking voorzien. Studio 100 heeft een huurovereenkomst ondertekend die vanaf maart 2018 een huurinkomen zal genereren van € 700.000 per jaar.

⁵³ Zie persmededeling van 5/09/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵⁴ Zie persmededeling van 5/09/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁵⁵ Zie persmededeling van 13/12/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

➤ **22/12/2017 – Profit Europe NV wordt nieuwe kwalitatieve huurder op site in Erembodegem (Aalst – BE)⁵⁶**

Montea en Profit Europe NV ondertekenden een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van 9 jaar, dat een huurinkomen zal generen van € 122.380 per jaar. De huurovereenkomst voor unit 7 op de Industrielaan te Erembodegem was voordien verhuurd aan Movianto en omvat 2.860 m² opslagruimte, 56 m² kantoor-ruimte en 10 parking-plaatsen. Profit Europe NV zal de site gebruiken als opslagplaats voor sprinkler-installatiecomponenten (www.profitfittings.eu).



Montea «Space for Growth» - site Erembodegem - Aalst (BE)

5.3.5. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

➤ **26 september 2017 – Kapitaalverhoging door een inbreng in geld ten belope van € 68.004.527 en uitgifte van 1.658.647 nieuwe aandelen**

Montea kondigde in een persmededeling van 13 september 2017 een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht aan. Op 22 september 2017, na de openbare aanbidding tot inschrijving op de kapitaalverhoging en de succesvolle private plaatsing van de scrips, hebben de bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders zich verbonden om in te schrijven op 100% van de aangeboden nieuwe aandelen.

Deze kapitaalverhoging werd op 26 september 2017 succesvol onderschreven voor een bedrag van € 68.004.527 en de uitgifte van 1.658.647 nieuwe aandelen, tegen een uitgifteprijs van €41 per nieuw aandeel. Het totale kapitaal van Montea bedraagt € 236.623.450 op 26 september 2017 en wordt voortaan vertegenwoordigd door 11.610.531 aandelen welke genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de algemene vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de wettelijke drempel van 5% of een meervouw van 5% (transparantiereglementering). Montea heeft een bijkomende statutaire drempel van 3% inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

➤ **Verdere optimalisatie van de schuldstructuur**

Montea kon volgende kredieten met vervaldag in 2018 en 2019 vervroegd verlengen:

- Krediet van € 10 miljoen afgesloten met ING met nieuwe vervaldag in juni 2024
- Krediet van € 5 miljoen afgesloten met KBC met nieuwe vervaldag in december 2024
- Krediet van € 5 miljoen afgesloten met KBC met nieuwe vervaldag in december 2023
- Krediet van € 5 miljoen afgesloten met KBC met nieuwe vervaldag in december 2022
- Krediet van € 6,7 miljoen afgesloten met Belfius met nieuwe vervaldag in september 2022
- Krediet van € 10 miljoen afgesloten met Bank Degroef Petercam met nieuwe vervaldag in januari 2024

⁵⁶ Zie persmededeling van 22/12/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

Bovendien werden volgende nieuwe kredietlijnen toegekend:

- o Krediet van € 10 miljoen afgesloten met KBC met een looptijd van 8 jaar
- o Krediet van € 10 miljoen afgesloten met Belfius met een looptijd van 9 jaar
- o Krediet van € 10 miljoen afgesloten met Belfius met een looptijd van 7 jaar

Verder startte Montea een samenwerking met Bank Nagelmackers; een krediet van € 20 miljoen met een looptijd van 8 jaar.

In de loop van het laatste kwartaal 2017 heeft Montea vier contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een nominaal bedrag van € 60 miljoen afgewikkeld om daaropvolgend nieuwe indekkingen (zelfde bedrag) af te sluiten tegen huidige marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de looptijd van de indekkingen alsook op de gemiddelde financieringskost voor de komende jaren van € 1,2 miljoen per jaar.

De hedge ratio⁵⁷ bedraagt 87,4 % per 31 december 2017.

De voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Montea en haar dochtervennootschappen geconfronteerd worden, zijn omschreven in hoofdstuk 1 van dit jaarlijks financieel verslag.

5.3.6. Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,17 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 2,58 zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,17 bruto per aandeel (€ 1,52 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage⁵⁸ inhoudt van 84% ten opzichte van het EPRA resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 3% in vergelijking met 2016 (€ 2,11 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 7% ten gevolge van de kapitaalverhoging in 2017.

 KERNRATIO'S	31/12/2017	31/12/2016
Kernratio's (€)		
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,58	2,47
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	0,38	0,91
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,56	-0,06
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	3,52	3,31
EPRA resultaat per aandeel (2)	2,31	2,41
Voorgestelde uitkering		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)	84%	87%
Bruto dividend per aandeel	2,17	2,11
Netto dividend per aandeel	1,52	1,48
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10 392 676	9 722 190
Aantal aandelen in omloop per periode einde	11 610 531	9 951 884

1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum.

3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Montea Comm. VA.

⁵⁷ *Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste en variabele rente die ingedekt worden tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Zie sectie 8.11

⁵⁸ Het uitkeringspercentage van 84% werd berekend op basis van het EPRA resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

5.3.7. Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2017

➤ 13/03/2017 - Aanstelling Jan van der Geest als Development Manager voor Montea Nederland



Met de aanstelling van Jan van der Geest als Development Manager wil Montea haar aanwezigheid in Nederland verder versterken. Jan staat ondermeer mee in voor de toekomstige ontwikkeling van LogistiekPark A12 te Waddinxveen. Omwille van zijn jarenlange affiniteit met de bedrijfsruimtemarkt in Nederland, heeft Jan van der Geest de nodige ervaring om de nieuwbouwprojecten van Montea in Nederland op te volgen. Jan van der Geest was sinds 2006 werkzaam bij Heembouw, een ontwikkelend bouwbedrijf, waar hij sinds 2011 als commercieel manager actief was.

5.3.8. Evolutie inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

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. Zie ook hoofdstuk 1.4.3.

Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV, 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 meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Slechts dan 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 en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. De Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en meent dat zij hiermee voldoet aan de vereisten. De Vennootschap meent derhalve dat het waarschijnlijk is dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie waarbij de FBI status zal worden toegekend aan Montea Nederland NV. Bovendien heeft het Nederlandse ministerie van Financiën en de Nederlandse fiscale administratie reeds 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.

5.3.9. EPRA resultaat per aandeel^{59*} bedraagt € 2,58 per aandeel: een groei van 4,5% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het EPRA resultaat⁶⁰ bedraagt € 26,8 miljoen, een stijging van 12% tijdens het jaar 2017, ten opzichte van € 24,0 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,58 per aandeel tegenover € 2,47 per aandeel vorig jaar en dit met inbegrip van 7% meer gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging doorgevoerd in september 2017.

⁵⁹ *EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

⁶⁰ *EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het netto resultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com

Deze groei met € 2,8 miljoen is voornamelijk het resultaat van:

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 2,5 miljoen ten gevolge van:
 - de stijging van het netto huurresultaat met € 0,3 miljoen van € 40,5 miljoen eind december 2016 naar € 40,8 miljoen eind december 2017. Het netto huurresultaat van 2016 bevatte een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van deze ontvangen in 2017 van SAS Automotive (€ 1,3 miljoen). Bovendien werden 2 Franse panden, die jaarlijks een netto huuropbrengst van € 4 miljoen opleverden, in december 2016 verkocht. Deze 2 impacten worden gecompenseerd (+ € 0,3 miljoen) door de nieuwe huurinkomsten van de gemaakte investeringen en de oplevering van built-to-suit projecten in het vorig boekjaar en de nieuwe investeringen en de oplevering van nieuwe projecten in 2017;
 - de extra recuperatie van huurlasten (€ 0,2 miljoen) en de stijging van “de andere met huur verbonden inkomsten” (€ 2,2 miljoen) heeft een positieve impact van € 2,4 miljoen, voornamelijk door de éénmalige vergoeding ontvangen in april 2017 naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), de afbetaling van de door Montea gefinancierde meerwerken voor dezelfde huurder, andere inkomsten zoals schadevergoedingen en PM vergoedingen ontvangen van huurders (€ 0,8 miljoen) en extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,5 miljoen);
 - een stijging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,2 miljoen ten gevolge van een stijging van de marketing & communicatie, HR, en juridische kosten.
- de daling van het negatief financieel resultaat (excl variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) van € 0,7 miljoen voornamelijk als gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een totale kost van € 2,1 miljoen deels gecompenseerd door
 - toenemende financiële kosten (€ 0,6 miljoen) als gevolg van een toename van het indekkingspercentage in 2017 (nieuwe indekkingen werden immers afgesloten eind 2016 voor een nominaal bedrag van € 87,5 miljoen)
 - een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast voor nieuwe investeringen (€ 0,4 miljoen)
 - een daling van de financiële inkomsten (€ 0,4 miljoen)
- deels gecompenseerd (€ 0,4 miljoen) door de stijging van de geraamde belastingen ten gevolge van betaalde exit taks die meer bedroeg dan oorspronkelijk voorzien was.

5.4. Synthese van de financiële resultaten

5.4.1. Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2017 (in duizenden euro)

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2017	31/12/2016
	12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	40 793	40 518
VASTGOEDRESULTAAT	43 963	41 258
% t.o.v netto huurresultaat	107,8%	101,8%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1 246	-1 043
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	42 717	40 215
Algemene kosten van de vennootschap	-3 814	-3 769
Andere operationele opbrengsten en kosten	-72	-142
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	38 830	36 304
% t.o.v netto huurresultaat	95,2%	89,6%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-11 107	-11 780
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	27 723	24 524
Belastingen	-938	-506
EPRA RESULTAAT	26 785	24 018
<i>per aandeel (1)</i>	<i>2,58</i>	<i>2,47</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8 131
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 204	670
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	3 972	8 801
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 791	-616
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	5 791	-616
NETTO RESULTAAT	36 548	32 204
<i>per aandeel</i>	<i>3,52</i>	<i>3,31</i>

✓ Het netto huurresultaat bedraagt € 40,8 miljoen, een stijging van 1% t.o.v. vorig jaar – Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 38,8 miljoen, een stijging van 7% t.o.v. vorig jaar

- Het **netto huurresultaat** bedraagt € 40,8 miljoen, zijnde een stijging van 1% ten opzichte van dezelfde periode in 2016 (€ 40,5 miljoen). Het netto huurresultaat van 2016 bevatte een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van deze ontvangen in 2017 van SAS Automotive (€ 1,3 miljoen). Bovendien werden 2 Franse panden, die jaarlijks een netto huuropbrengst van € 4 miljoen opleverde, in december 2016 verkocht. Deze 2 impacten worden gecompenseerd (+ € 0,3 miljoen) door de nieuwe huurinkomsten van de gemaakte investeringen en de oplevering van built-to-suit projecten in het vorig boekjaar alsook door de nieuwe investeringen en de oplevering van nieuwe projecten in 2017.

- Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van € 36,3 miljoen in 2016 tot € 38,8 miljoen in 2017. Deze groei met € 2,5 miljoen is voornamelijk het resultaat van:
 - o de toename van het netto huurresultaat met € 0,3 miljoen (zie boven);
 - o de extra recuperatie van huurlasten (€ 0,2 miljoen) en de stijging van “de andere met huur verbonden inkomsten” (€ 2,2 miljoen) heeft een positieve impact van € 2,4 miljoen in 2017, voornamelijk door de éénmalige vergoeding ontvangen in april 2017 naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), de afbetaling van de door Montea gefinancierde meerwerken voor dezelfde huurder, andere inkomsten zoals schadevergoedingen en PM vergoedingen ontvangen van huurders (€ 0,8 miljoen) en extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,5 miljoen);
 - o deels gecompenseerd door de stijging van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,2 miljoen ten gevolge van een stijging van de marketing & communicatie, HR, en juridische kosten.
- De **exploitatie- of operationele marge**^{61*} bedraagt 95,2% voor het volledige jaar 2017, tegenover 89,6% over 2016.

De operationele marge wordt in 2017 sterk beïnvloed door de éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation. Zonder deze éénmalige vergoedingen bedraagt de operationele marge 92%.

✓ **Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 11,1 miljoen ten opzichte van € 11,8 miljoen vorig jaar**

Het **financiële resultaat** exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten^{62*} bedraagt € 11,1 miljoen en daalt met 6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde schuldenlast steeg met € 41,8 miljoen (13%). De gemiddelde financieringskost^{63*} is stabiel gebleven: 3,0% voor het boekjaar 2017. In 2018 wordt een daling van de gemiddelde financieringskost verwacht naar aanleiding van de afwikkeling van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal nominaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe dekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden.

De daling van het negatief financieel resultaat (excl variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) van € 0,7 miljoen is voornamelijk het gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS in 2016 voor een totale kost van € 2,1 miljoen deels gecompenseerd door:

- o toenemende financiële kosten (€ 0,6 miljoen) als gevolg van een toename van het indekkingspercentage in 2017
- o een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast voor nieuwe investeringen (€ 0,4 miljoen)
- o een daling van de financiële inkomsten (€ 0,4 miljoen)

^{61*} Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

^{62*} Zie sectie 8.11.

^{63*} Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2017, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

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. Indien we deze verwerkingsmethodiek hadden toegepast op de unwinding van de swap in 2016, zou dit geen invloed hebben gehad op het netto resultaat en eigen vermogen van 2016, enkel op het EPRA resultaat dat € 2,1 miljoen of € 0,21 per aandeel hoger zou zijn geweest.

Montea heeft op 31/12/2017 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 264,9 miljoen bij 7 financiële instellingen. De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2017 ingedekt voor 87% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

✓ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille⁶⁴ bedraagt € 4,0 miljoen**

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 4,0 miljoen op 31/12/2017. Dit positief resultaat is het gevolg van de verkoop van één van de Franse sites gelegen te Savigny met een positieve impact van € 0,7 miljoen, een bewijs van de eerder voorzichtige en conservatieve waardering van de vastgoedportefeuille van Montea ten opzichte van de grote interesse in de vastgoedmarkt voor kwalitatief logistiek vastgoed. Verder is het resultaat een gevolg van een netto positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille exclusief capex van € 3,2 miljoen als gevolg van de daling van de investeringsrendementen in Nederland en Frankrijk voor projecten met een lange termijn huurcontract. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille exclusief capex bleef stabiel ten opzichte van de reële waarde vorig jaar als gevolg van het grote investeringsvolume in België (transactiekosten worden immers naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel vanaf 2017 door het resultaat op de vastgoedportefeuille genomen).

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

✓ **De positieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 5,8 miljoen**

De **positieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** komt voort uit de positieve impact van de reële waarde van de afgesloten bestaande rentevoetindekkingen als gevolg van de stijgende lange termijn rentevoetverwachtingen in de loop van 2017.

✓ **Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 36,5 miljoen, zijnde een stijging van € 4,3 miljoen t.o.v. vorig jaar, sterk beïnvloed door de positieve variatie op de reële waarde van financiële instrumenten**

Het EPRA resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en met de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten, leiden tot het netto resultaat (IFRS) van € 36,5 miljoen in 2017 ten opzichte van € 32,2 miljoen in 2016. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 3,52 per aandeel t.o.v. € 3,31 per aandeel in 2016. Het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-items en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

✓ **EPRA resultaat van € 2,58 per aandeel⁶⁵**

Het EPRA resultaat op 31/12/2017 bedraagt € 26,8 miljoen, een stijging van 12% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

^{64*} Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

⁶⁵ Zie sectie 8.10

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,17 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2016 met 3%, ondanks de verwatering ten gevolge van de kapitaalverhoging in geld die werd doorgevoerd in 2017.

5.4.2. Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2017

	 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2017 Conso	31/12/2016 Conso
I.	VASTE ACTIVA	719 615 007	545 461 627
II.	VLOTTENDE ACTIVA	28 811 399	49 297 472
	TOTAAL ACTIVA	748 426 406	594 759 099
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	333 029 072	251 964 960
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	332 910 588	251 846 477
II.	Minderheidsbelangen	118 483	118 483
	VERPLICHTINGEN	415 397 334	342 794 139
I.	Langlopende verplichtingen	386 250 635	310 381 242
II.	Kortlopende verplichtingen	29 146 699	32 412 897
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	748 426 406	594 759 099

- ✓ Op 31/12/2017 bestaat het totaal van de activa (€ 748,4 miljoen) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (88% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (7% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (3% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- ✓ Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 333,0 miljoen en een totale schuld van € 415,4 miljoen.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 264,9 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 7 financiële instellingen. Montea heeft € 285 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 20,1 miljoen.
- een totaal bedrag van € 109,1 miljoen met betrekking tot de vier obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015 met een looptijd tot respectievelijk 2020, 2021, 2025 en 2027
- een totale leasingschuld van € 1,4 miljoen voor de verdere financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 11,7 miljoen
- andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 28,3 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Tijdens het jaar 2018 is er een totaal van € 10 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen (€ 2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen) die vervallen.

- ✓ De schuldgraad⁶⁶ van Montea bedraagt 51,9% ten opzichte van 51,6% eind 2016.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet meer dan 60% mag hebben.

- ✓ De EPRA NAV⁶⁷ per 31/12/2017 bedraagt € 29,67 per aandeel t.o.v. € 27,80 per aandeel per 31/12/2016. De EPRA NNNAV per aandeel⁶⁸ bedraagt € 29,14 per aandeel op 31 december 2017 t.o.v. € 25,97 per aandeel per 31/12/2016.

5.4.3. Financieel plan (Art. 24 van het KB van 13/07/2014)

5.4.3.1. Algemeen

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris, worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

5.4.3.2. Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2017

Op basis van de cijfers per 31/12/2017 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van de GVV 51,9%. Voor meer informatie aangaande de verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2017 verwijzen wij naar punt 5.4.2 in dit jaarlijks financieel verslag.

5.4.3.3. Evolutie van de schuldgraad van de gereguleerde vastgoedvennootschap

Historisch gezien is de schuldgraad van Montea sinds eind 2008 gestegen boven de 50% tot het hoogste percentage medio 2010 van 57,62%. Op 2 juli 2010 werd tot een kapitaalverhoging overgegaan waarbij de schuldgraad terug daalde onder de 50%.

In september 2012 steeg de schuldgraad tot 55,29%. Op 20 december 2012 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging van € 21,1 miljoen ter financiering van het project op Brucargo voor DHL Global forwarding. De schuldgraad daalde terug tot 50,80% in het eerste trimester van 2013.

⁶⁶ Berekend overeenkomstig het GVV KB.

⁶⁷ Zie sectie 8.10.

⁶⁸ Zie sectie 8.10.

Mede door de dividenduitkering, de verwerving van de aandelen van de onderneming Cordeel Evenstuk NV (waartoe het pand behoort dat verhuurd wordt aan DSV Solutions), de verwerving van de aandelen van Acer Parc NV (waartoe het op maat ontwikkelde pand behoort dat verhuurd wordt aan St-Jude Medical), de eerste investering in Nederland (volledig gefinancierd met schuld) en de verwerving van de aandelen van Ghent Logistics NV (gefinancierd door de uitgifte van nieuwe aandelen Montea), steeg de schuldgraad terug tot 52,82% op 31/12/2013.

In de eerste helft van 2014 is overgegaan tot een kapitaalverhoging, teneinde de voorziene acquisities en investeringen in het tweede semester van 2014 te anticiperen. Het gaat hierbij om herontwikkelingen op de sites van Grimbergen en Vorst, 3 build-to-suit projecten in België (2 op De Hulst in Willebroek en 1 op Brucargo) en 1 build-to-suit project in Nederland (Oss) en 2 sale-and-lease back transacties (Beuningen en Waddinxveen).

In de eerste helft van 2015 is besloten om over te gaan tot een inbreng in natura (voor de acquisitie van Apeldoorn) en een keuzedividend teneinde de schuldgraad te verlagen midden 2015 na acquisities van 's Heerenberg (NL) en Cofriset (FR) en de finalisatie van het build-to-suit project te Heerlen (NL).

In de tweede helft van 2015 werd overgegaan tot de acquisitie van het pand te Tilburg (verhuurd aan de groep Versteijnen), dat volledig met schuld werd gefinancierd. Daarenboven zijn ook een aantal built-to-suit projecten gestart (Movianto te Erembodegem, CdS te Vorst en Bakkersland te Schiphol) waarbij de lopende werken volledig met schuld werden gefinancierd. Als gevolg van het bovenstaande bedroeg de schuldgraad per 31/12/2015 55,77%.

Gedurende 2016 werden de built-to-suit projecten, Movianto te Erembodegem, CdS te Vorst, en Bakkersland te Aalsmeer opgeleverd. De werken van deze 3 projecten werd met schuld gefinancierd. Bovendien werden de aankoop van het project te Eindhoven (Jan de Rijk) en de aankoop van de grond te Bornem (Bornem Vastgoed) ook gefinancierd met schuld. Om de schuldgraad binnen de perken te houden, werd in maart 2016 het project te Willebroek (Federal Mogul) via een inbreng in natura aangekocht en werd in juni succesvol overgegaan tot een keuzedividend. In december 2016 werd de verkoop van St.-Cyr-En-Val en Cambrai doorgevoerd, waardoor de schuldgraad daalde naar 51,65% per 31/12/2016.

In 2017 hebben nieuwe acquisities plaatsgevonden, waaronder de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017, de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017, de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017, de oplevering van het project Crossdock Center, Mainfreight te Genk, in Q3/2017, de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, de verwerving van het terrein Tyraslaan te Vilvoorde, de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017 en de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV in Q4/2017. Deze werden enerzijds gefinancierd door de kapitaalsverhoging, die in september 2017 heeft plaatsgevonden en door bankfinancieringen anderzijds waardoor de schuldgraad stabiel (51,9%) blijft t.o.v. vorig jaar (51,6%).

Op 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad 51,9%⁶⁹ op geconsolideerd niveau en 52,4% op enkelvoudige basis, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt. De commissaris heeft over het financieel plan een bijzonder verslag opgesteld en de wijze van opstelling ervan geverifieerd conform artikel 24, lid 2 van het GVV KB.

De schuldgraad heeft nooit alarmerende hoogtes aangenomen, ook niet tijdens periodes van financiële crisis die zich vanaf het einde van 2008 manifesteerden.

⁶⁹ De schuldgraad wordt berekend volgens het GVV KB.

5.4.3.4. Investeringspotentieel van Montea in de toekomst

Momenteel bedraagt de schuldgraad 51,9%. Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel € 280 miljoen⁷⁰ bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden (zie tabel hieronder). Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 28% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 280 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2017 van € 719 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van € 48 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van € 13 miljoen) volledig met schulden gefinancierd.

In euro	31/12/2017	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	718 728 241	280 000 000	998 728 241
Andere activa	29 698 165		29 698 165
TOTAAL ACTIVA	748 426 406	280 000 000	1 028 426 406
Eigen vermogen	333 029 072	-	333 029 072
Verplichtingen	415 397 334	280 000 000	695 397 334
Langlopende verplichtingen	386 250 635	280 000 000	666 250 635
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	11 707 142		11 707 142
Uitgestelde belastingen - verplichtingen			-
Andere langlopende verplichtingen	374 543 493	280 000 000	654 543 493
Kortlopende verplichtingen	29 146 699	-	29 146 699
Voorzieningen			-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	15 542 082		15 542 082
Andere kortlopende verplichtingen	13 604 618		13 604 618
TOTAAL PASSIVA	748 426 406	280 000 000	1 028 426 406
Schuldgraad	51,9%		65,0%

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Op basis van deze convenanten zou, met dezelfde berekeningsmethode, het investeringspotentieel € 150 miljoen bedragen (zie tabel hieronder).

⁷⁰ Deze berekening houdt noch rekening met het EPRA resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief.

In euro	31/12/2017	Investeringspotentieel	Balans na investeringspotentieel
	-		
Vastgoedbeleggingen	718 728 241	150 000 000	868 728 241
Andere activa	29 698 165		29 698 165
TOTAAL ACTIVA	748 426 406	150 000 000	898 426 406
	-		
Eigen vermogen	333 029 072	-	333 029 072
	-		
Verplichtingen	415 397 334	150 000 000	565 397 334
Langlopende verplichtingen	386 250 635	150 000 000	536 250 635
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	11 707 142		11 707 142
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	374 543 493	150 000 000	524 543 493
Kortlopende verplichtingen	29 146 699	-	29 146 699
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	15 542 082		15 542 082
Andere kortlopende verplichtingen	13 604 618		13 604 618
TOTAAL PASSIVA	748 426 406	150 000 000	898 426 406
Schuldgraad	51,86%		60%

In bovenstaande bedragen werd geen rekening gehouden met de eventuele variaties in de waarde van de vastgoedportefeuille. Deze eventuele variaties kunnen tevens een belangrijke impact hebben op de schuldgraad.

Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 151 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 21%.

In euro	31/12/2017	Investeringspotentieel	Balans na investeringspotentieel
	-		
Vastgoedbeleggingen	718 728 241	- 151 000 000	567 728 241
Andere activa	29 698 165		29 698 165
TOTAAL ACTIVA	748 426 406	- 151 000 000	597 426 406
	-		
Eigen vermogen	333 029 072	- 151 000 000	182 029 072
	-		
Verplichtingen	415 397 334		415 397 334
Langlopende verplichtingen	386 250 635	-	386 250 635
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	11 707 142		11 707 142
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	374 543 493		374 543 493
Kortlopende verplichtingen	29 146 699	-	29 146 699
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	15 542 082		15 542 082
Andere kortlopende verplichtingen	13 604 618		13 604 618
TOTAAL PASSIVA	748 426 406	- 151 000 000	597 426 406
Schuldgraad	51,86%		65,0%

Sinds de oprichting van Montea heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van € 27,7 miljoen opgenomen, het merendeel door de recente financiële crisis einde 2008 en 2009.

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 51,9% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

5.4.3.5. Voorziene evolutie van de schuldgraad in 2018

Onderstaande tabel geeft de verwachte evolutie weer van de schuldgraad tot en met 31/12/2018.

In euro	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
Vastgoedbeleggingen	718 728 962	753 340 382	770 004 637	793 865 448	817 145 698
Andere activa	29 697 444	29 697 444	29 697 444	29 697 444	29 697 444
TOTAAL ACTIVA	748 426 406	783 037 827	799 702 082	823 562 892	846 843 142
Eigen vermogen	333 029 072	340 253 402	335 217 737	342 442 068	349 666 398
Verplichtingen	415 397 334	442 784 425	464 484 345	481 120 824	497 176 744
Langlopende verplichtingen	386 250 635	420 862 056	437 526 311	461 387 121	484 667 371
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichting	11 707 142	11 707 142	11 707 142	11 707 142	11 707 142
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	374 543 493	409 154 914	425 819 169	449 679 979	472 960 229
Kortlopende verplichtingen	29 146 699	21 922 369	26 958 034	19 733 704	12 509 373
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-
Overlopende rekeningen	15 542 082	15 542 082	15 542 082	15 542 082	15 542 082
Andere kortlopende verplichtingen	13 604 618	6 380 287	11 415 952	4 191 622	3 032 709
TOTAAL PASSIVA	748 426 406	783 037 827	799 702 082	823 562 892	846 843 142
Schuldgraad	51,86%	53,07%	54,67%	55,11%	55,49%

Deze evolutie van de schuldgraad is gebaseerd op:

- een schuldgraad van 51,9% per 31/12/2017
- een schuldgraad van 55,5% per 31/12/2018:
 - o de uitvoering van het lopende investeringsprogramma aangaande 6 built-to-suit project, nog op te leveren, volledig gefinancierd met schuld (+/- € 51 mio)
 - o de acquisitie van 2 sites in de eerste helft van 2018 (+/- € 6 mio) met vreemd vermogen
 - o verdere investeringen op de bestaande vastgoedportefeuille in 2018 (+/- € 11 mio) met vreemd vermogen
 - o ambitieproject in de vorm van de opstart van een build-to-suit project (+/- € 30 mio) met vreemd vermogen
 - o voorgestelde dividenduitkering van € 2,17 per aandeel waarbij 65% van de aandeelhouders zal kiezen voor het keuzedividend.

Bij deze berekening werd geen rekening gehouden met eventuele variaties in de waarde van de vastgoedportefeuille.

5.4.3.6. Besluit

Montea is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden op basis van de geplande wijzigingen in de samenstelling van de vastgoedportefeuille en de verwachte evolutie van het eigen vermogen.

Het doel van Montea blijft om zich te financieren met een schuldgraad van ongeveer 55% en zal erop toezien dat zij nooit een schuldgraad van meer dan 60% zal hebben (zoals vervat in de bankconvenanten).

De schuldgraad van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, nl. logistiek vastgoed met een gemiddeld netto rendement van ongeveer 7%.

Mocht er zich toch een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie van de GVV zou noodzaken, dan zal de GVV dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders daarvan op de hoogte gebracht worden in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële rapportering.

5.5. Conclusies voor het boekjaar 2017

Op financieel vlak werd het jaar 2017 voor Montea vooral gekenmerkt door goede operationele resultaten:

- Het EPRA resultaat stijgt met 12% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar
- Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,58 per aandeel t.o.v. € 2,47 per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar
- Een operationele marge⁷¹ van 95,2% t.o.v. 89,6% in 2016.

5.6. Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2017 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 15 mei 2018 voor, een bruto dividend uit te keren van € 2,17 bruto per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van € 1,52 per aandeel.

5.7. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

- **15/01/2018 – Ondertekening van samenwerkingsakkoord met J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin – Versterking van slagkracht in Frankrijk**

De portefeuille van Montea in Frankrijk kende sinds de beursgang een sterke groei. Met de ondertekening van een partnerovereenkomst met J|MO wil Montea haar aanwezigheid in Frankrijk verder versterken en het aantal ontwikkelingsprojecten in Frankrijk opdrijven.



J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin, heeft een jarenlange affiniteit met de logistieke vastgoedmarkt en beschikt over de vereiste ervaring om voor Montea nieuwe ontwikkelingen op te starten in Frankrijk. Julien Mongoin, afgestudeerd als Ingenieur aan École Nationale des Travaux Publics (ENTPE), was sinds 2007 verantwoordelijk als Director Development bij de Franse vastgoedpromotor Nexity Geprim. Sinds eind 2010 was hij actief als Director Development & Acquisitions bij Barjane (planner/ontwikkelaar bedrijfstvastgoed).

5.8. Vooruitzichten voor het boekjaar 2018

5.8.1. Algemeen

De activiteiten van Montea worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan onrechtstreeks een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Tevens kan dit ook het risico vergroten dat bepaalde huurders hun verplichtingen niet nakomen.

Dit risico wordt bij Montea deels verholpen door de diversificatie van de inkomsten (e.g. zonnepanelen), de geografische diversificatie (België, Nederland en Frankrijk), het aangaan van huurcontracten voor een langere looptijd met kwalitatief hoogstaande klanten uit verschillende sectoren.

⁷¹ Zie sectie 8.11.

Daarnaast zien we in België, Frankrijk en Nederland een groeiende appetijt voor logistiek vastgoed, wat een neerwaartse druk zet op de investeringsrendementen. Hierdoor is Montea gedwongen om van bij het begin van het project betrokken te zijn.

In 2018 zal Montea zich verder focussen op de groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (interne groei) en de diversificatie van haar inkomsten.

- **Externe groei**

In het jaar 2018 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar externe groei verder te zetten. Hierbij wordt gefocust op:

- Sale & rent back dossiers, waarbij Montea bestaand vastgoed van bedrijven overneemt die hun vastgoed wensen af te stoten. Montea deed een eerste ervaring op in gelijkaardige dossiers met de overname van het logistieke vastgoed van Unilever in Vorst (2008), Office Depot in Saint-Martin-de-Crau (2013), Delta Wines in Waddinxveen (2014), Depa Disposables in Beuningen (2014), Groep Versteijnen in Tilburg (2015), Jan De Rijk in Eindhoven (2016), Bas Logistics in Etten-Leur (2017) en Noukies in Saintes (2017).
- Build-to-suit projecten, waarbij Montea, desgevallend in “open boek”, met een eindgebruiker op zoek gaat naar de ideale logistieke vastgoedoplossing. Montea deed reeds de nodige ervaring op in onder andere gelijkaardige dossiers met de bouw van nieuwe distributiecentra zoals Metro en CdS in Vorst en Movianto in Erembodegem (BE) en Vos Logistics in Oss, DocMorris in Heerlen en Bakkersland in Aalsmeer (NL).
- Via partnershipovereenkomsten werden gebouwen op maat ontwikkeld zoals Dachser, Federal Mogul, Metro en Decathlon op het MG Park De Hulst in Willebroek (BE), DHL Global Forwarding, St Jude Medical, Nippon Express Belgium, DHL Aviation op Brucargo in Zaventem (BE).
- Samenwerking met andere vastgoedspelers zoals ontwikkelaars, grondeigenaars en industriële partijen, waarbij Montea zal trachten op basis van haar kennis en ervaring in de logistieke markt vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden en zo een deel van de ontwikkelingsmarge te realiseren.
- Prospectie m.b.t. acquisities of verwerving van portefeuilles of gebouwen die niet tot de kernbelegging en prioriteit behoren van diverse investeringsgroepen.

- **Interne groei en kwaliteitsverbetering**

Naast externe groei, zal Montea de focus leggen op de optimalisatie van de bestaande portefeuille. Montea ziet twee belangrijke opportuniteiten:

- Ontwikkeling van de landbank, waarbij Montea actief zal werken op de commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille. Montea heeft nog voor 168.652 m² aan ontwikkelingspotentieel.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea voortdurend een volledige monitoring uitvoert van haar portefeuille. Dit heeft als doel een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke waardeinstijgingen die kunnen gecreëerd worden door een doorgedreven aanpassing/verbetering van de producten aan de verwachtingen en de eisen van de markt, zonder de duurzaamheid uit het oog te verliezen.

5.8.2. Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

Op 31/12/2017 bedraagt de bezettingsgraad 96,3% ten gevolge van de gedeeltelijke leegstand op de site te Milmort (ex-Vincent Logistics inmiddels deels verhuurd aan Parker) en Willebroek (ex-Neovia Logistics inmiddels deels verhuurd aan Nippon Express) alsook de volledig leegstaande site te Gent (ex-SAS Automotive site in 2017 gedurende 5 maanden verhuurd aan Bleckmann). Montea heeft als doelstelling om de bezettingsgraad boven 95% te houden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,5 jaar. Op basis van reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te behouden boven 7 jaar.

In het jaar 2018 is er een totale oppervlakte⁷² van 28.774 m² (exclusief huidige leegstand waarvan na jaareinde reeds 30% van het gebouw te Gent verhuurd is aan Facil Europe) dat het voorwerp zal uitmaken van huurverlengingen en/of nieuwe huurcontracten (3,0% van de totale oppervlakte).

Montea is ervan overtuigd dat door de goede ligging en de goede staat van de sites, voor de huidige leegstand en eventueel vrijkomende in 2018, nieuwe huurders kunnen gevonden worden of bestaande huurcontracten kunnen verlengd worden.

Hierbij streven we er naar om een minimale bezettingsgraad van 95% te behouden.

- Investeringspipeline

In het huidige klimaat van yield compression en rekening houdende met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is het moeilijker om kwalitatieve klasse A gebouwen te verwerven op basis van redelijke rendementen. Als gevolg daarvan is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. We verwachten dat de vastgoedportefeuille boven € 800 miljoen zal groeien doorheen het boekjaar 2018.

- Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 150 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van haar financieringen (gemiddeld 5,5 jaar) en rentevoetindekkingen (gemiddeld 7,7 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van haar huurcontracten (gemiddeld 7,5 jaar). Montea heeft in december 2017 haar schuldpositie opnieuw geanalyseerd en heeft, voorafgaand aan de vervaldatum van vier kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 42 miljoen, schulden geherfinancierd tegen lagere marktconforme voorwaarden. Het hedge ratio niveau zal boven 80% aangehouden worden in 2018.

- Operationele marge⁷³

Per 31/12/2017 bedraagt de operationele marge uitzonderlijk⁷⁴ 95,2%. Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea een operationele marge van 92% te kunnen aanhouden.

- EPRA resultaat

Op basis van het behaalde EPRA resultaat in 2017 ten belope van € 26,8 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand verwacht Montea om een groei van 5% van EPRA resultaat per aandeel te realiseren in 2018.

⁷² Berekend op basis van mogelijke verbreking (break date).

⁷³ Zie sectie 8.10 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.

⁷⁴ Naar aanleiding van enkele éénmalige vergoedingen.

5.8.3. Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat

In de vooruitzichten omschrijven we de verwachte resultaten met betrekking tot het geconsolideerd EPRA resultaat en de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2018 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2017, de gekende informatie na balansdatum, en berekende voorspellingen op basis van de evolutie van de vastgoed-, economische-, en financiële markten.

Deze voorspellingen en ramingen mogen niet als een zekerheid worden geïnterpreteerd, mits de activiteiten van Montea en de markt waarin zij actief is onderworpen zijn aan onzekerheden en risico's waardoor deze vooruitziende informatie geen verbintenis vormt voor de vennootschap. De kans bestaat dat de verwachtingen niet bereikt worden.

5.8.3.1. Hypothesen

Montea past de gebruikelijke boekhoudkundige methoden toe zoals gehanteerd in het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2017 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen zijn eerder conservatief, doch realistisch opgebouwd.

5.8.3.2. Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat wordt geraamd op basis van de huidige contracten, rekening houdend met de hypothese gehanteerd gelinkt aan de indexatie (zie verder) van de huurcontracten die wordt toegepast voor ieder contract afzonderlijk rekening houdend met de verjaardag van het huurcontract.

Voor de huurcontracten die een opzegmogelijkheid hebben in 2018 worden op individuele basis conservatieve inschattingen van wederverhuring (verlenging of vernieuwing) opgemaakt.

Verder wordt er uitgegaan van een groeipotentieel van € 100 miljoen waarvan reeds € 70 miljoen gekend was bij opmaak van de voorspellingen. De gekende investeringen dragen bij tot het huurresultaat in functie van de genegotieerde of in onderhandeling zijnde timing en rendement. De overige investeringen (ambitie gespreid over Q3 en Q4 2018) zullen renderen, aan een lager dan het gemiddelde rendement van de huidige portefeuille (zie sectie interestlasten). De kapitaalstructuur wordt hierbij stabiel gehouden met een schuldgraad rond 55%.

Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en kosten

Deze sectie omvat de huurlasten gedragen door de eigenaar alsook de doorrekening van deze huurlasten aan de huurders. Voor de bestaande projecten en de gekende investeringen worden deze kosten en opbrengsten opgenomen conform het huurcontract. Voor de overige investeringen (ambitie gespreid over Q3 en Q4 2018) gaan we uit van triple net huurcontracten.

Verder omvat deze sectie inkomsten van zonnepanelen die opgenomen staan in lijn met de gegenereerde inkomsten van 2017 zonder verdere uitbreiding in 2018 met uitzondering van de inkomsten afkomstig van de aankoop van Orka Aalst NV⁷⁵ alsook de beheersvergoeding van het onroerend goed dat Montea aanrekent aan de huurders.

⁷⁵ Zie persmededeling van 22/12/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

Vastgoedkosten

Deze kosten omvatten voornamelijk makelaarscommissies, interne beheervergoedingen alsook kosten en taken verbonden aan niet-verhuurde gebouwen. Deze werden voor 2018 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachtingen met betrekking tot de nieuwe verhuringen.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten omvatten voornamelijk volgende zaken:

- Huur kantoor Frankrijk en Nederland
- Marketingkosten, financiële en commerciële communicatie
- Geraamde vergoedingen verschuldigd aan adviseurs zoals vastgoeddeskundige, advocaten, fiscale experts, informaticakosten en de vergoeding van de commissaris
- De jaarlijkse abonnementstaks op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen
- Vergoeding verschuldigd voor de notering op Euronext
- De interne werkingskosten van Montea, zijnde de vergoeding van de statutaire zaakvoerder van Montea Comm. V.A. en de kosten van het personeel exclusief de interne beheervergoedingen

Algemene kosten werden opgenomen in het budget op basis van de effectieve kosten in 2017 verhoogd met indexatie van 2%. Marketing en personeelskosten werden voorzien op basis van een best benaderende inschatting.

Interestlasten

Voor de inschatting van de interestlasten wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, te beginnen bij de financiële schuldenlast van 31 december 2017 verhoogd met de bijkomende investeringen (gekeende en ambitie) via vreemd vermogen en hierbij rekening houdend met een stabiele schuldgraad rond 55%.

Voor de berekening van de rentevoet wordt uitgegaan van een globale gemiddelde financieringskost⁷⁶ van 3% voor 2018 berekend op basis van de indekkingsgraad begin 2018 (87,4% op 1 januari 2018) die steeds hoger dan 80% zal zijn gedurende 2018. In de berekening van de globale financieringskost werd rekening gehouden met een gewogen gemiddelde kredietmarge, alsook met de reservatiekost voor niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten. Voor de assumpties werd ervan uitgegaan dat er geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden afgewikkeld.

De totale financiële kost werd vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde interesten berekend op de lopende projectontwikkelingen. Geen huurinkomsten, wel gekapitaliseerde interesten werden opgenomen voor wat betreft de bijkomende ambitie. Op deze manier wordt de berekende intercalaire interest geneutraliseerd in de financiële kostenrekening en opgenomen in de investeringskost van het project op de actiefzijde van de balans totdat deze opgeleverd worden en dus huurinkomsten beginnen te genereren.

Belastingen

Deze post omvat de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis van Montea Comm. V.A. is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die Montea geniet (uitgezonderd het effect op de verworpen uitgaven en abnormale voordelen). Op een inschatting van de belastbare basis van de fiscale eenheid Montea SCA (bijkantoor in Frankrijk) en de fiscale eenheid Montea Nederland wordt de desbetreffende dividendbelasting geraamd in deze sectie.

Verder, voor de andere vennootschappen, rechtstreekse dochtervennootschappen van Montea Comm. V.A. die niet kwalificeren als SIIC (Frankrijk) of FBI (Nederland) werd een raming gemaakt op basis van de geschatte lokale resultaten.

⁷⁶ Zie sectie 8.10 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.

5.8.3.3. Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kan beïnvloeden

Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2018 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen.

Bij de berekening van de interestvoeten wordt uitgegaan van een Euribor 3 maanden van 0%.

De variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten zijn geen cash-item en hebben bijgevolg geen impact op het EPRA resultaat. Er werden dus geen assumpties genomen met betrekking tot deze post.

Dezelfde beredenering geldt voor de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Verder kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire risico's zoals omschreven in Hoofdstuk 1 (Risicofactoren) van jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.

5.8.3.4. Prognose van het EPRA resultaat

Op basis van bovenstaande hypothesen en de huidige vooruitzichten voor 2018 verwacht Montea een stijging van het EPRA resultaat per aandeel met 5% per jaar van € 2,58 per aandeel tot € 2,71 per aandeel.

		Actual 2017	Budget 2018
		(k EUR)	(k EUR)
EPRA RESULT		26.785	31.817
number of shares (weighted average)		10.392.676	11.733.045
per share		2,58	2,71
OPERATIONAL MARGIN		38.830	43.414
NET RENTAL RESULT	(A)	40.793	47.655
Recharges and other RE income	(B)	3.170	1.786
REAL ESTATE RESULT		43.963	49.441
Real estate costs	(C)	-1.246	-2.013
OPERATIONAL REAL ESTATE RESULT		42.717	47.428
General costs / other costs and income	(D)	-3.887	-4.013
OPERATIONAL MARGIN	(E)	38.830	43.414
OPERATIONAL MARGIN (%)	(E) / (A) =	95,2%	91,1%
FINANCIAL RESULT		-11.107	-10.959
TAX RESULT		-938	-638

5.8.3.5. Prognose van de geconsolideerde balans

Volgende hypothesen werden genomen bij de opmaak van de geprojecteerde geconsolideerde balans:

Montea beoogt een groei van haar vastgoedportefeuille van ongeveer € 100 miljoen enerzijds, de verdere uitvoering van de projecten in ontwikkeling en anderzijds enkele directe vastgoedaankopen.

Voor de evolutie van het eigen vermogen werd rekening gehouden met een stabiele schuldgraad tussen de 50 en 55%. Om de schuldgraad op peil te houden, werd het vooropgestelde EPRA resultaat van het boekjaar 2018 opgenomen wat leidt tot een geprojecteerde schuldgraad van ongeveer 55,5% eind 2018.

Anderzijds werd voor de evolutie van het vreemd vermogen eveneens rekening gehouden met de schuldgraad. De prognose voor de financiële schulden werd opgesteld rekening houdend met het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat verwacht wordt gefinancierd te worden via eigen vermogen (zie boven).

		Actual 2017	Budget 2018
		(k EUR)	(k EUR)
TOTAAL ACTIVA		748.426	846.843
Vastgoedbeleggingen		718.729	817.146
Andere activa		29.697	29.697
TOTAAL PASSIVA		748.426	846.843
Eigen vermogen		333.029	349.666
Verplichtingen		415.397	497.177
Langlopende verplichtingen		386.251	484.667
Voorzieningen		0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen		11.707	11.707
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Andere langlopende verplichtingen		374.543	472.960
Kortlopende verplichtingen		29.147	12.509
Voorzieningen		0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
Overlopende rekeningen		15.542	15.542
Andere kortlopende verplichtingen		13.605	-3.033
SCHULDGRAAD		51,9%	55,5%

5.8.3.6. Prognose van het dividend

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van Montea bepaald en na het einde van het boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders. Op basis van het vooropgestelde EPRA resultaat van 2018 verwacht Montea een verdere stijging van dividend per aandeel met 3% wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van € 2,24 per aandeel en een uitkeringsgraad van ongeveer 84%.

5.8.4. Verslag commissaris over de vooruitzichten 2018



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Montea Comm. VA

In onze hoedanigheid als commissaris van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") en in toepassing van de Europese verordening (EG) n°809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van het geconsolideerd EPRA resultaat ("de geconsolideerde financiële ramingen") over het boekjaar 2018 van de Vennootschap, zoals goedgekeurd op 20 februari 2018 door de Raad van Bestuur van de Vennootschap, vervat in hoofdstuk 5.8 van het geconsolideerd jaarverslag handelend over boekjaar 2017.

De hypothesen opgenomen in hoofdstuk 5.8 leiden tot de volgende raming van het geconsolideerd EPRA resultaat over boekjaar 2018:

Periode: boekjaar 2018, eindigend per 31 december 2018

Geconsolideerd EPRA resultaat: groei van 5%

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de geconsolideerde financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van de Europese Verordening (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de financiële ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende beroepsnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de International Standard on Assurance Engagements 3400 met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Montea Comm VA toegepast. We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Belgische vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
RPM Bruxelles - RPR Brussel - B.T.V. - T.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0009
* agissant au nom d'une société/trandelen in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Verslag van de commissaris van 29 maart 2018 over de geconsolideerde
financiële ramingen van Montea Comm. VA**

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen,
en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met
de waarderingsregels van Montea Comm VA zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening
voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017.

Brussel, 29 maart 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een BVBA

18JK0128

5.9. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

5.9.1. Toepasselijke wetgeving en referentiecode

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 2017.

Montea past daarbij de aanbevelingen, opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode (www.corporategovernancecommittee.be) toe. Indien zij daarvan afwijkt, licht zij dit toe in haar verklaring inzake deugdelijk bestuur in toepassing van artikel 96, §2 van het Wetboek van Vennootschappen. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteit.

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

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, § 2, § 3 en §4 van het Wetboek van vennootschappen.

Montea zelf heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen aangenomen en heeft slechts één statutair benoemde zaakvoerder (de Zaakvoerder). Deze statutaire zaakvoerder, Montea Management NV, heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Als beherend vennoot is zij hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk voor alle verbintenissen van Montea.

De Vennootschap en haar Zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door deze mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Zaakvoerder 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 commanditaire vennootschap op aandelen is aldus transparant met betrekking tot corporate governance.

In het corporate governance charter zoals laatst gewijzigd op 11/08/2016 (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 Zaakvoerder van Montea – Montea Management NV – bedoeld.

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

- overeenkomstig bepaling 4.6 van de Corporate Governance Code 2009 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. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de tabel onder punt 6.8.4.2.A (iii) (Raad van bestuur – Samenstelling).

- gelet op de beperkte omvang van de Vennootschap, heeft de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap beslist om geen afzonderlijk benoemingscomité op te richten. De taken van het benoemingscomité worden waargenomen door het remuneratiecomité, in het remuneratie- en benoemingscomité;
- overeenkomstig bepaling 2.9 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 moet de raad van bestuur van de Zaakvoerder een secretaris aanstellen die de raad advies geeft betreffende alle bestuursaangelegenheden. Gelet op het beperkte personeelsbestand en de beperkte complexiteit van de organisatie van de Vennootschap is dat vooralsnog niet gebeurd. Wel werd met een advocatenkantoor afgesproken, indien nodig, advies te verstrekken inzake de administratieve opvolging van bestuursaangelegenheden en toepassing van de regels van deugdelijk bestuur.

5.9.2. Verklaringen betreffende de bestuurders

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat, bij haar weten:

- 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, (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 vergoeding⁷⁷.
- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders wel of geen aandelen van Montea bezitten, behoudens hetgeen is vermeld onder punt 5.9.6.4 2D.
- 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.

5.9.3. Beschrijving van de interne controle- en risicobeheersystemen

5.9.3.1. Algemeen

De raad van bestuur van de Zaakvoerder 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's⁷⁸ waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

⁷⁷ Zie hoofdstuk "Het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder".

⁷⁸ Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

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

5.9.3.2. 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 drie investeringscomités. 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, Primexis en ABAB/Deloitte in België, Frankrijk en 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.

5.9.3.3. 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 of andere wettelijke documenten zoals een Share Purchase Agreement.
- controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
 - de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens één bestuurder van de Zaakvoerder
 - goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement). Alle inkomende facturen (van alle verschillende landen) worden bijkomend ook goedgekeurd door de CEO
 - goedkeuring van iedere uitgaande betalingen door twee personen (2 effectieve leiders en/of CFO en één effectieve leider)
- controle op de financiële werkzaamheden:
 - indien nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake consolidatie of andere boekhoudkundige aangelegenheden alsook inzake fiscale bijstand
 - analytische lijsten worden bijgehouden en iedere afsluitperiode aangesloten met de boekhouding zowel voor de activa als de passiva zijde van de balans (Reporting Valuation file en Finance Overview)
 - iedere afsluitperiode wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële kosten en opbrengsten t.o.v. het budget en t.o.v. de reële kosten en opbrengsten 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 waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

5.9.3.4. 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 in België en het externe kantoor in Frankrijk en Nederland verschaffen de boekhoudkundige cijfers. Deze cijfers worden geconsolideerd en geverifieerd door het controlling team dat verslag uitbrengt bij de CFO.

5.9.3.5. 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 2014) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Koen Claessens. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck. Het mandaat van BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Koen Claessens, werd voor een termijn van drie jaar verlengd met ingang vanaf 23 september 2017.

5.9.4. Raad van bestuur en comités

5.9.4.1. Algemeen

Montea heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en werd op 26 september 2006 door de FSMA erkend als openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht. Die erkenning ging in op 1 oktober 2006. Op 22 september 2014 werd Montea door de FSMA vergund en erkend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht. Die erkenning ging in op 30 september 2014, zijnde de datum waarop de buitengewone algemene vergadering van Montea heeft ingestemd met het nieuwe statuut.

In overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en haar statuten wordt Montea bestuurd door een statutaire zaakvoerder-vennoot, Montea Management NV ("Montea Management" of de "Zaakvoerder"), een vennootschap die hoofdelijk en zonder beperking aansprakelijk is voor alle verbintenissen van Montea en die zelf wordt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf. Montea Management werd op 23 juni 2016 herbenoemd tot statutaire zaakvoerder 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 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, conform de bepalingen van de GVV Wet en van het GVV KB.

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is transparant. Dit betekent dat alle regels van de GVV Wet en van het GVV KB van toepassing zijn op haar bestuursorgaan, de Zaakvoerder en op de bestuurders van de Zaakvoerder.

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

De corporate governance structuur van Montea kan, conform de Belgische Corporate Governance Code 2009, als volgt schematisch worden weergegeven:

- de beheersorganen, op twee niveaus:
 - o de Zaakvoerder, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf;
 - o de raad van bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Montea Management NV werd toevertrouwd;
- de toezichthoudende instanties:
 - o 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;
 - o extern: de commissaris en de FSMA.

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

5.9.4.2. Raad van Bestuur

A. Samenstelling raad van bestuur

(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 Zaakvoerder 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 4.6. van de Belgische Corporate Governance Code 2009, 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 Zaakvoerder 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.

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 transportsector en van de logistieke sector in België en in Europa;
- kennis van de werking van zeehavens en van de contacten met hun operatoren;
- kennis van de bouwsector en van de markt voor logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk;
- kennis van de logistieke goederenstromen;
- kennis op het vlak van vastgoedontwikkelingsprojecten;
- ervaring met het leiden van een raad van bestuur of met het deelnemen aan een dergelijke raad, van een beursgenoteerde (vastgoed) onderneming;
- financiële kennis en kennis van “corporate finance” in het kader van complexe vastgoedtransacties.
- 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 engagementen buiten Montea, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter en het remuneratie- en benoemingscomité gemeld.

Conform artikel 13 van de GVV Wet moeten minstens drie bestuurders onafhankelijk zijn in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Op heden voldoen de volgende bestuurders aan de onafhankelijkheidscriteria van voormeld artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen:

- Ciska Servais;
- Sophie Maes;
- André Bosmans⁷⁹;
- Michel Delbaere⁸⁰.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit negen⁸¹ leden. De samenstelling van de raad van bestuur is per 31 december 2017 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	Uitvoerend bestuurder	01/10/2006	15/05/2018
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	15/05/2018
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	15/05/2018
Dirk Vanderschrick ⁸²	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	16/05/2017
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	21/05/2013	21/05/2019
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	03/10/2013	21/05/2019
Michel Delbaere	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	17/05/2016	31/12/2017
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2017	19/05/2020

De raad van bestuur heeft op advies van het remuneratie- en benoemingscomité geverifieerd dat de onafhankelijke bestuurders voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Met ingang van 16 mei 2017, startte het bestuursmandaat van Greta Afslag voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2020).

De raad van bestuur telt momenteel drie vrouwelijke leden wat betekent dat per 01/01/2018 meer dan 1/3 van de bestuurders een ander geslacht hebben dan de overige bestuurders.

(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).

⁷⁹ Het bestuursmandaat van André Bosmans loopt af op 15 mei 2018. Hij zal bij een eventuele herbenoeming door de algemene vergadering als bestuurder niet meer kwalificeren als onafhankelijk bestuurder aangezien hij op dat ogenblik reeds 12 jaar bestuurder zal zijn conform artikel 526ter, 2° Wetboek van vennootschappen.

⁸⁰ Michel Delbaere is sinds 1 januari 2018 geen bestuurder meer van Montea.

⁸¹ Vanaf 1 januari 2018 bestaat de raad van bestuur ingevolge de beëindiging van het mandaat van de heer Delbaere echter nog slechts uit acht leden.

⁸² Dirk Vanderschrick is sinds 16 mei 2017 geen bestuurder meer van Montea.

Dirk De Pauw**Voorzitter van de raad van de 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: nihil
- b) De lopende mandaten:
Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse. Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van Montea en Voorzitter van de investeringscomités van de Vennootschap.

Jo De Wolf**Uitvoerend bestuurder en CEO****Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 17/05/2022⁸³**

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 BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, 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.

Peter Snoeck**Uitvoerend Bestuurder****Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 15/05/2018**

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:
Sinds 2006 is Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Zaakvoerder van Montea.
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

⁸³ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

André Bosmans**Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 15/05/2018**

André Bosmans, geboren in 1954, behaalde een diploma rechten (Rijksuniversiteit Gent - RUG) en behaalde in 1978 eveneens een diploma notariaat aan de RUG.

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Cardev NV, City Mall Development NV, City Mall Invest NV, Dolce La Hulpe NV, Luso Invest NV, S.D.E.C. NV.
- b) De lopende mandaten:
Hij is via zijn managementvennootschap Secretaris-generaal, lid van het directiecomité Banimmo (sinds april 2016) en bestuurder van het beursgenoteerde Banimmo NV (sinds 2011), NV Comulex sinds 2016, NV IPS (sinds 2016) en NV Lex 84 (sinds 2016).
Hij is in persoonlijke naam bestuurder van de naamloze vennootschap Grondbank The Loop en van Schoonmeers-Bugten NV en zaakvoerder van de CVBA P.D.S.M. Hij is ten slotte onafhankelijk bestuurder van de NV VEDIS in persoonlijke naam en van de NV International Commerce and Trading via zijn managementvennootschap. Hij is lid van het directiecomité van Belgian Land NV en bestuurder van verschillende dochtervennootschappen van Belgian Land. Hij is lid van het investeringscomité "Vastgoed" van PMV.
Hij is lid van de raad van bestuur en voorzitter van het directiecomité van de vzw Baluchon Alzheimer.
Hij is als onafhankelijke bestuurder voorzitter van de raad van bestuur, van het investeringscomité en van het benoemings- en remuneratiecomité van de NV ReKode, zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen Inclusio.

Jean-Marc Mayeur**Niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2012 - Herbenoemd tot 15/05/2018**

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 sinds 2012.
Federale Invest sinds 2013.
Sinds 2012 van bestuurder van verschillende vastgoedfilialen die in studentenkamers en in rusthuizen investeren en die in 2017 fuseerden in Federale Real Estate Investment Management.
The Hype sinds 2017, een joint venture tussen Federale Real Estates en Eaglestone.
LEAPPP sinds 2017, een joint venture tussen Federale en Willemen.
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 21/05/2019**

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) en Astrea BV CVBA (Advocatenkantoor).

Sophie Maes**Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 03/10/2013 - Herbenoemd tot 21/05/2019**

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: Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV, ACS Technics NV, Building Hotel Maes NV, Aedifica NV, Investissement Leopold SA.
- De mandaten van de vennootschap Insumat NV: Aedifica NV, Aalterpaint NV, Alides Projects NV, Paestum NV.

b. De lopende mandaten:

- in eigen naam: Bestuurder Insumat NV, Promotion Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, P+eState CVBA, ACS Technics NV, Edonia SpZoo, Argolla SpZoo, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS-UPS, BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).
- Van de vennootschap Insumat: Bestuurder bij Alides REIM NV, Building Hotel Maes NV, Investera NV, Investpool NV, ACS Technics NV, Alides Properties NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Ghent Industrial Investment NV, VIA NV, VINEA NV, Rinkkaai NV, NV, Gdansk Development Holding NV, Parkrand, Edegem NV, Prins Boudewijn 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: nihil.**b) De lopende mandaten:**

Sinds 1998 bestuurder van VDL Interass, verzekeringsmakelaar.
 Sinds 2010 bestuurder van Belins invest, investeringsvennootschap.
 Sinds 2017 bestuurder bij Montea.

B. Taken raad van bestuur

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

- 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 winstbestemming;
- de overige taken uitdrukkelijk aan de Zaakvoerder 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).

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2017 is de raad van bestuur vijf maal samengekomen. 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	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Aanvang 1 ^{ste} mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheid 2017
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2021	5/5
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2022	5/5
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2018	5/5
Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2018	4/5
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2012	Mei 2018	5/5
Dirk Vanderschrick	Niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2012	Vervroegd beëindigd in mei 2017	0/3
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2019	4/5
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2019	5/5
Michel Delbaere	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2016	Mei 2019	2/5
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2017	Mei 2020	2/2

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 investeringscomités;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van de investeringscomités;
- 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;
- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging door inbreng in geld op 26 september 2017.

D. 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 haar comités.

Na elke vergadering ontvangt de raad van bestuur van elk comité een verslag over haar 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 (juridische adviseurs, fiscale adviseurs, enz., conform artikel 4.11 van de Belgische Corporate Governance Code 2009). Deze externe deskundigen kunnen worden aangesteld in het licht van nieuwe aankopen, desinvesteringen en nieuwe reglementeringen inzake milieu en wettelijke aangelegenheden. De raad van bestuur is verplicht om op een dergelijke vraag van een bestuurder of comité in te gaan indien deze door de meerderheid van de bestuurders wordt goedgekeurd.

Daarnaast laat de raad van bestuur zich inzake investeringsdossiers adviseren door drie investeringscomités waarvan de raad de samenstelling heeft bepaald. Hiertoe werd in 2016 een derde investeringscomité voor Nederland opgericht.

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.

E. 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 gecumuleerd worden 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.

F. 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.

Dit jaar zijn er informele opleidingssessies geweest omtrent onder andere de evolutie van de logistieke vastgoedmarkt.

G. 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.

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.

5.9.4.3. Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen, 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 uit de volgende bestuurders:

- Sophie Maes, voorzitter van het comité, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Ciska Servais, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Dirk Vanderschrick, niet-uitvoerend bestuurder (lid tot 16/5/2017);
- Jean-Marc Mayeur, niet-uitvoerend bestuurder (lid sinds 16/05/2017).

Overeenkomstig artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen moet ten minste één 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:

- mevrouw Sophie Maes heeft onder meer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes;
- de heer Dirk Vanderschrick heeft onder meer relevante ervaring gezien hij verantwoordelijk is voor retail en commercial banking bij Belfius Bank;
- mevrouw Ciska Servais heeft onder meer relevante ervaring als lid van het auditcomité van CFE NV;
- de heer Jean-Marc Mayeur heeft onder meer relevante ervaring als bestuurder van de diverse filialen van de Federale Verzekering.

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

B. Taken auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen. 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 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 2017 kwam het auditcomité vijf maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2017
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	5/5
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	4/5
Dirk Vanderschrick	Niet uitvoerend bestuurder	0/3
Jean-Marc Mayeur	Niet uitvoerend bestuurder	2/2

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;
- bespreking van de jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris-revisor;
- verslaggeving aan de voltallige raad van bestuur over de voornaamste bevindingen van het auditcomité.

Tijdens twee 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.

5.9.4.4. Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen. 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;
- André Bosmans, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Sophie Maes, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder.

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 ondermeer 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 en de heer André Bosmans heeft ondermeer relevante ervaring op basis van zijn lopende bestuurdersmandaten.

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;
- 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 2017 één maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2017
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	1/1
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	1/1
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	1/1

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2017 en bespreking van de objectieven voor 2018;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelenoptieplan;
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2017.

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.

5.9.4.5. Investeringscomités

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.

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck;
- Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt, Chief Commercial Officer (CCO);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO);
- EMOR BVBA, 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 BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Elijarah BVBA, 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 BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt, Chief Commercial Officer (CCO);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO);
- ADK Invest B.V., vertegenwoordigd door Ard De Keijzer;
- Rien MTMA van den Heuvel, vertegenwoordigd door Rien van den Heuvel.

B. Taken 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.

C. Activiteitenverslag investeringscomités

In 2017 is het investeringscomité België drie maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2017
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	3/3
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	3/3
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	3/3
Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	3/3
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt	Lid	3/3
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	3/3
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	3/3
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	3/3
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	3/3

In 2017 is het investeringscomité Frankrijk vijf maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2017
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	5/5
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	5/5
Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	5/5
Jean de Beaufort	Lid	5/5
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Lid	5/5

In 2017 is het investeringscomité Nederland drie maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2017
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	3/3
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	3/3
Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	3/3
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt	Lid	3/3
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	3/3
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	3/3
ADK Invest B.V., vertegenwoordigd door Ard De Keijzer	Lid	3/3
Rien MTMA van den Heuvel, vertegenwoordigd door Rien van den Heuvel	Lid	3/3

5.9.4.6. Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Situering

De raad van bestuur delegeert het uitvoerend management van Montea aan het uitvoerend management. Op 31 december 2017 bestaat het uitvoerend management uit⁸⁴:

⁸⁴ Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke, PDM CVBA, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt, de heer Jean de Beaufort, GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle en HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga hebben geen beslissingsbevoegdheid maar een louter adviserende bevoegdheid.

- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, in de functie van CEO;
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, in de functie van Key account manager;
- Eljarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke in de functie van CFO;
- PDM CVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Demuynck, in de functie van CCO;
- Jean de Beaufort, in de functie van directeur Frankrijk;
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle, in de functie van COO; en
- HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga, in de functie van directeur Nederland.

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, en PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV Wet. Het mandaat van de effectieve leiders Jo De Wolf BVBA en PSN Management BVBA nam een aanvang op respectievelijk 20/10/2010 en 01/10/2006. Beide mandaten lopen af op 23 september 2018. Vanaf die datum zal het mandaat van effectieve leider door een natuurlijk persoon worden uitgeoefend conform artikel 14, § 1 van de GVV-wet.

Geen enkel lid van het uitvoerend management heeft een veroordeling opgelopen in verband met fraudemisdrijven in de voorbijaande 5 jaar.

Er zijn geen nadere bijzonderheden over eventuele faillissementen, surséances of liquidaties waarbij een lid van het uitvoerend management is betrokken in de voorbijaande 5 jaar.

Er zijn geen nadere bijzonderheden over geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door toezichthoudende autoriteiten voor geen enkel lid van het uitvoerend management in de voorbijaande 5 jaar waarbij een lid onbekwaam zou zijn verklaard om te handelen als lid van het uitvoerend management.

B. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer 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 en dagelijks bestuur

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.

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 en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder

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

5.9.5. Diversiteitsbeleid

Bij het formuleren van haar advies aan de raad van bestuur met betrekking tot de te benoemen bestuurders, houdt het remuneratie- en benoemingscomité (en op haar 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 afgehandeld door deze vanuit verschillende oogpunten te analyseren.

De raad van bestuur van Montea telt momenteel drie vrouwelijke leden wat betekent dat per 1 januari 2018 1/3 van de bestuurders (zijnde drie van de negen 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.

5.9.6. Remuneratieverslag

5.9.6.1. Zaakvoerder

A. Remuneratiebeleid

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

Het vaste deel van de vergoeding van de Zaakvoerder wordt ieder jaar vastgelegd door de algemene vergadering van de GVV. 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 variabel statutair gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat⁸⁵ 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 Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gedane kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2017

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017, bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder € 770.000 excl. BTW. Dit bedrag omvat grotendeels de totale remuneratiekost in hoofde van de raad van bestuur van de Zaakvoerder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Zaakvoerder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 15 mei 2018.

5.9.6.2. De raad van bestuur en haar comités

A. Remuneratiebeleid

Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt het continuïteitsprincipe toegepast. Zij worden enkel 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 naast de zitpenningen een vaste vergoeding.

Deze uitbetaling van “zitpenningen” geldt niet voor de uitvoerende bestuurders. Deze worden enkel vergoed in hun hoedanigheid van lid van het uitvoerend management. Overeenkomstig de principes op het vlak van corporate governance is de vergoeding van de bestuurders proportioneel met hun verantwoordelijkheden en met de tijd die zij besteden aan hun functies.

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. Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van € 25.127,50 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea.

Er worden geen aanvullende vergoedingen (bedrijfswagen, pensioen, opties, GSM, enz.) uitgekeerd aan de bestuurders. De niet-uitvoerende bestuurders komen ook niet in aanmerking voor de toekenning van variabele vergoedingen.

B. Remuneratie in het boekjaar 2017

Na benchmarking werd de zitpenning voor de niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders voor het boekjaar 2017 vastgelegd op € 2.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur. De uitvoerende en de niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders ontvangen geen zitpenningen.

De Voorzitter van de raad van bestuur ontvangt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 60.000.

⁸⁵ 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.

De niet-uitvoerende, onafhankelijke leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning per effectief bijgewoonde vergadering van het comité. Deze zitpenningen voor het boekjaar 2017 werden vastgelegd op € 2.000 per zitting voor de Voorzitter en de leden van alle comités.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2017 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur Ontvangen vaste vergoeding	Raad van Bestuur Presentiegelden	Auditcomité Presentiegelden	Remuneratie- en benoemingscomité Presentiegelden	Totaal
Dirk De Pauw	Voorzitter	Voorzitter Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	€ 60.000				€ 60.000
Jo De Wolf	Lid	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder					€ 0
André Bosmans		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder		€ 10.000		€ 2.000	€ 12.000
Peter Snoeck	Lid	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw					€ 0
Jean-Marc Mayeur		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Federale Verzekering					€ 0
Dirk Vanderschick		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium					€ 0
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 8.000	€ 8.000	€ 2.000	€ 18.000
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Sophie Maes		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 10.000	€ 10.000	€ 2.000	€ 22.000
Michel Delbaere		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 4.000			€ 4.000
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Lauwereys	Lid							€ 0
				€ 60.000	€ 32.000	€ 18.000	€ 6.000	€ 116.000

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

De raad van bestuur zal te allen tijde de remuneratie van de leden van de raad van bestuur en haar comités benchmarken met de markt. Deze zullen op jaarlijkse basis besproken worden in het remuneratie- en benoemingscomité en voorgelegd worden aan de raad van bestuur.

Voor het boekjaar 2018 en 2019 worden geen wijzigingen voorzien aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités:

- de zitpenning voor de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders is vastgelegd op € 2.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur. De uitvoerende en de niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders ontvangen geen zitpenningen.
- de voorzitter van de raad van bestuur ontvangt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 60.000.
- de voorzitter en de niet-uitvoerende en onafhankelijke leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning van € 2.000 per effectief bijgewoonde vergadering.

5.9.6.3. De investeringscomités

A. Remuneratiebeleid

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2017

Met uitzondering van het uitvoerend management, ontvangen de leden een zitpenning van € 2.000 per deelgenomen vergadering voor het investeringscomité België/Frankrijk/Nederland. De voorzitter van het investeringscomité ontving een jaarlijkse vergoeding van € 30.000.

B. Remuneratie in het boekjaar 2017

Voor de leden betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2017 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Investeringscomité	Functie	Land	Remuneratie
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	BE/FR/NL	30.000 €
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	BE/FR/NL	0
Elijah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	BE/FR/NL	0
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	BE/NL	0
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	BE/NL	0
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	BE	0
Jean de Beaufort	Lid	FR	0
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	NL	0
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	BE	6.000 €
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	BE	6.000 €
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	BE	6.000 €
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Lauren Horbette	Lid	FR	10.000 €
ADK Invest BV, vertegenwoordigd door Ard de Keijzer	Lid	NL	6.000 €
Rien MTMA van den Heuvel, vertegenwoordigd door Rien van den Heuvel	Lid	NL	6.000 €

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

De raad van bestuur van de zaakvoerder zal te allen tijde de remuneratie van de leden van de investeringscomités evalueren en analyseren. Deze zullen op jaarlijkse basis besproken worden in het remuneratie- en benoemingscomité en voorgelegd worden aan de raad van bestuur.

Voor de boekjaren 2018 en 2019 worden er geen wijzigingen aangebracht aan de thans geldende remuneraties voor de leden van het investeringscomité.

5.9.6.4. Het uitvoerend management

A. Remuneratiebeleid

Leden van het uitvoerend management die tevens bestuurder zijn, ontvangen geen bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat.

De vergoeding van de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur, 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 tijd nodig voor 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.

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 transacties⁸⁶.

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, 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 vergoeding, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 520bis, 520ter en 525 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2017

De variabele vergoeding van de CEO en de overige leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2017 werd in het begin van het boekjaar 2017 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen, die evenredig een mogelijke variabele vergoeding vertegenwoordigen:

Communicatie:

- Verbeteren corporate identity via verschillende initiatieven

Business Development BE – NL - FR

- >95% EPRA bezettingsgraad
- Groei portefeuille met € 100mio per jaar
- Uitbouw commercieel team over de 3 landen

Finance

- Implementatie Client Relationship Management - Opvolging klanten / aging / facturatie
- Financieel departement structureren: verantwoordelijkheden toewijzen
- Aligneren procedures & rapportering tussen FIN en OPS
- Debt management: Actief asset-liability matching voeren
- Digitalisering processen

Operations

- Project Management, oplevering van de lopende projecten in BE - NL - FR
- Aligneren procedures & rapportering tussen FIN en OPS
- Verder uitwerken offertedienst

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de voorzitter van de raad van bestuur, bepaald of de vooropgestelde doelstellingen niet, geheel of gedeeltelijk behaald werden. Deze evaluatie (en de eventuele variabele vergoeding) wordt besproken op het remuneratie-en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017 heeft het uitvoerend management⁸⁷ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

⁸⁶ Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

⁸⁷ Het uitvoerend management bestaat uit zeven leden (zie punt 6.1.4.6 A.).

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
BVBA Jo De Wolf	€ 450 000	€ 125 000	€ 0	€ 0	€ 575 000
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1 292 189	€ 336 640	€ 0	€ 14 400	€ 1 643 229
	€ 1 742 189	€ 461 640	€ 0	€ 14 400	€ 2 218 229

(*) Andere bestanddelen behelzen het voordeel van de hospitalisatieverzekering, de bedrijfswagen en de mobiele telefoon

(*) Dit is enkel van toepassing voor Jean de Beaufort.

De vergoedingen van de andere leden van het uitvoerend management, bevatten enerzijds de gefactureerde bedragen van de management vennootschappen (PDM CVBA, PSN Management BVBA, GCA Consult BVBA, HOAM BV en Elijarah BVBA) en anderzijds de volledige loonkost voor Jean de Beaufort.

De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enig terugvorderingsrecht inzake variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens.

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

De CEO zal op jaarlijkse basis een analyse en evaluatie maken van de remuneratie voor het uitvoerend management op basis van marktanalyse. De samenvatting van deze analyse en evaluatie wordt door de CEO samen met de voorzitter van de raad van bestuur besproken voorafgaand het remuneratiecomité.

Op het remuneratiecomité wordt de analyse en evaluatie besproken en wordt een voorstel geformuleerd voor de remuneratie van het volledige team van Montea, inclusief die van het uitvoerend management. Deze wordt dan voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur ter goedkeuring.

Op het remuneratie- en benoemingscomité van 9 februari 2018 werden de volgende objectieven voor 2018 en 2019 voor de CEO en het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

Communicatie:

- Focus op corporate communicatie
- Optimalisatie website

Business Development BE – NL - FR

- > 95% EPRA bezettingsgraad
- Groei portefeuille met € 100mio per jaar
- Uitbouw Nederlands team & integratie Julien Mongoin

Finance

- Implementatie Client Relationship Management - Opvolging klanten / aging / facturatie: digitale uitwerking
- Optimalisatie & digitalisering van het closing proces
- Aligneren procedures & rapportering tussen FIN en OPS
- Debt management: Actief asset-liability matching voeren
- Implementatie rapporteringstool

Operations:

- Project Management, oplevering van de lopende projecten in BE - NL - FR
- Aligneren procedures & rapportering tussen FIN en OPS
- Implementatie circulair bouwen

D. Aandelenopties en programma ter inkoop van eigen aandelen

Op de raad van bestuur van 14 november 2011 werd een optieplan goedgekeurd voor alle leden van het uitvoerend management, inclusief de uitvoerende bestuurders. Onder dit optieplan werden er in totaal 23.346 Opties toegekend welke op heden allemaal zijn uitgeoefend (de laatste opties werden uitgeoefend tussen 15 tot 30 september 2016).

E. Vertrekvergoedingen

De managementovereenkomst gesloten tussen de CEO en Montea voorziet in een éénmalige equivalente vergoeding van 6 maanden (vast en variabel gedeelte) bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst.

In de managementovereenkomsten van de andere leden van het uitvoerend management is bij beëindiging van de overeenkomst voorzien in het toekennen van een éénmalige equivalente vergoeding van 1 tot 12 maanden bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst. In de arbeidsovereenkomsten is niet afgeweken van de wettelijke bepalingen inzake arbeidsovereenkomsten.

In het volgend overzicht vindt u een overzicht van de vertrekvergoedingen voor de leden van het uitvoerend management.

Naam	Vertrekvergoedingen
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6 maanden
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	12 maanden
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	3 maanden (*)
Elijah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	3 maanden (*)
Jean de Beaufort	(**)
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	3 maanden (*)
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	6 maanden

(*) Dit wordt verhoogd met 1 maand per gepresteerd jaar met een max. van 6 maanden
 (**) de vertrekvergoedingen worden bepaald volgens de wettelijke bepalingen inzake arbeidsovereenkomsten

5.9.7. Controle - Intern toezicht - Toezicht op het uitvoerend management

Het toezicht op het uitvoerend management komt, conform de Belgische Corporate Governance Code 2009, toe aan de voltallige raad van bestuur van de Zaakvoerder.

Dit toezicht houdt geen controle in op de inhoud van alle handelingen gesteld door de personen die zijn belast met het uitvoerend management.

5.9.8. Andere betrokken personen

5.9.8.1. 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. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Corporate Governance Code 2009, berust de onafhankelijke compliance functie bij Elhanafi Oubial sinds 26 mei 2017⁸⁸ (hij werd aangesteld voor een periode van drie jaar).

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 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 9 van Montea's corporate governance charter en inzake onverenigbaarheid van mandaten.

⁸⁸ Deze functie werd van 4 juli 2016 tot 25 mei 2017 uitgeoefend door Charlotte Wellens.

De compliance officer rapporteert aan de effectieve leider Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf.

5.9.8.2. 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 Elhanafi Oubial belast met de risicobeheerfunctie voor een periode van drie jaar met ingang van 6 mei 2017⁸⁹, stilzwijgend verlengbaar voor periodes van telkens 1 jaar en op elk moment vervroegd beëindigbaar bij beslissing van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. 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 BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf.

5.9.8.3. 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.

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.

⁸⁹ Deze functie werd van 4 juli 2016 tot 25 mei 2017 uitgeoefend door Charlotte Wellens.

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 2014) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door Koen Claessens. Het mandaat van BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Koen Claessens, werd voor een termijn van drie jaar verlengd met ingang vanaf 23 september 2017. Hij brengt verslag uit bij de uitvoerende bestuurders, die op hun beurt verslag uitbrengen bij de voltallige raad van bestuur van de Zaakvoerder, 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 PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck 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.

5.9.8.4. Commissaris

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen. De commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens. De commissaris werd op de jaarlijkse algemene vergadering van 17 mei 2016 herbenoemd voor een termijn van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2019.

Conform het Wetboek van vennootschappen moet de commissaris onderstaande taken uitoefenen. Deze taken hebben voornamelijk betrekking op de controle van de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen.

- 1) De commissaris oefent controle uit op de jaarrekening en op de geconsolideerde jaarrekening en maakt hiervan jaarlijks een omstandig schriftelijk verslag op.
- 2) Een bijzondere verslaggeving door de commissaris is onder meer nodig in volgende gevallen:
 - bij inbreng in natura;
 - bij quasi-inbreng;
 - bij uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde van de oude aandelen;
 - ingeval van beperking of opheffing van het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging of bij de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants;
 - ingeval van tegenstrijdig belang van een bestuurder (geen afzonderlijk verslag is nodig maar de inlichtingen dienen wel door de commissaris opgenomen te worden in zijn jaarlijks verslag);
 - ingeval van vermogensvoordeel verleend aan een invloedrijke aandeelhouder van een beursgenoteerde vennootschap (geen afzonderlijk verslag is nodig maar de inlichtingen dienen wel opgenomen te worden in zijn jaarlijks verslag);

- bij een wijziging van het doel van de Vennootschap;
- bij de omzetting van de Vennootschap in een andere rechtsvorm;
- bij fusies en splitsingen;
- voor het voorstel tot ontbinding van de Vennootschap en de sluiting van de vereffening.

Verder verleent de commissaris zijn medewerking aan het toezicht door de FSMA en zal hij daartoe:

- 1) zich er van vergewissen dat de GVV de passende maatregelen heeft genomen voor de administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie en voor de interne controle in het vooruitzicht van de naleving van de GVV Wet en het GVV KB en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en van het beheerreglement of de statuten;
- 2) bevestigen dat de jaarverslagen en de halfjaarlijkse verslagen die hem door de GVV worden bezorgd krachtens artikel 50 van de GVV Wet volledig juist zijn en volgens de geldende regels zijn opgesteld;
- 3) periodiek verslag uitbrengen bij de FSMA of op haar verzoek bijzonder verslag uitbrengen over de organisatie, de werkzaamheden en de financiële structuur van de GVV;
- 4) verslag uitbrengen bij de FSMA van zodra hij kennis krijgt van:
 - a) beslissingen, feiten of ontwikkelingen die de positie van de GVV financieel of op het vlak van haar administratieve, boekhoudkundige, financiële of technische organisatie of van haar interne controle, op betekenisvolle wijze beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;
 - b) beslissingen of feiten die kunnen wijzen op de overtreding van het Wetboek van vennootschappen, de statuten, de GVV Wet, het GVV KB en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
 - c) andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris-revisor is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea € 49.600,00. Naast het vermelde ereloon werd € 34.500 als vergoeding voor extra controlewerkzaamheden aan de commissaris uitgekeerd.

5.9.8.5. Vastgoedexpertise

Artikel 24 van de GVV Wet, voorziet dat de GVV haar vastgoed moet laten waarderen door één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De deskundige treedt op in volle onafhankelijkheid en bezit de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring en beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten. De deskundige wordt aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Hij mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast.

De deskundige is Jones Lang LaSalle BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel voor de activa in België, Nederland en Frankrijk. In de raad van bestuur van 22 juni 2015 werd de aanstelling van Jones Lang LaSalle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar met aanvang op 1/07/2015 en eindigt van rechtswege op 30/06/2018.

Overeenkomstig artikel 24, lid 4 van de GVV Wet, mag de vergoeding van de vastgoeddeskundige rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed.

Het ereloon van de vastgoeddeskundige wordt berekend op basis van een vaste kost per site in België, Nederland en Frankrijk. De vastgoeddeskundige kan daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.

Die deskundigen zullen de marktwaarde van het vastgoed bepalen en meedelen overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen voor de waardering van het vastgoed van de GVV Wet, waarmee de deskundige rekening zal houden. De tussen de partijen gemaakte afspraken blijven onderworpen en zijn ondergeschikt aan de bepalingen van het KB GVV en in het algemeen aan alle op de GVV van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, alsook aan alle wettelijke bepalingen die de huidige wettelijke bepalingen, van toepassing op de GVV, zouden aanvullen of vervangen.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017 bedroeg het totaal aan erelonen dat werd betaald in het kader van deze opdrachten € 112.218,95 (excl. BTW).

5.9.8.6. 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 € 19.067,18 in 2017. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

5.9.8.7. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

5.9.9. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen 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 van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen moet iedere beslissing of handeling die betrekking heeft op de relaties tussen de Vennootschap en een hiermee verbonden vennootschap (met uitzondering van de dochtervennootschappen) en tussen de dochtervennootschappen van de Vennootschap en een verbonden vennootschap (andere dan een dochtervennootschap), het voorwerp uitmaken van een speciaal verslag dat moet worden opgesteld door drie onafhankelijke bestuurders die daarbij worden bijgestaan door een onafhankelijk expert.

In de loop van het boekjaar 2017 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen.

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 maximum prijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed verworft dan wel de minimum prijs 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 verrichting uitgevoerd met toepassing van artikel 37 van de GVV Wet: in het kader van het openbaar aanbod tot inschrijving op nieuwe aandelen in geld, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, werd op 26 september 2017 de verwezenlijking van een kapitaalverhoging vastgesteld voor een bedrag van € 68.004.527 door de uitgifte van 1.658.647 aandelen⁹⁰. 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 maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap;
- Dhr. Jo De Wolf, als gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder; en
- De referentieaandeelhouders (Familie De Pauw, Federale Verzekeringen en Belfius Insurance Belgium).

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.

5.9.10. Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verworft, 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 gereguleerde markt zijn van toepassing op voormelde quota.

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁹¹ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

⁹⁰ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 13/09/2017 of www.montea.com.

⁹¹ Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

5.9.11. Bescherming tegen openbare overnamebiedingen - 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 gereguleerde markt)⁹²

5.9.11.1. Kapitaalstructuur (op 31 december 2017)

Het kapitaal, € 236.623.450 wordt vertegenwoordigd door 11.610.531 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 (transparantieregulering). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

5.9.11.2. Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. 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 Commanditaire vennootschap is, is dat de Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen⁹³ betreft.

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van Zaakvoerder in naam en voor rekening van de Vennootschap vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger de heer Jo De Wolf, overeenkomstig artikel 61, § 2 van het Wetboek van vennootschappen. De Zaakvoerder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen.

Het mandaat van Zaakvoerder 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 Zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen. De Zaakvoerder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft. De Zaakvoerder 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 Zaakvoerder 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 Zaakvoerder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door de GVV Wet, moet(en) de Zaakvoerder of de commissaris(sen) een algemene vergadering van Montea Comm.VA bijeenroepen, met op de dagorde de eventuele vaststelling van het verlies van deze vereisten en de te nemen maatregelen.

⁹² 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.

⁹³ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 25 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

Indien één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Zaakvoerder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Zaakvoerder 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 Zaakvoerder bestaat er met name in om alle handelingen te stellen die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea, met uitzondering evenwel van deze die bij wet of overeenkomstig de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering van Montea. De Zaakvoerder kan het kapitaal van Montea verhogen binnen de beperkingen van het toegestane kapitaal.

5.9.11.3. Toegestaan kapitaal

Sinds 30/09/2014 werd er vier keer gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal:

- op 3 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 4.363.580,10 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Apeldoorn-site in Nederland;
- op 12 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 4.956.680,94 in het kader van het keuzedividend
- op 23 maart 2016 ten belope van € 9.114.605 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV;
- op 10 juni 2016 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 5.970.386,14 in het kader van het keuzedividend;
- op 26 september 2017 bij de kapitaalverhoging in geld ten belope van € 33.803.225,86.

Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt € 120.206.493,92 op 31/12/2017.

De Zaakvoerder beschikt over de uitdrukkelijke toelating om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen tot een maximumbedrag van € 178.414.971,96, en overeenkomstig de modaliteiten die door de Zaakvoerder en conform de regels van het Wetboek van vennootschappen en de GVV Wet werden vastgelegd. De Zaakvoerder werd hiertoe gemachtigd door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014. Conform artikel 7 van de statuten van Montea Comm. VA werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar (tot 21 oktober 2019). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

De buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 heeft de Zaakvoerder ook gemachtigd gedurende een periode van drie jaar om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet.

5.9.11.4. Wederinkoop van aandelen

Montea kan haar eigen aandelen inkopen of deze in pand geven in overeenstemming met een, conform de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, door de algemene vergadering genomen beslissing. Diezelfde vergadering legt eveneens de voorwaarden vast voor de vervreemding van deze aandelen.

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend⁹⁴ om een programma op te zetten voor de inkoop van eigen aandelen voor maximum € 0,75 miljoen, op basis van de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 mei 2011. Dit programma ging van start op 18 september 2012 tot en met 31 december 2012. Deze inkoop van eigen aandelen werd gedaan in het kader van het goedgekeurde optieplan bij Montea.

⁹⁴ Zie persmededeling van 17 september 2012.

In het totaal werden er 23.346 eigen aandelen aangekocht voor een totale aanschaffingswaarde van € 636.329. Volgens de geldende regels inzake IFRS werd in de geconsolideerde rekeningen een aparte reserve opgenomen voor dit bedrag. Terwijl Montea op 1 januari 2016 nog 7.246 eigen aandelen bezat, waren dit er op 31 december 2016 geen meer ingevolge de uitoefening van opties door begunstigden in 2016 onder het optieplan.

5.9.11.5. 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 betreffende bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die in 2013, 2014 en 2015 werden uitgegeven (Terms and Conditions).

5.9.11.6. Inlichtingen omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de activiteit van de Vennootschap, heeft zij geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

5.9.11.7. Bijkantoren

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

5.9.11.8. Gebruik van financiële instrumenten

Er wordt verwezen naar punt 1.3.

6. Montea op de beurs

6.1. Evolutie van het aandeel Montea

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere of institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een onrechtstreekse investering in logistiek vastgoed en het bekomen van een mooi dividendrendement met een matig risicoprofiel.

Het aandeel Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op de Euronext Brussels continue markt (MONT) en sinds januari 2007 op Euronext Paris (MONTP). Zij maakt deel uit van het compartiment C (Mid Caps).

Op grond van de slotkoers op 31/12/2017 (€ 42,95) noteerde het aandeel Montea 49,8% boven de waarde van de IFRS NAV.

Op 31/12/2017 is de slotkoers van het Montea aandeel met 7,4% gedaald ten opzichte van de slotkoers op 31/12/2016. Echter kan een stijging van 8,2% genoteerd worden indien rekening gehouden wordt met de gemiddelde koers over het jaar 2017 en 2016.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,17 bruto per aandeel wat overeenstemt met € 1,52 netto per aandeel. De roerende voorheffing op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen werd (behoudens enkele uitzonderingen) opgetrokken in 2017 van 27% naar 30% naar aanleiding van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge artikel 94 van de Programmawet van 25 december 2016 (B.S. 29/12/2016). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2017.

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

 BEURSPERFORMANTIE	31/12/2017	31/12/2016
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	42,95	46,37
Hoogste	50,22	48,42
Laagste	41,06	35,10
Gemiddelde	45,82	42,36
NAV per Aandeel (€)		
IFRS NAV	28,67	25,31
EPRA NNAV	29,14	25,97
EPRA NAV	29,67	27,80
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	49,8%	83,2%
Dividendrendement (%)	5,1%	4,6%
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	2,17	2,11
Netto dividend per aandeel	1,52	1,48
Uitkeringspercentage	84%	87%
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	5 941	7 717
Periodevolume	1 514 920	1 983 235
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11 610 531	9 951 884
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	498 672	461 469
Ratio's (%)		
"Velocity"	13,0%	19,9%

Dividendrendement (%):

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

"Velocity":

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

6.2. Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2017

Aandeelhouders	Aantal aandelen	%
Familie De Pauw : Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, Indivision, Montea Management NV	1.883.189	16,22%
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Brussel	1.017.346	8,76%
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Brussel	965.503	8,32%
Patronale Life – Belliardstraat 3, 1040 Brussel	854.998	7,36%
Ethias NV	607.130	5,23%
Publiek (free float)	6.282.365	54,11%
TOTAAL	11.610.531	100,00%

Alle aandeelhouders hebben dezelfde stemrechten. Elk aandeel geeft recht op één stem. Belangrijke participaties waarvan Montea werd ingelicht worden in toepassing van de transparantiewetgeving bekend gemaakt op www.montea.com.

Als Zaakvoerder heeft Montea Management NV conform artikel 659 van het Wetboek van vennootschappen een veto tegen beslissingen van de algemene vergadering die de belangen van de Vennootschap ten opzichte van derden betreffen of die de statuten wijzigen.

De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van Montea slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

Typisch aan de commanditaire vennootschap op aandelen is dat de Zaakvoerder een veto heeft tegen alle belangrijke besluiten van de algemene vergadering.

6.3. 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, Bernadet De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw (broer en vier zussen);
- de onverdeeldheid De Pauw;
- de NV Montea Management, die wordt gecontroleerd door de vijf voornoemde broer en zussen De Pauw.

Zij bezitten 16,22% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

De familie De Pauw handelt in onderling overleg. Dit blijkt tevens 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 in het jaarverslag, is bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder NV Montea Management. Peter Snoeck is uitvoerend bestuurder, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

6.4. De agenda van de aandeelhouder

22/02/2018	Jaarresultaten 31/12/2017
15/05/2018	Algemene vergadering van de aandeelhouders
15/05/2018	Trimestriële resultaten 31/03/2018
21/08/2018	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2018
07/11/2018	Trimestriële resultaten 30/09/2018

7. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (Corporate social responsibility)

Als specialist in de logistieke vastgoedsector, streeft Montea er naar om zich als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming te gedragen. Daarom werkt Montea aan een continu verbeteringsproces waarbij op systematische wijze economische, milieu- en sociale overwegingen op een geïntegreerde manier in de dagelijkse bedrijfsvoering worden opgenomen. Montea streeft er naar om niet enkel te voldoen aan de wettelijke vereisten, maar wenst aan de hand van initiatieven en acties verder gaan dan de geldende wetgeving.

Het management van Montea is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf.

7.1. Verdere implementatie van “Blue Label” plan

Montea implementeerde, samen met externe specialisten, haar eigen “Blue Label”. Dit plan omvat de globale aanpak wat betreft de duurzaamheid, zowel voor de bestaande portefeuille als voor nieuwe investeringen.



Wereldwijd bestaan er verschillende normen op vlak van duurzaamheid voor de vastgoedsector. De meest gekende zijn: HQE (Franse norm), BREEAM (UK norm), LEED (U.S. norm). Montea heeft de belangrijkste normen opgenomen in haar “Blue Label” plan.

“Blue Label” omvat:

- een efficiënte aanpak van energie-, water- en afvalbeheer;
- een kostenbewust en proactief onderhoudsbeheer;
- het beperken van de CO₂-uitstoot;
- het creëren van comfort en veiligheid in de werkomgeving;
- het risico management;
- het opvolgen en verbeteren van de energieconsumptie;
- het documentenbeheer en deze beschikbaar stellen aan klanten en partners;
- het repetitief screenen van de vastgoedportefeuille en de gerelateerde activiteiten.

7.2. Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Star (Award & Star)

Als lid van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek) steunt Montea het Lean and Green duurzaamheidsprogramma. Lean and Green stimuleert en ondersteunt bedrijven om de CO₂-uitstoot drastisch te verminderen. Gezien Montea sterk bezig is met de duurzaamheid en het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille, was dit het ideale moment om in dit project te stappen.

Op 10 december 2013 ontving Montea, uit handen van Minister Joke Schauvliege, de Lean and Green Award voor haar inspanningen in het kader van het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille.

Op 8 mei 2015 kreeg Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO₂ uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Het Lean & Green Star certificaat werd officieel uitgereikt op 16 juni 2015.



Door het verkrijgen van deze extra onafhankelijke erkenning, kan Montea haar duurzaamheidsdoelstellingen zowel aan haar partners (aannemers, architecten, leveranciers, ...), als aan haar huurders doorgeven.

Binnen Montea zijn we immers overtuigd dat we, als eigenaar van logistieke gebouwen, als katalysator kunnen functioneren om het Lean and Green programma ook bij de huurders te promoten om zodoende een coherent duurzaamheidsconcept uit te bouwen. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium en XPO zijn huurders van Montea die eveneens de Lean and Green Award hebben ontvangen.

Reeds geleverde inspanningen op vlak van duurzaamheid van de Belgische vastgoedportefeuille van Montea:

- 230.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders
- Alle gebouwen werden onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...)
- Er werd een totaal vermogen van 5 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de portefeuille in België. Deze is goed voor een productie van 4.450MWh, te vergelijken met ongeveer 1.300 gezinnen.
- 275.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40)

7.3. Duurzame ontwikkeling

Montea is zich, als verantwoordelijke onderneming, bewust van haar activiteiten voor het milieu in de ruime zin van het woord en onderschrijft hierbij de doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling. De Vennootschap verbindt zich ertoe om haar vastgoedpatrimonium te beheren met respect voor o.a. volgende aspecten:

7.3.1. Energiebeheer

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

In 2012 werd het programma met betrekking tot het maken van energiescans verder afgewerkt, tesamen met de uitvoering van Life Cycle Analyses. Aan de hand van deze gedetailleerde analyses en bijkomende energetische berekeningen werd een totaalstudie uitgevoerd voor de sites in Mechelen en Puurs.

Deze totaalstudie stelt Montea in staat om een volledig investeringsprogramma op te maken met volgende rubrieken:

- investeringen die een onmiddellijke energetische impact hebben;
- investeringen in samenspraak met de huurder in functie van zijn exploitatie;
- wederinstaatstellingen en vervangingsinvesteringen;
- investeringen vanuit commercieel oogpunt.

Met deze doorgedreven studies bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

Op de sites te Aalst, Erembodegem, Mechelen, Milmort, Heppignies, Bornem, Puurs Schoonmansveld 18 en Grimbergen werden monitoringssystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

7.3.2. Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen: 4,5 MWh werd door zonnepanelen geproduceerd, hetzij een besparing van 1.100 ton CO2 uitstoot.

Naargelang van hun exploitatie, verbruiken de huurders van Montea tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeert Montea haar huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

In 2017 werd ongeveer 40% aan groene stroom verbruikt op de totaal verbruikte elektriciteit voor de Belgische vastgoedportefeuille.

7.3.3. Facility Management programma

Eind 2011 werd de implementatie ingevoerd van een Facility Management programma. Dit programma is enerzijds een intern beheersysteem en biedt anderzijds aan de huurders de toegang tot een beveiligde web portal “My Montea”. Het Facility Management programma biedt o.a. volgende toepassingen:

- door het gebruik van de “workorder”-module van “My Montea” kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder.
- anderzijds kan de huurder via het webportaal “My Montea” zelf alle meldingen/problemen/aanvragen registreren en opvolgen, zodat de service en de communicatie omtrent het gebouwenbeheer op een overzichtelijke en vlotte manier verloopt.
- voor vier sites werd de maintenance-module in gebruik genomen zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd. In 2013 werd een maintenance-plan opgestart voor alle sites.

De implementatie van het Facility management programma kadert perfect in het “Blue Label” plan en de transparantie die Montea wenst te geven aan haar huurders en partners.

7.3.4. Afvalbeheer

Montea stimuleert haar huurders om afval te sorteren, stelt hen daarvoor aparte containers ter beschikking en biedt aangepaste oplossingen op het vlak van vuilnisomhaling.

8. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2017

8.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2017 ⁹⁵

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2017	31/12/2016 RESTATED (0)	31/12/2015 RESTATED (0)
I.	VASTE ACTIVA		719.615	545.462	517.686
	A. Goodwill		-	-	-
	B. Immateriële vaste activa	19	168	189	214
	C. Vastgoedbeleggingen	20	706.431	535.136	506.934
	D. Andere materiële vaste activa	21	12.877	10.098	10.500
	E. Financiële vaste activa	22	96	-	-
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23	42	39	38
II.	VLOTTENDE ACTIVA		28.811	49.297	31.999
	A. Activa bestemd voor verkoop	24	-	7.721	-
	D. Handelsvorderingen	25	14.364	10.499	7.691
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	8.748	6.607	4.069
	F. Kas en kasequivalenten	27	3.436	3.350	4.930
	G. Overlopende rekeningen	28	2.263	21.121	15.309
	TOTAAL ACTIVA		748.426	594.759	549.685
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		333.029	251.965	208.256
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		332.911	251.846	208.157
	A. Kapitaal	29	232.938	200.282	185.288
	B. Uitgiftepremie	29	66.641	32.439	20.893
	C. Reserves	30	-3.216	-13.079	-16.904
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	31	36.548	32.204	18.880
II.	Minderheidsbelangen	32	118	118	100
	VERPLICHTINGEN		415.397	342.794	341.429
I.	Langlopende verplichtingen		386.251	310.381	291.354
	B. Langlopende financiële schulden	34	374.543	285.577	267.165
	a. Kredietinstellingen		264.072	175.132	156.333
	b. Financiële leasing		1.136	184	774
	c. Andere		109.335	110.261	110.058
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35	11.707	24.804	24.188
	E. Andere langlopende verplichtingen	36	-	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen		29.147	32.413	50.075
	B. Kortlopende financiële schulden	34	2.273	10.590	27.491
	a. Kredietinstellingen		2.000	10.000	26.667
	b. Financiële leasing		273	590	824
	c. Andere		-	-	-
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		-	-	-
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37	10.894	10.848	7.915
	a. Exit taks		4.346	2.014	1.455
	b. Andere		6.547	8.833	6.460
	E. Andere kortlopende verplichtingen	37	437	150	3.993
	F. Overlopende rekeningen	38	15.542	10.826	10.677
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		748.426	594.759	549.685

(0) Zie sectie 8.6.2.1. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

⁹⁵ Er is geen wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd uitgezonderd deze opgenomen onder sectie Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM's).

8.2. Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2017⁹⁶

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
			12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
I.	Huurlinkkomsten	1	43 234	41 833	35 438
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	-2 440	-1 315	-1 148
	NETTO HUURRESULTAAT		40 793	40 518	34 290
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	5 168	4 942	4 832
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur		0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	3	-5 895	-5 863	-5 824
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	3 897	1 660	1 565
	VASTGOEDRESULTAAT		43 963	41 258	34 864
IX.	Technische kosten	5	-34	-122	-114
X.	Commerciële kosten	6	-122	-257	-233
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	7	0	-31	-102
XII.	Beheerskosten vastgoed	8	-1 047	-590	-839
XIII.	Andere vastgoedkosten	9	-44	-43	-43
	VASTGOEDKOSTEN		-1 246	-1 043	-1 332
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		42 717	40 215	33 532
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-3 814	-3 769	-4 037
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-72	-142	-58
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		38 830	36 304	29 437
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	769	8 131	5
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	3 204	670	-2 660
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		42 803	45 105	26 782
XX.	Financiële inkomsten	14	240	656	581
XXI.	Netto interestkosten	15	-11 245	-12 308	-8 556
XXII.	Andere financiële kosten	16	-102	-128	-41
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	5 791	-616	438
	FINANCIEEL RESULTAAT		-5 316	-12 396	-7 578
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		37 486	32 709	19 204
XXV.	Vennootschapsbelasting	18	-938	-506	-324
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-938	-506	-324
	NETTO RESULTAAT		36 548	32 204	18 880
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		36 548	32 204	18 880
	Minderheidsbelangen		0	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode		11 610 531	9 951 884	9 211 701
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode		10 392 676	9 722 190	9 012 751
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)		3,52	3,31	2,09

(0) Zie sectie 8.6.2.1. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

⁹⁶ Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 10.392.676 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2017. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2017 bedraagt 11.610.531.

Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2017, het EPRA resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

8.3. Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2017

 VERKORT GECONSOLIDEERD GBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
Netto resultaat	36 548	32 204	18 880
Andere elementen van het globaal resultaat	484	-720	213
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	484	-720	213
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	484	-720	213
Globaal resultaat	37 032	31 483	19 093
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	37 032	31 483	19 093
Minderheidsbelangen	0	0	0

(0) Zie sectie 8.6.2.1. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

8.4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2017

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden	RESTATED (0) 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	3 350	4 930	4 250
Netto resultaat	36 548	32 204	18 880
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	11 107	11 780	8 016
Ontvangen rente	-240	-656	-581
Betaalde interesten op financieringen	11 347	12 436	8 597
Ontvangen dividenden	0	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	938	506	324
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-10 415	-8 480	2 356
Afschrijvingen en waardeverminderingen	286	211	139
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	205	200	196
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	90	11	2
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-9	0	-59
Andere niet-kas elementen	-10 701	-8 691	2 217
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3 204	-670	2 660
IAS 39 impact (+/-)	-5 791	616	-438
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-769	-8 131	-5
Voorzieningen	0	0	0
Belastingen	-938	-506	0
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	38 178	36 009	29 576
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	25 620	-11 920	1 880
Bewegingen in activa posten	20 570	-11 159	-3 047
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-3	-1	-1
Handelsvorderingen (korte termijn)	-3 865	-2 808	4 762
Andere kortlopende activa	5 580	-2 538	-2 483
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	18 858	-5 812	-5 327
Bewegingen in passiva posten	5 050	-762	4 927
Handelsschulden	-543	2 865	-2 487
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	589	68	2 861
Andere kortlopende passiva	287	-3 843	3 205
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	4 717	149	1 347
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	67 148	29 018	31 456
Investeringsactiviteiten	-166 546	-24 718	-85 177
Acquisitie van immateriële vaste activa	-79	-66	-180
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-164 934	-80 929	-85 843
Andere materiële activa	-51	-55	-93
Zonnepanelen	-2 250	246	-2 841
Verkoop vastgoedbeleggingen	769	56 086	3 780
Verkoop opstal	0	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-166 546	-24 718	-85 177
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-99 398	4 301	-53 721
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	67 599	2 721	66 073
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	80 650	1 511	66 511
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-13 097	1 211	-438
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	46	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	46 342	8 108	595
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	32 656	14 994	9 227
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	34 201	11 546	6 243
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	0	19	0
Uitgekeerde dividenden	-20 999	-18 700	-15 262
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	484	249	387
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	0	0	0
Uitgekeerde interdividenden (-)	0	0	0
Financiële kaselementen	-11 107	-11 780	-8 016
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	102 834	-951	58 652
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	3 436	3 350	4 931

(0) Zie sectie 8.6.2.1. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

8.5. Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2017

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
			RESTATED (0)	RESTATED (0)	RESTATED (0)		
OP 31/12/2015	185.288	20.893	-16.905	18.880	0	100	208.256
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	14.994	11.546	3.646	0	0	18	30.204
Kapitaalsverhoging	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	4.117	0	0	0	4.117
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	0	249
Aandeel kapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	18	18
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200.282	32.439	-13.259	18.880	0	118	238.460
Dividenden	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Overgedragen resultaat	0	0	18.880	-18.880	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	32.204	0	0	32.204
	0	0	0	0	0	0	0
OP 31/12/2016	200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118	251.964
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	32.656	34.201	-1.342	0	0	0	65.515
Kapitaalsverhoging	32.656	34.201	0	0	0	0	66.857
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.840	0	0	0	-1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	484	0	0	0	484
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeel kapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	14	0	0	0	14
Subtotaal	232.938	66.641	-14.421	32.204	0	118	317.479
Dividenden	0	0	-20.999	0	0	0	-20.999
Overgedragen resultaat	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36.548	0	0	36.548
	0	0	0	0	0	0	0
OP 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028

(0) Zie sectie 8.6.2.1. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

Voor meer informatie omtrent bovenvermelde tabel, verwijzen we naar toelichting 29, 30, 30.1, 30.2, 31 en 32.

8.6. Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017

8.6.1. Achtergrond

8.6.1.1. Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals deze door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB'. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de financiële instrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

8.6.1.2. Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen⁹⁷

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent.

Een onderneming heeft controle over een andere onderneming wanneer ze blootgesteld wordt, of rechten heeft op, variabele vergoedingen van haar betrokkenheid in deze onderneming en de mogelijkheid heeft om deze vergoedingen te beïnvloeden als gevolg van haar macht.

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de drie volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- “macht” over de dochterondernemingen;
- blootstelling aan de rechten op de netto-inkomsten / netto uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de “investor” wordt blootgesteld aan - of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de “investee” (dochterondernemingen).
- de mogelijkheid om haar macht op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de “investor” daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

Met uitzondering van de dochterondernemingen die tijdens het boekjaar gefusioneerd werden, hebben de jaarrekeningen van de dochterondernemingen betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

Intercompany transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de groep, worden geëlimineerd in verhouding tot het groepsbelang in de onderneming. Niet gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies (“impairment”).

⁹⁷ De ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, elk met hun participatie: Montea Comm. VA (BE0417186211), Montea SCA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (100%) (493288948 RCS Paris), SCI 3R (95%) (400790366 RCS Paris), SCI Actipole Cambrai (100%) (501414254 RCS Paris), SCI Sagittaire (100%) (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (100%) (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (100%) (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (100%) (481979292 RCS Paris), SCI APJ (100%) (435365945 RCS Paris), Bornem Vastgoed NV (99,6%) (BE0811754891), Pterocarya NV (100%) (BE0567731793), Gleditsia NV (100%) (BE0567816422), Sambucus NV (100%) (BE0567731892), Vilpro NV (100%) (BE0437858295), Castanea (100%) (BE0861588147), Cercis Parc NV (100%) (BE0846024793), Immocass BVBA (100%) (BZ0863700470), Orka Aalst NV (100%) (BE0821535461), SFG BV (100%) (KvK 60209526), Montea Nederland NV (100%) (KvK 58852794), Montea Almere NV (100%) (KvK 58854134), Montea Rotterdam NV (100%) (KvK 59755636), Montea Oss NV (100%) (KvK 61787671), Montea Beuningen NV (100%) (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg NV (100%) (KvK 62392670) en Europand Eindhoven BV (100%) (KvK 20121920). Met uitzondering van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, worden alle hiervoor vermelde ondernemingen opgenomen zijn in de consolidatie.

8.6.1.3. Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten zijn er per 31 december 2017 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar. We verwijzen hiervoor naar Toelichting 20.

8.6.2. Waarderingsregels

8.6.2.1. 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 BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel maken 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 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 buitenlands 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.

Voortaan zullen de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt worden⁹⁸ (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking zullen deze terechtkomen 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” zal niet langer gebruikt worden.

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.

8.6.2.2. Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IAS 17.

8.6.2.3. 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.

8.6.2.4. 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%

⁹⁸ Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed door deze aanpassing. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uikeerbaar resultaat.

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.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat, in lijn met de ontvangsten van groenestroomcertificaten, op 20 jaar in Vlaanderen, 10 jaar in Brussel en 15 jaar in Wallonië.

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 waardeverminderingverlies.

8.6.2.5. 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.

8.6.2.6. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

8.6.2.7. 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.

Voortaan zullen de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt worden⁹⁹ (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking zullen deze terechtkomen 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" zal niet langer gebruikt worden.

8.6.2.8. 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.

8.6.2.9. 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.

8.6.2.10. 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 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.

⁹⁹ 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 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.

8.6.2.11. 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 aankoop prijs 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.

8.6.2.12. 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.

8.6.2.13. 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is¹⁰⁰.

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.

8.6.2.14. 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 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 IAS 39 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. Indien we deze verwerkingsmethodiek hadden toegepast op de unwinding van de swap in 2016, zou dit geen invloed hebben gehad op het netto resultaat en eigen vermogen van 2016, enkel op het EPRA resultaat dat € 2,1 miljoen of € 0,21 per aandeel hoger zou zijn geweest.

¹⁰⁰ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 16,5% + 3% crisisbelasting voor fusies die plaats vinden voor 31 december 2018. Voor fusies die plaats vinden na 1 januari 2019 en voor 31 december 2019 bedraagt de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage. Voor fusies die plaats vinden na 1 januari 2020 bedraagt de exit taks 15%.

8.6.2.15. 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.

8.6.2.16. Nieuwe standaarden en interpretaties

8.6.2.16.1. Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door Montea

Montea heeft bepaalde nieuwe en gewijzigde standaarden voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2017. Montea heeft andere nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd maar nog niet van kracht zijn, niet vervroegd toegepast.

Hoewel deze nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties voor het eerst zijn toegepast in 2017, hadden zij geen materiële invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de groep Montea.

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

- Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverzorging, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Opnamen van uitgestelde belastingvorderingen voor ongerealiseerde verliezen, van toepassing per 1 januari 2016
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016 (nog niet goedgekeurd door de EU per 15 december 2017), van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 7: Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverzorging
De wijzigingen vereisen dat informatie wordt verschaft over de wijzigingen, al dan niet voortvloeiend uit kasstromen, in financieringsverplichtingen (zoals wisselkoerswinsten of -verliezen). Montea heeft in toelichting 34 informatie verschaft over het huidige boekjaar.
- Wijzigingen in IAS 12: Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor ongerealiseerde verliezen
De wijzigingen verduidelijken dat moet worden beoordeeld of belastingwetgeving de bronnen van fiscale winst waarmee tijdelijke verschillen in verband met ongerealiseerde verliezen kunnen worden verrekend, beperkt. De wijzigingen verduidelijken de beoordeling van toekomstige fiscale winsten, en geven uitleg over de omstandigheden waaronder de realisatie van bepaalde activa voor meer dan hun boekwaarde kan worden opgenomen in de fiscale winst.

Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2014-2016

De '2014-2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- Verbeteringen in IFRS 12: Informatieverzorging over belangen in andere entiteiten – Verduidelijking van het toepassingsgebied van de toelichtingsvereisten in IFRS 12: De verbeteringen worden retrospectief toegepast en verduidelijken dat de toelichtingsvereisten in IFRS 12, behalve die in de paragrafen B10-B16, van toepassing zijn op belangen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen (of een deel van een investering in joint ventures en geassocieerde deelnemingen) die zijn geclassificeerd als (of zijn opgenomen in een groep van activa die is geclassificeerd als) aangehouden voor verkoop.

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

De standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de groep wel waren uitgegeven maar nog niet van toepassing waren, worden in het onderstaande toegelicht. Montea is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen wanneer deze van toepassing zijn.

- Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties¹⁰¹, van toepassing per 1 januari 2018
- Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018
- Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2019
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, inclusief wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 16 Leases, van toepassing per 1 januari 2019
- IFRS 17 Verzekeringscontracten¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2019
- Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2014-2016, van toepassing per 1 januari 2018
- Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017, van toepassing per 1 januari 2019

Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties¹⁰⁵

De wijzigingen verduidelijken: de effecten van voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging op de waardering van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die wordt afgewikkeld in geldmiddelen; de classificatie van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die netto wordt afgewikkeld na inhouding van bronbelasting ('withholding tax'); en de verwerking van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie wanneer door een wijziging van de voorwaarden afwikkeling in eigen-vermogensinstrumenten zal plaatsvinden in plaats van in geldmiddelen. De wijzigingen worden prospectief toegepast. Retrospectieve toepassing is toegestaan als dit voor alle wijzigingen wordt toegepast en er aan andere criteria is voldaan. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de groep Montea.

Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten

De wijzigingen hebben tot doel de gevolgen enigszins te beperken van het niet gelijktijdig invoeren van de nieuwe standaard voor financiële instrumenten, IFRS 9 en IFRS 17 Verzekeringscontracten, die IFRS 4 vervangt. De wijzigingen bieden entiteiten die verzekeringscontracten uitgeven twee keuzemogelijkheden: tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 (de uitstelbenadering); en de 'overlay'-benadering. De tijdelijke vrijstelling wordt voor het eerst toegepast op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Een entiteit kan kiezen voor de 'overlay'-benadering wanneer zij voor het eerst IFRS 9 toepast en deze benadering retrospectief toepast op financiële activa die zijn aangewezen bij de overgang naar IFRS 9. De entiteit past enkel vorige

¹⁰¹

Nog niet goedgekeurd door de EU per 15 december 2017.

boekjaren aan in samenhang met de 'overlay'-benadering indien zij de vorige boekjaren aanpast in het kader van de eerste toepassing van IFRS 9. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de groep Montea.

IFRS 9 Financiële instrumenten

IFRS 9 Financiële instrumenten vervangt IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering, alsmede alle voorgaande versies van IFRS 9. IFRS 9 brengt alle drie aspecten van het project verwerking van financiële instrumenten samen: classificatie en waardering, bijzondere waardevermindering en hedge accounting. IFRIC 9 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Retrospectieve toepassing is verplicht, behalve voor hedge accounting. Er hoeven geen toelichtingen te worden verstrekt met betrekking tot vorige boekjaren. Hedge accounting wordt in het algemeen prospectief toegepast, met een beperkt aantal uitzonderingen.

Montea zal de nieuwe standaard op de vereiste ingangsdatum invoeren en zal geen vergelijkbare informatie aanpassen. In 2017 heeft Montea voor alle drie aspecten van IFRS 9 een gedetailleerde impactanalyse uitgevoerd. Deze analyse is gebaseerd op thans beschikbare informatie en kan wijzigen als gevolg van nadere gedetailleerde analyses of aanvullende informatie die in 2018 ter beschikking wordt gesteld aan de groep zodra de groep IFRS 9 toepast. In het algemeen verwacht de groep geen significante effecten op haar financiële positie en eigen vermogen, behoudens het effect van het toepassen van de vereisten van IFRS 9 voor bijzondere waardevermindering. De groep verwacht een hogere doch geen materiële voorziening voor bijzondere waardeverminderingen die een negatief effect zal hebben op het eigen vermogen, zoals hieronder wordt besproken. Daarnaast zal de groep wijzigingen doorvoeren in de classificatie van bepaalde financiële instrumenten.

a) Classificatie en waardering

Montea verwacht dat toepassing van de vereisten voor classificatie en waardering van IFRS 9 geen significant effect zal hebben op haar balans of eigen vermogen. Montea verwacht alle financiële activa die nu tegen reële waarde zijn gewaardeerd ook als zodanig te kunnen blijven waarderen.

Niet-beursgenoteerde aandelen zijn bedoeld om te worden aangehouden voor de voorzienbare toekomst. Gedurende eerdere boekjaren zijn er geen verliezen wegens bijzondere waardevermindering opgenomen in de winst- en verliesrekening. Montea zal gebruikmaken van de optie om veranderingen in de reële waarde op te nemen in niet-gerealiseerde resultaten en is daarom van mening dat toepassing van IFRS 9 geen significant effect zal hebben.

Leningen en handelsvorderingen worden aangehouden om contractuele kasstromen te ontvangen en leiden naar verwachting tot kasstromen die enkel bestaan uit ontvangsten van hoofdsom en rente. Montea heeft de kenmerken van de contractuele kasstroom van deze instrumenten geanalyseerd en vastgesteld dat deze voldoen aan de criteria voor waardering tegen geamortiseerde kostprijs onder IFRS 9. Bijgevolg is herclassificatie voor deze instrumenten niet vereist.

b) Bijzondere waardevermindering

IFRS 9 vereist dat Montea verwachte kredietverliezen, gebaseerd op een boekjaar van 12 maanden dan wel op de volledige levensduur, verwerkt op al haar schuldbewijzen, leningen en handelsvorderingen. Montea zal de vereenvoudigde benadering toepassen en de verwachte kredietverliezen op haar handelsvorderingen, die zijn gebaseerd op de volledige levensduur, opnemen. Op basis van een analyse van de situatie per 31 december 2017 van Montea wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico.

c) Hedge accounting

Niet van toepassing voor de groep.

d) Overige aanpassingen

Naast de hierboven beschreven aanpassingen zullen bij de toepassing van IFRS 9 ook andere posten in de jaarrekening, zoals uitgestelde belastingen, activa aangehouden voor verkoop en hieraan verbonden verplichtingen, investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, waar nodig worden aangepast.

Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie¹⁰⁵

De wijziging in IFRS 9 staan entiteiten toe om financiële activa met kenmerken van vervroegde terugbetaling, waardoor een partij bij een contract een redelijke vergoeding voor de voortijdige beëindiging van het contract kan of moet betalen of ontvangen (zodat er vanuit het perspectief van de houder van het actief 'negatieve compensatie' kan zijn), te waarderen tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten. De wijziging is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijziging zal geen effect hebben op de groep.

In de Basis for Conclusions van de wijziging heeft de IASB tevens verduidelijkt dat de vereisten in IFRS 9 voor aanpassing van de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting wanneer een wijziging (of ruil) niet leidt tot het afboeken van de verplichting, consistent zijn met de eisen ten aanzien van een wijziging van een financieel actief die niet leidt tot het afboeken van het actief. Deze wijziging is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Beide wijzigingen dienen retrospectief te worden toegepast. Deze wijziging zal geen effect hebben op de groep.

IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten

In IFRS 15 wordt een vijfstappenmodel geïntroduceerd voor de verwerking van omzet uit contracten met klanten. Onder IFRS 15 worden opbrengsten uit hoofde van levering van goederen of diensten verwerkt tegen de vergoeding waarop de onderneming verwacht recht te hebben. IFRS 15 vervangt alle bestaande vereisten voor opbrengsterkenning. IFRS 15 is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Volledige retrospectieve toepassing ofwel een aangepaste retrospectieve toepassing is vereist.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Montea vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Montea ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 Leases

IFRS 16 vervangt IAS 17 Leases, IFRIC 4 *Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat*, SIC-15 *Operationele leases – Incentives* en SIC- 27 *Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst*. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de opname, waardering, presentatie en toelichting van leases. Lessees nemen alle leases, onder één model, op in de balans. Deze verwerking is vergelijkbaar met de verwerking van financiële leases onder IAS 17. De standaard bevat twee vrijstellingen van opname voor lessees – leases van activa met een geringe waarde (bijv. personal computers) en leases met een korte looptijd (d.w.z. leases met een leasetermijn van ten hoogste 12 maanden). Op de aanvangsdatum van een

lease neemt een lessee een verplichting op leasebetalingen te verrichten (d.w.z. de leaseverplichting) en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn (d.w.z. het gebruiksrecht). Lessees nemen de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk op in de winst-en-verliesrekening. Lessees herwaarden de leaseverplichting wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen (bijv. een wijziging in de leasetermijn, een wijziging in toekomstige leasebetalingen als gevolg van een verandering in een index of cijfer aan de hand waarvan deze betalingen worden vastgesteld). Doorgaans verwerkt de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht.

De verwerking van leases door lessors is onder IFRS 16 in grote lijnen gelijk aan de huidige verwerkingwijze onder IAS 17. Lessors blijven alle leases classificeren aan de hand van hetzelfde classificatieprincipe als in IAS 17 en blijven een onderscheid maken tussen twee soorten leases: operationele en financiële leases.

IFRS 16 vereist verder dat lessees en lessors uitgebreidere toelichtingen verschaffen dan onder IAS 17.

IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan, maar niet voordat IFRS 15 wordt toegepast. Voor een lessee is volledige retrospectieve toepassing of een aangepaste retrospectieve toepassing vereist. Op grond van de overgangsbepalingen zijn bepaalde vrijstellingen toegestaan.

Aangezien Montea nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever met uitzondering van de concessieovereenkomsten en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Montea de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. huur van wagens, vastgoed gebruikt door de groep en concessieovereenkomsten), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening. In 2018 zal Montea haar beoordeling van het mogelijke effect van IFRS 16 op haar jaarrekening verder uitvoeren.

IFRS 17 Verzekeringscontracten¹⁰⁵

IFRS 17, een nieuwe standaard voor verzekeringscontracten, vervangt IFRS 4 Verzekeringscontracten. 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. De algemene doelstelling van IFRS 17 is om een boekhoudmodel voor verzekeringscontracten te bieden dat nuttiger en consistent is voor verzekeraars. In tegenstelling tot de vereisten in IFRS 4, die grotendeels gebaseerd zijn op het verderzetten van vorige lokale grondslagen voor financiële verslaggeving, biedt IFRS 17 een model voor verzekeringscontracten dat alle relevante aspecten van verslaggeving behandelt. De basis van IFRS 17 is het algemeen model, aangevuld met een specifieke aanpassing voor bepaalde winstdelende contracten ('variable fee approach') en een vereenvoudigd model voor met name kortlopende contracten ('premium allocation approach').

IFRS 17 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021. Het aanpassen van vorige boekjaren is verplicht. Eerdere toepassing is toegestaan, mits tevens 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.

Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures –Belangen op lange termijn in geassocieerde deelnemingen en joint ventures¹⁰⁵

De wijzigingen verduidelijken dat een onderneming IFRS 9 Financiële instrumenten toepast op belangen op lange termijn in een geassocieerde deelneming of joint venture die deel uitmaken van de netto-investering in de geassocieerde deelneming of joint venture. Deze wijzigingen worden retrospectief toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Er kunnen uitzonderingen van toepassing zijn. Vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zullen geen effect hebben op Montea.

Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen¹⁰⁵

De wijzigingen verduidelijken wanneer een entiteit vastgoed, inclusief vastgoed in aanbouw of ontwikkeling naar of vanuit vastgoedbeleggingen, moet herclassificeren. De wijzigingen bepalen dat er een wijziging in het gebruik plaatsvindt zodra het vastgoed voldoet, of niet langer voldoet, aan de definitie van vastgoedbeleggingen en er bewijs is van de wijziging in het gebruik. Een verandering in de intenties van het management voor het gebruik van een vastgoed is niet voldoende als bewijs voor een wijziging in het gebruik. De wijzigingen moeten prospectief worden toegepast voor wijzigingen in het gebruik die plaatsvinden op of na het begin van het boekjaar waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Een entiteit moet de classificatie van op die datum aangehouden vastgoed opnieuw beoordelen en, indien van toepassing, het vastgoed herclassificeren in overeenstemming met de op die datum geldende omstandigheden. Retrospectieve toepassing in overeenstemming met IAS 8 is alleen toegestaan indien de hiervoor benodigde informatie destijds beschikbaar was. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht. Montea zal de wijzigingen toepassen wanneer deze in werking treden. Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, verwacht ze echter geen effect op haar geconsolideerde jaarrekening.

IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen¹⁰⁵

De interpretatie verduidelijkt dat, bij de bepaling van de toe te passen contante wisselkoers bij eerste opname van het bijbehorende actief, (een deel van de) uitgaven of (een deel van de) inkomsten bij het afboeken van een niet-monetair actief of niet-monetaire verplichting dat betrekking heeft op een vooruitbetaling, de datum van de transactie de datum is waarop een entiteit het niet-monetaire actief of de niet-monetaire verplichting voortvloeiend uit de vooruitbetaling voor het eerst opneemt. Indien meerdere vooruitbetalingen plaatsvonden, moet de entiteit voor elke vooruitbetaling de transactiedatum bepalen. Entiteiten kunnen de interpretatie retrospectief toepassen. Entiteiten kunnen ook kiezen voor een prospectieve toepassing op alle activa, uitgaven en inkomsten in het toepassingsgebied die voor het eerst worden opgenomen op of na:

- (i) het begin van het boekjaar waarin de entiteit de interpretatie voor het eerst toepast; of
- (ii) het begin van een vorig boekjaar dat wordt weergegeven in de jaarrekening van het boekjaar waarin de entiteit de interpretatie voor het eerst toepast.

De interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen¹⁰⁵

De interpretatie heeft betrekking op de verwerking van winstbelastingen in het toepassingsgebied van IAS 12 *Winstbelastingen* wanneer er onzekerheid is over de fiscale behandeling en is niet van toepassing op belastingen of heffingen die buiten het toepassingsgebied van IAS 12 vallen, en omvat evenmin specifieke ondersteuning voor de verwerking van rente en boetes. De interpretatie behandelt specifiek het volgende:

- Of een entiteit onzekere fiscale behandeling afzonderlijk in aanmerking neemt;

- De veronderstellingen die een entiteit maakt omtrent de toetsing van de fiscale behandeling door de belastingautoriteiten;
- Hoe een entiteit het fiscale resultaat, belastinggrondslagen, niet-gecompenseerde fiscale verliezen, ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en belastingtarieven bepaalt;
- Hoe een entiteit wijzigingen van feiten en omstandigheden in aanmerking neemt.

Een entiteit moet bepalen of elke onzekere fiscale behandeling afzonderlijk of samen met een of meer andere onzekere fiscale behandelingen in aanmerking moet worden genomen. De benadering die het wegnemen van de onzekerheid het best voorspelt, verdient de voorkeur.

De interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Daarbij zijn bepaalde overgangsvrijstellingen toegestaan. Montea zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum.

Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2014-2016

De '2014-2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- *IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* – Verduidelijking dat de keuze om de investeringen te waarderen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, kan worden gemaakt per afzonderlijke investering. De wijzigingen verduidelijken het volgende:
 - o Een entiteit die durfkapitaal ('venture capital') verstrekt, of een andere in aanmerking komende entiteit, kan ervoor kiezen om bij eerste opname per afzonderlijke investering haar investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures te waarderen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.
 - o Als een entiteit die zelf geen beleggingsentiteit vormt, een belang heeft in een geassocieerde deelneming of joint venture die een beleggingsentiteit is, kan de entiteit ervoor kiezen om bij toepassing van de vermogensmutatiemethode de door de geassocieerde deelneming of joint venture van de beleggingsentiteit voor haar belangen in dochterondernemingen toegepaste waardering tegen reële waarde te handhaven. Deze keuze wordt voor iedere geassocieerde deelneming of joint venture van een beleggingsentiteit afzonderlijk gemaakt ten laatste op de datum (a) van eerste opname van de geassocieerde deelneming of joint venture van de beleggingsentiteit; (b) waarop de geassocieerde deelneming of joint venture een beleggingsentiteit wordt; of (c) waarop de geassocieerde deelneming of joint venture van de beleggingsentiteit voor het eerst een moedermaatschappij wordt.

De wijzigingen moeten retrospectief worden toegepast en zijn van toepassing vanaf 1 januari 2018. Montea zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum.

Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017

De '2014-2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- *IFRS 3 Bedrijfscombinaties* en *IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten* – Voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit: De wijzigingen verduidelijken of het voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (d.w.z. een bedrijf zoals gedefinieerd in IFRS 3) opnieuw moet worden gewaardeerd tegen reële waarde.
 - o Wanneer een partij bij een gezamenlijke bedrijfsactiviteit de zeggenschap over die gezamenlijke bedrijfsactiviteit verkrijgt, moet zij het voorheen aangehouden belang in die gezamenlijke bedrijfsactiviteit opnieuw waarderen tegen reële waarde (IFRS 3). Een entiteit

moet de wijzigingen toepassen op bedrijfscombinaties met een overnamedatum op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.

- o Wanneer een partij die deelneemt aan (maar geen gezamenlijke zeggenschap heeft over) een gezamenlijke bedrijfsactiviteit, de zeggenschap over die gezamenlijke bedrijfsactiviteit verkrijgt, mag zij het voorheen aangehouden belang in die gezamenlijke bedrijfsactiviteit niet opnieuw waarderen (IFRS 11). Een entiteit moet de wijzigingen op transacties waarbij zij de gezamenlijke zeggenschap verkrijgt toepassen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.
- IAS 12 *Winstbelastingen* – winstbelastingen op betalingen die betrekking hebben op financiële instrumenten die zijn geclassificeerd als eigen vermogen: De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit winstbelastingen op dividenden moet opnemen in de winst- en verliesrekening, niet-gerealiseerde resultaten of het eigen vermogen, afhankelijk van waar de entiteit de oorspronkelijke transactie of gebeurtenis die aan de basis lag van de uitkeerbare winst waaruit het dividend voortkomt, heeft opgenomen. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht. De wijzigingen moeten eerst worden toegepast op winstbelastingen op dividenden die zijn opgenomen op of na het begin van het vroegste boekjaar dat wordt weergegeven in de jaarrekening.
- IAS 23 *Financieringskosten* – Financieringskosten die in aanmerking komen voor activering: De wijzigingen verduidelijken dat, wanneer een in aanmerking komend actief gereed is voor het beoogde gebruik of voor verkoop en een deel van de betreffende financiering met betrekking tot dat in aanmerking komend actief op dat moment nog uitstaat, die financiering moet worden opgenomen in de algemene middelen die een entiteit leent. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.

Montea zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum.

8.7. Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017

8.7.1. Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. Deze inkomsten zijn bruto huurinkomsten die gegenereerd worden door deze afgesloten huurovereenkomsten en verschijnen onder deze rubriek.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de huurinkomsten over het volledige jaar:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Huur	41 907	39 497	33 939
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0
Huurskortingen	0	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1 327	2 336	1 499
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	43 234	41 833	35 438

De huurinkomsten stegen in 2017 met 3,3% naar € 43.234 K. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten daalde met € 1 miljoen ten opzichte van 2016 terwijl de huurinkomsten stegen met € 2,4 miljoen in vergelijking met 2016.

De daling van de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten is het gevolg van een lagere verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in 2017 ten opzichte van Neovia Logistics in 2016.

De stijging van de huurinkomsten (6%) is eerder beperkt en dit naar aanleiding van de verkopen van de 3 Franse panden eind 2016 en begin 2017 die een totale huur van ongeveer € 4,5 miljoen genereerde. Deze toename van de huurinkomsten van € 2,4 miljoen wordt voornamelijk bepaald door:

- de positieve impact van een volledig jaar aan huurinkomsten van investeringen in het jaar 2016:
 - o built-to-suit project te Vorst (verhuurd aan CDS) (BE)
 - o built-to-suit project te Erembodegem (verhuurd aan Movianto) (BE)
 - o oplevering uitbreidingsproject te Gent (verhuurd aan DSV) (BE)
 - o verwerving project te Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul) (BE)
 - o verwerving project te Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) (NL)
 - o oplevering project te Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland) (NL)
- de positieve impact van de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2017:
 - o built-to-suit project te Zaventem (verhuurd aan Saco) (BE)
 - o oplevering uitbreidingsproject te Aalsmeer (verhuurd aan Scotch & Soda) (NL)
 - o verwerving project te Zaventem (verhuurd aan DHL Aviation) (BE)
 - o verwerving project te Willebroek (verhuurd aan Metro en Decathlon) (BE)
 - o oplevering project te Genk (verhuurd aan Mainfreight) (BE)
 - o verwerving project te Saintes (verhuurd aan Noukies) (BE)
 - o verwerving project te Tilburg (verhuurd aan NSK) (NL)
 - o verwerving project te Etten-Leur (verhuurd aan BAS Logistics) (NL)
- de negatieve impact van de verkoop van 3 gebouwen in Frankrijk (St.-Cyr-en-val en Tilloy-lez-Cambrai eind 2016 en Savigny-le-Temple eind Q1 2017).

Hieronder een detail van de huurinkomsten per site:

CONTRACTUELE HUURGELDEN (EUR x 1.000)		31/12/2017 12 maanden	0 - 1 jaar	1 - 3 jaar	> 3 jaar
België		26 341	233	2 670	23 438
Aalst	Tragel 48-58	2 121	12	267	1 842
Bornem	Industrieweg 4-24	608	0	203	405
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1 210	0	0	1 210
Hoboken	Smallandlaan 7	130	0	0	130
Puurs		250	0	0	250
Nivelles	Rue de la Technique 11	203	203	0	0
Puurs	Schoonmansveld 18	450	0	0	450
Erembodegem	Industrielaan 27	860	0	222	638
Mechelen	Zandvoortstraat 16	998	0	723	275
Vorst	Humaniteitslaan 292	2 008	0	653	1 355
Milmort	Avenue du Parc Industriel	525	0	283	242
Heppignies	Rue Brigade Piron	811	0	0	811
Zaventem	Brucargo 830	2 195	0	0	2 195
Zaventem	Brucargo 763	323	0	0	323
Zaventem	Brucargo 831	640	0	0	640
Gent	Evenstuk	1 742	0	0	1 742
Gent	Korte Mate	0	0	0	0
Zaventem	Brucargo 738-1	482	0	0	482
Willebroek	De Hulst Triton	215	18	263	-66
Willebroek	De Hulst Dachser	1 037	0	0	1 037
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1 445	0	0	1 445
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	997	0	56	940
Bornem	Industrieweg 3	0	0	0	0
Zaventem	Brucargo	3 171	0	0	3 171
Willebroek	De Hulst Metro	627	0	0	627
Willebroek	De Hulst Decathlon	2 057	0	0	2 057
Genk	Mainfreight	520	0	0	520
Zaventem	Brucargo - Saco	379	0	0	379
Saintes	Amtoys / Noukies	335	0	0	335
Frankrijk		7 397	1 349	2 993	3 055
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	0	0	0	0
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	363	0	363	0
Cambrai	P.d. Activité Actipole	0	0	0	0
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280	320	0	0	320
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	241	241	0	0
Décines	Rue a Rimbaud 1	383	383	0	0
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande B	1 066	68	745	252
Alfortville	Le Techniparc	223	223	0	0
Roissy	Rue de la Belle Etoile 383	654	293	0	361
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	499	140	359	0
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	611	0	0	611
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	0	0	0	0
Marennes	La Donnière	877	0	877	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	649	0	649	0
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	843	0	0	843
Saint-Priest	Parc des Lumières	504	0	0	504
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	164	0	0	164
Nederland		13 577	0	0	13 577
Almere	Stichtse Kant	1 196	0	0	1 196
Waddinxveen	Exportweg	975	0	0	975
Oss	Vollenhovermeer	1 045	0	0	1 045
Beuningen	Zilverwerf	1 047	0	0	1 047
's Heerenberg	Distributieweg	1 371	0	0	1 371
Heerlen	Business Park Aventis	1 475	0	0	1 475
Apeldoorn	Ijseldijk	564	0	0	564
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1 002	0	0	1 002
Aalsmeer	Japanlaan & Thailandlaan	2 375	0	0	2 375
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1 208	0	0	1 208
Tilburg	Brakman - NSK	1 000	0	0	1 000
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	320	0	0	320
TOTAAL		47 315	1 582	5 664	40 070

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste drie jaren een volledig jaar deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 34 sites), zijn de huurinkomsten als volgt (zie ook tabel):

- 2015: € 27.252 K
- 2016: € 27.638 K (+1,4%)
- 2017: € 27.944 K (+ 1,1%)

De stijging met 1,6% van de huurinkomsten voor België in 2017 t.o.v. 2016 is voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse indexatie, de extra verhuring aan CdS van de site te Vorst, de extra verhuring aan DSV (fase 2) van de site te Gent Evenstuk deels afgezet door de leegstand van de site te Puurs, voordien verhuurd aan H&M en de leegstand van de site te Gent Korte Mate, voordien verhuurd aan SAS Automotive.

De huurinkomsten voor Frankrijk zijn licht gestegen met 1,7% in 2017 t.o.v. 2016 voornamelijk ten gevolge van de jaarlijkse indexatie.

In Nederland dalen de huurinkomsten met 0,8% in 2017 t.o.v. 2016 naar aanleiding van de hernegotiatie van de huurovereenkomst in 2017 door JCL die de site te 's Heerenberg Distributieweg huurt deels gecompenseerd door de jaarlijkse indexatie die echter beperkt was in 2017 voor Nederland.

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
België		16.077	15.831	15.258
Aalst	Tragel 48-58	2.135	2.081	2.013
Bornem	Industrieweg 4-24	582	562	103
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.100	1.080	1.069
Hoboken	Smallandlaan 7	128	125	100
Nivelles	Rue de la Technique 11	331	380	373
Puurs	Schoonmansveld 18	146	805	773
Erembodegem	Industrielaan 27	896	687	828
Mechelen	Zandvoortstraat 16	935	838	754
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.003	1.673	1.225
Milmort	Avenue du Parc Industriel	494	507	1.000
Heppignies	Rue Brigade Piron	813	800	832
Zaventem	Brucargo 830	2.195	2.157	2.118
Zaventem	Brucargo 763	321	289	283
Zaventem	Brucargo 831	638	625	462
Gent	Evenstuk	1.716	1.087	1.077
Gent	Korte Mate	138	654	650
Zaventem	Brucargo 738-1	482	475	609
Willebroek	De Hulst Dachser	1.024	1.005	989
Frankrijk		6.328	6.222	6.451
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	359	359
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	918	905	708
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	238	236	475
Décines	Rue a Rimbaud 1	376	374	974
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	873	803	373
Alfortville	Le Techniparc	226	224	640
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	498	495	225
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	615	611	492
Marennes	La Donnière	757	753	744
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	639	636	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	830	825	825
Nederland		5.539	5.585	5.543
Almere	Stichtse Kant	1.120	1.119	1.164
Waddinxveen	Exportweg	993	988	983
Oss	Vollenhovermeer	1.010	1.009	965
Beuningen	Zilverwerf	1.037	1.035	1.027
's Heerenberg	Distributieweg	1.379	1.433	1.404
TOTAAL		27.944	27.638	27.252

34 van de 54 sites maken meer dan drie jaar deel uit van de portefeuille. 20 sites werden de laatste drie jaar toegevoegd aan de portefeuille via nieuwe huurcontracten of bestaande sites, of nieuwe huurcontracten door de ontwikkeling of aankoop van nieuwe sites. 5 sites (Meer, Herentals, St-Cyr-en-Val, Tilloy-lez-Cambrai en Savigny-le-Temple) werden verkocht in de laatste drie jaren.

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Concessie- en opstalvergoedingen	-2 360	-1 305	-1 205
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-90	-11	-2
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	9	0	59
TOTAAL	-2 440	-1 315	-1 148

Het totaal van de te betalen huur op gehuurde activa betreft de concessie- en opstalvergoedingen op de volgende sites: Brucargo 830, Brucargo 763-765, Brucargo 831, Brucargo 738, Gent Evenstuk, Gent Hulsdonk, Grimbergen, Belron te Genk, en DHL Hub te Machelen.

Deze betaalde concessies worden geboekt conform IAS 17 en het gebouw dat hierop voltrokken werd, is geboekt als vastgoedbelegging conform IAS 40.

In onderstaand schematisch overzicht wordt weergegeven wat de jaarlijkse concessie-en opstalvergoedingen zijn per site in 2017 en de datum tot dewelke Montea deze moet betalen.

(EUR x 1.000)	<u>2017</u>	<u>Einddatum</u>
Brucargo 830	526 €	2062 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Brucargo 763	89 €	2063 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Gent - Evenstuk	248 €	2043
Brucargo 831	173 €	2063 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Gent - Hulsdonk	79 €	2043
Grimbergen	80 €	2029
Brucargo 738	135 €	2064 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Machelen - DHL Hub	951 €	2065 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Genk - Belron	33 €	2042
Brucargo - Saco	46 €	2063 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Totaal	2.360 €	

Onderstaande tabel geeft de toekomstige niet verdisconteerde concessie kasstromen weer:

Niet verdisconteerde concessie kasstromen (EUR x 1000)					
Site	Percentage van huur (indien van toepassing)	Basis (jaarlijkse contractuele huur of bedrag)	< 1 jaar	1 jaar < x < 5 jaar	> 5 jaar
Brucargo - DHL Global Forwarding	24%	2.195	526	2.104	21.040
Brucargo - Geodis Calberson Belgium	28%	323	89	356	3.649
Gent - DSV Solutions		240	248	992	5.208
Brucargo - SJM Coördination Center	28%	629	173	692	7.093
Gent - SAS Automotive		77	79	316	1.659
Grimbergen - Caterpillar		8	80	320	560
Brucargo - Nippon Express	28%	482	135	540	5.670
Machelen - DHL Hub	40%	3.171	1.269	5.074	53.278
Genk - Belron		61	61	245	2.509
Brucargo - Saco	28%	335	94	375	4.030
TOTAL			2.753	11.014	104.697

Montea past IAS 39.59 toe. Wanneer Montea, ter inning van de huur- en/of andere gelden, beroep doet op extern juridisch advies, wordt er onmiddellijk een waardevermindering geboekt. Wanneer de gelden ontvangen worden, wordt een terugnemng van de waardevermindering geboekt.

De waardevermindering in 2017 betreft de aangelegde waardevermindering voor de huurder SMIW op de site te Milmort (€ 90K).

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en recuperatie van deze huurlasten en belastingen

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5 168	4 942	4 832
Doorrekening van huurlasten gedragen door de huurder	2 714	1 983	2 003
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2 454	2 959	2 829
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5 895	-5 863	-5 824
Huurlasten gedragen door de huurder	-3 025	-2 325	-2 363
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 870	-3 537	-3 461
TOTAAL	-727	-920	-992

De daling van de netto impact tot € -727K is grotendeels het gevolg van de extra verhuur op de verschillende locaties, in eigendom van de groep Montea.

Bij leegstand is de grootste kostprijs de onroerende voorheffing en de al dan niet doorgerekende verzekeringen. De voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen bedroegen in 2017 € 2.870 K (6,8% van de huurinkomsten, welke € 41.907 K bedragen op 31/12/2017).

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Property management fee	471	290	262
Inkomsten zonnepanelen	1 382	912	954
Andere	2 044	459	349
TOTAAL	3 897	1 660	1 565

De Property management fee betreft de contractueel afgesproken management fee, welke in het merendeel van de contracten een percentage bedraagt op de jaarlijks te betalen huur. In 2017 heeft de vennootschap uitzonderlijk ook enkele Project management fees ontvangen tijdens de constructiefase die eveneens opgenomen werden in deze sectie wat de stijging ten opzichte van 2016 verklaart.

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (18,7%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (81,3%).

De opbrengsten worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS18. 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.

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem, Grimbergen, Puurs Schoonmansveld 28, Vorst, Milmort, Heppignies, Aalst en Gent Hulsdonk genereerden samen € 1.382K aan inkomsten.

De post “Andere” omvat hoofdzakelijk de in april 2017 ontvangen éénmalige vergoeding naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), maar ook de afbetaling van de door Montea gefinancierde meerwerken voor dezelfde huurder (afbetaling over duurtijd huurcontract: 15 jaar) en andere inkomsten zoals de tussenkomsten van de verzekeraar nav schadegevallen, gedekt door onze verzekeringspolis en de ontvangen vergoedingen voor de wederinstandstelling van de gebouwen in portefeuille na de beëindiging van een huurcontract en na aftrek van de gemaakte of geraamde kosten voor deze wederinstandstelling.

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Recurrente technische kosten	-25	-122	-113
Herstellingen	-12	-109	-102
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	-13	-13	-11
Niet-recurrente technische kosten	-8	0	-1
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	-8	0	-1
TOTAAL	-34	-122	-114

De technische kosten in 2017 zijn voornamelijk kleine herstellingswerken en onderhoudswerken aan de vastgoedportefeuille.

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Makelaarscommissies	-91	-202	-190
Publiciteit	0	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-30	-55	-43
TOTAAL	-122	-257	-233

De commerciële kosten omvatten de makelaarscommissies betaalbaar na ondertekening van de nieuwe huurcontracten met Facil Europe en Profit Europe alsook de erelonen van advocaten hieraan gelinkt.

Toelichting 7: Kosten niet verhuurde gebouwen

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Lasten	0	-23	-47
Onroerende voorheffing	0	0	-46
Verzekeringspremies	0	-9	-9
TOTAAL	0	-31	-102

Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Interne beheerskosten van het patrimonium	-1 047	-590	-822
Externe beheerskosten	0	0	-17
TOTAAL	-1 047	-590	-839

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 de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten anderzijds. De stijging van de interne beheerskosten in 2017 t.o.v. 2016 kan worden verklaard door een incorrecte weergave van 2016; echter zonder resultaatimpact omdat het louter een reclassificatie van de algemene kosten naar de beheerskosten betreft.

Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Andere vastgoedkosten	-44	-43	-43
TOTAAL	-44	-43	-43

Onder "Andere vastgoedkosten" worden in 2017 hoofdzakelijk de kosten m.b.t. het onderhoud van de zonnepanelen opgenomen.

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Kantoorkosten	-363	-305	-329
Representatiekosten	-94	-114	-117
Erelonen	-825	-780	-960
<i>Vastgoedschatte</i>	-125	-109	-137
<i>Commissaris</i>	-84	-78	-74
<i>Juridische adviseurs</i>	-107	-115	-124
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-373	-316	-369
<i>Andere</i>	-135	-162	-257
Noteringskosten	-321	-256	-234
Marketing en communicatie	-301	-323	-304
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1 705	-1 791	-1 897
Afschrijvingen	-205	-200	-196
TOTAAL	-3 814	-3 769	-4 037

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.

In totaal werd € 5.807 K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd

- € 945 K (16,3%) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Dit zijn kosten voor project management;
- € 1.047 K (18,0%) overgeboekt naar de vastgoedkosten (opgenomen in de beheerskosten vastgoed, opgenomen in toelichting 8). 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 de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten anderzijds.

Zodoende blijft 65,7% van deze kosten (€ 3.814 K) behouden als algemene kosten van de vennootschap. De lichte stijging van de algemene kosten is hoofdzakelijk het gevolg van hogere noteringskosten en van meer kantoorkosten.

Het honorarium van de Commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, met betrekking tot de vergoedingen in het kader van zijn wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen, bedraagt € 50 K (het totaal bedrag bedraagt € 84 K, waarvan € 34 K gerelateerd is aan andere controlewerkzaamheden - zie commissaris).

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoeddeskundige en de Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2017.

Het gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten kan als volgt worden weergegeven:

	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	19	13
a) Arbeiders	0	0
b) Bedienden	19	13
<i>Administratief bedienden</i>	10	7
<i>Technisch bedienden</i>	9	6
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE)	19	13
<i>West-Europa</i>	19	13
België	14	10
Frankrijk	3	3
Nederland	2	0
<i>Centraal- en Oost-Europa</i>	0	0
Personeelskosten (in EUR x 1000)	2.027	1.708
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.155	969
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	412	356
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	30	43
d) Andere personeelskosten	430	340

(*) VTE staat voor Voltijdse Equivalenten

Personeelskosten hierboven opgenomen kunnen worden teruggevonden in de sectie van de algemene kosten (zie boven) en in de sectie van de beheerskosten (zie Toelichting 8). Het verschil tussen beide bedragen stemt overeen met de vergoeding van de statutaire zaakvoerder.

Montea heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdrage van het verzekeringsplan worden betaald door Montea. De verzekeringsmaatschappij heeft bevestigd dat op 31 december 2017 het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	35	61	29
Andere operationele kosten	-107	-203	-86
TOTAAL	-72	-142	-58

De andere operationele opbrengsten omvatten hoofdzakelijk:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

- kosten van registraties en wettelijke formaliteiten;
- vennootschapsbijdrage in Frankrijk;
- gemaakte kosten voor projecten die niet weerhouden werden.

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	17.360	57.938	3.780
Reële waarde van de verkochte onroerende goederen	-16.591	-49.807	-3.775
TOTAAL	769	8.131	5

De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat. Zie sectie 8.6.2.1.

De gerealiseerde meerwaarde van € 769 K in 2017 is het resultaat van de verkoop van de site te Savigny-le-Temple. De gerealiseerde meerwaarde van € 8.131 K in 2016 is het resultaat van de verkoop van de site in Cambrai en Saint-Cyr-En-Val. De gerealiseerde meerwaarde van € 5K in 2015 is het resultaat van de verkoop van de site in Herentals verhuurd aan Kemin.

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.949	8.553	14.535
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.745	-7.883	-17.195
TOTAAL	3.204	670	-2.660

De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat. Zie sectie 8.6.2.1.

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is het saldo van alle positieve variaties in de reële waarde van de sites. Hetzelfde geldt voor de negatieve variaties.

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat op de vastgoedportefeuille € 3.204 K op 31 december 2017.

Wanneer we het saldo van de positieve en negatieve variaties apart bekijken, respectievelijk van + € 12,9 miljoen en - € 9,7 miljoen, kunnen we het volgende stellen:

- de positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten;
- de negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen is grotendeels het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de intële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden (zie sectie 8.6.2.1) en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

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

Zie ook toelichting 20 over de waarderingsmethodologie en de sensitiviteit van de waarderings.

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIELE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	1	1	138
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Andere	240	655	443
TOTAAL	240	656	581

De financiële inkomsten hebben hoofdzakelijk betrekking op de ontvangen vergoedingen van MG Real Estate aangaande de onbeschikbaarheidsvergoedingen mbt het park De Hulst. Verwijzing wordt gemaakt naar toelichting 28 eerste paragraaf in het jaarlijks financieel verslag 2016. Deze vergoedingen werden gehonoreerd aan een interestvoet van 5,5% op jaarbasis. De verwerving van het distributiecentrum voor Decathlon is het sluitstuk van een succesvolle samenwerking met MG Real Estate waardoor de financiële inkomsten gedaald zijn in 2017.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-6 115	-5 713	-5 364
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	1	0	6
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-5 123	-6 578	-3 142
Andere interestkosten	-8	-17	-57
TOTAAL	-11 245	-12 308	-8 556

De netto interestkosten zijn gedaald met € 1.063 K of 8,6%.

De gemiddelde schuldenlast steeg met € 41,8 miljoen of 13%. Daarentegen is de gemiddelde financieringskost ongewijzigd gebleven tov vorig jaar, nl. 3%^{102*} (incl. de kosten van de toegelaten indekkingsinstrumenten) voor het boekjaar 2017 waardoor de nominale interestlasten op leningen steeg met € 402 K.

De impact van de hedginginstrumenten op de gemiddelde financieringskost is 1,3%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de hedginginstrumenten 1,7% zou bedragen.

De kosten van de afdekkingsinstrumenten dalen met € 1.455 K voornamelijk het gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een bedrag van € 2,1 miljoen om daaropvolgend in 2016 een nieuwe indekking af te sluiten tegen de marktconforme voorwaarden deels afgezet door een hogere indekkingsgraad gedurende 2017 ten opzichte van 2016.

In de loop van het laatste kwartaal van 2017 heeft Montea vier contracten voor rentevoetindekking van het type IRS, voor een nominaal bedrag van € 60 miljoen afgewikkeld om daaropvolgend nieuwe indekkingen af te sluiten voor hetzelfde bedrag, tegen huidige marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de looptijd van de indekkingen, alsook op de gemiddelde financieringskost voor de komende jaren van € 1,2 miljoen per jaar. 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. Indien we deze verwerkingsmethodiek hadden toegepast op de unwinding van de swap in 2016, zou dit geen invloed hebben gehad op het netto resultaat en eigen vermogen van 2016, enkel op het EPRA resultaat dat € 2,1 miljoen of € 0,21 per aandeel hoger zou zijn geweest.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-102	-128	-41
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soorgelijken	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	-102	-128	-41

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van de afsluiting van nieuwe kredietlijnen.

^{102*} Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden en werd berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2017, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt € 5.791 K bestaande uit:

- de positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € 6.699 K;
- de negatieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de CDVA (Debit Value Adjustment) fluctueert met € 909 K over boekjaar 2017 ten opzichte van eind 2016.

VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5 791	-616	438
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	5 791	-616	438
Andere	0	0	0
TOTAAL	5 791	-616	438

De schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 12,0 miljoen.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2017	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2017(*)	Reële waarde 2016(*)	Reële waarde 2015(*)	Reële waarde variatie 2017 vs 2016
IRS'	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	0	-2.983	-1.098	2.983
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS'	30/11/2015	30/05/2019	0	0	3,07%	Euribor 3M	0	-845	-2.687	845
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-932	-1.248	-1.240	316
IRS	2/01/2015	1/07/2022	25.000	25.000	2,25%	Euribor 3M	-2.558	-3.324	-3.177	766
IRS'	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	-1.488	-1.446	1.488
IRS'	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	-4.550	-4.277	4.550
IRS	3/10/2016	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.265	-2.949	-4.519	684
IRS	1/04/2015	1/07/2027	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-4.943	-5.900	-4.997	958
IRS	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.236	-1.590	-1.479	354
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	3	-41	0	44
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	18	-120	0	138
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	38	-763	0	801
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	38	-330	0	368
IRS''	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-104	0	0	0
IRS''	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-33	0	0	0
IRS''	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-29	0	0	0
IRS''	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-26	0	0	0
TOTAL			242.500	242.500			-12.029	-26.131	-24.920	14.294

(*) waarde excl CVA/DVA

(*) vervroegd beëindigd en vervangen in 2017

(ii) nieuw afgesloten IRS-en ter vervanging van de vervroegd beëindigde in 2017

Hier wordt schematisch weergegeven wanneer de bestaande IRS contracten voor een totaal van € 242,5 miljoen komen te vervallen:

2021: € 10 miljoen
2022: € 25 miljoen
2023: € 10 miljoen
2024: € 50 miljoen
2025: € 35 miljoen
2026: € 60 miljoen
2027: € 52,5 miljoen

Over alle boekjaren heen boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 418 K (dit betreft de zogenaamde "Debit Value Adjustment"). Zodoende bedraagt de netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 11,6 miljoen. De negatieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kan worden terug gevonden bij de andere langlopende financiële schulden op het passief van de balans en de positieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde bij de andere financiële vaste activa – afdekkingsinstrumenten op het actief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2017 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 242,5 miljoen.

De gemiddelde "hedging cost" is gedaald van 2,3% (gemiddelde indekkingskost exclusief éénmalige unwinding cost in 2016 van € 2,1 miljoen) naar 2,1% (rekening houdend met een constante perimeter)¹⁰³.

De niet-verdisconteerde netto kasstromen van de bestaande IRS-contracten worden in de tabel hieronder weergegeven:

Niet verdisconteerde kasstromen (EUR x 1000)	< 1 jaar	1 jaar < x < 2 jaar	2 jaar < x < 3 jaar	3 jaar < x < 4 jaar	4 jaar < x < 5 jaar	5 jaar < x < 6 jaar	6 jaar < x < 7 jaar	6 jaar < x < 7 jaar	7 jaar < x < 8 jaar	9 jaar < x < 10 jaar	> 11 jaar
Hedging kost	3 922	3 922	3 922	3 922	3 651	3 006	2 722	2 010	1 694	1 082	0

Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Roerende voorheffing	0	0	-1
Actuele belastingslasten (-baten)	-938	-505	-323
TOTAAL	-938	-506	-324

De geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

- te betalen belasting op verworpen uitgaven door Montea Comm. V.A.
- te betalen vennootschapsbelasting voor vennootschappen die niet genieten van het GVV-statuut
- te betalen dividendbelasting door Montea SCA
- te betalen dividendbelasting door Montea Nederland

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2015	214
Aankopen	66
Afschrijvingen	-91
OP 31/12/2016	189
Aankopen	79
Afschrijvingen	-100
OP 31/12/2017	168

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.

¹⁰³ De gemiddelde "hedging cost" wordt berekend door de totale jaarlijkse hedging cost te delen door het gemiddelde gehedged bedrag.

Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN & PROJECTONTWIKKELING	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Vastgoedbeleggingen	Projectontwikkeling	TOTAAL
Op 31/12/2015	481.295	25.640	506.935
Investerings	96.288		96.288
Nieuwe verwervingen	55.296		55.296
Verwervingen via aandelentransacties	40.992		40.992
Herontwikkelingen	-		-
Opgeleverde projectontwikkelingen		-15.359	-15.359
Desinvesteringen	-57.516		-57.516
Verkoop Activa	-49.795		-49.795
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-7.721		-7.721
Stijging/(daling) van de reële waarde	4.788		4.788
Op 31/12/2016	524.855	10.281	535.136
Investerings	129.843		129.843
Nieuwe verwervingen	16.612		16.612
Verwervingen via aandelentransacties	78.166		78.166
Oplevering van built-to-suit projecten	35.065		35.065
Projectontwikkelingen		38.248	38.248
Desinvesteringen	-		-
Verkoop Activa	-		-
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-		-
Stijging/(daling) van de reële waarde	3.293	-89	3.204
Op 31/12/2017	657.991	48.440	706.431

Een stijging in de vastgoedbeleggingen in 2017 ter waarde van € 133 miljoen wordt verklaard door:

- Een stijging van de nieuwe verwervingen (€ 17 miljoen):
 - o Fase 1 te Etten-Leur verhuurd aan Bas Logistics (€ 5 miljoen)
 - o Mesnil-Amelot verhuurd aan Facilit'Air en SSP (€ 3 miljoen)
 - o uitbreidingsgrond aanpalend aan verhuurde site Dachser (€ 1 miljoen)
 - o uitbreidingsgrond aanpalend aan verhuurde site Federal Mogul (€ 1 miljoen)
 - o verbeterings- en instandhoudingswerken aan de bestaande portefeuille (€ 7 miljoen)

Het project te Etten-Leur, het project te Mesnil-Amelot en de uitbreidingsgronden werden gefinancierd met de proceeds van de kapitaaltransactie (zie sectie 5.3.5 voor meer informatie). De verbeterings- en instandhoudingswerken werden gefinancierd via vreemd vermogen.

- Oplevering van Built-to-suit projecten ter waarde van € 35 miljoen:
 - o project te Brucargo verhuurd aan Saco (€ 4 miljoen)
 - o distributiecentrum te Genk verhuurd aan Mainfreight (€ 7 miljoen)
 - o uitbreidingsproject te Waddinxveen verhuurd aan Delta Wines (€ 1 miljoen)
 - o project te Tilburg verhuurd NSK (€ 16 miljoen)
 - o het Built-to-suit project te Aalsmeer verhuurd aan Scotch&Soda (€ 7 miljoen)

Het project te Brucargo, het project te Genk, het project te Tilburg en het project te Aalsmeer werden gefinancierd via vreemd vermogen. Het project te Waddinxveen werd gefinancierd met de proceeds van de kapitaaltransactie (zie sectie 5.3.5 voor meer informatie).

- Een stijging van de aankopen van nieuwe panden via aandelentransacties (€ 78 miljoen):

In België:

- o Castanea NV: project verhuurd aan Metro te Willebroek (€ 9 miljoen)
- o Gleditsia NV, Sambucus NV en Pterocarya NV: project verhuurd aan Decathlon te Willebroek (€ 32 miljoen)
- o Cercis Parc NV: project verhuurd aan DHL Aviation NV te Brucargo (€ 31 miljoen)
- o Immocass BVBA: de sale & lease back transactie met Noukies gelegen te Saintes (€ 4 miljoen)

In Frankrijk:

- o APJ SCI: realisatie van de aankoop van het project te Alfortville (€ 2 miljoen)

Het project Metro te Willebroek en het project te Brucargo werden gefinancierd via vreemd vermogen. Het project Decathlon te Willebroek, de sale & lease back transactie te Saintes en het project te Alfortville werden aangekocht met de proceeds van de kapitaaltransactie (zie sectie 5.3.5 voor meer informatie).

IFRS 3 is hier niet van toepassing daar deze transacties niet classificeren onder de verwerving van een bedrijfscombinatie. De overgenomen vennootschap wordt niet beschouwd als een aparte business maar eerder als een gebouw dat huuropbrengsten genereert.

- een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 3 miljoen)

De balans van Castanea NV, die werd overgenomen via een aandelentransactie, bevat de volgende elementen:

- o het terrein met gebouw, verhuurd aan Makro Cash&Carry Belgium NV
- o openstaande handelsvordering aan € 0,2 miljoen
- o liquide middelen ten belope van € 0,3 miljoen
- o een opgebouwd eigen vermogen van € 0,2 miljoen
- o financiële schulden van € 6,5 miljoen

De financiële schulden werden op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Comm.V.A.

De balans van Gleditsia NV (eigenaar voor 37% van het terrein en gebouw), die werd overgenomen via een aandelentransactie bevat de volgende elementen:

- o het terrein met gebouw verhuurd aan Decathlon
- o handelsvorderingen en overlopende activa ten belope van € 0,65 miljoen
- o liquide middelen ten belope van € 1 miljoen
- o een eigen vermogen van € 3,1 miljoen grotendeels bestaande uit kapitaal
- o overige schulden (incl. belastingen) en overlopende passiva van € 0,2 miljoen
- o een intragroup schuld ten belope van € 9,1 miljoen

De intragroup schuld werd op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Comm.V.A.

De balans van Pterocarya NV (eigenaar voor 30% van het terrein en gebouw) die werd overgenomen via een aandelentransactie bevat de volgende elementen:

- o het terrein met gebouw verhuurd aan Decathlon
- o handelsvorderingen en overlopende activa ten belope van € 0,5 miljoen
- o een eigen vermogen van 2,5 miljoen grotendeels bestaande uit kapitaal
- o overige schulden (incl. belastingen) en overlopende passiva van € 0,2 miljoen
- o een intragroup schuld ten belope van € 5 miljoen

De intragroup schuld werd op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Comm.V.A.

De balans van Sambucus NV (eigenaar voor 33% van het terrein en gebouw) die werd overgenomen via een aandelentransactie bevat de volgende elementen:

- o het terrein met gebouw verhuurd aan Decathlon
- o handelsvorderingen en overlopende activa ten belope van € 0,6 miljoen
- o een eigen vermogen van 2,8 miljoen grotendeels bestaande uit kapitaal
- o overige schulden (incl. belastingen) en overlopende passiva van € 0,2 miljoen
- o een intragroup schuld ten belope van € 5,3 miljoen

De intragroup schuld werd op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Comm.V.A.

De balans van Cercis Parc NV, die werd overgenomen via een aandelentransactie, bevat de volgende elementen:

- o het gebouw verhuurd aan DHL Aviation
- o vaste activa in aanbouw van € 1,7 miljoen
- o openstaande handelsvorderingen van € 1 miljoen
- o overige vorderingen en overlopende activa ten belope van € 0,8 miljoen
- o een negatieve eigen vermogen van € 0,2 miljoen
- o handelsschulden en overige schulden (incl. belastingen) van € 0,8 miljoen
- o overlopende passiva van € 0,8 miljoen
- o een intragroup schuld ten belope van €28,8 miljoen

De intragroup schuld werd op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Comm.V.A.

De balans van Immocass BVBA, die werd overgenomen via een aandelentransactie, bevat de volgende elementen:

- o het terrein met gebouw, verhuurd aan Noukies
- o een eigen vermogen van € 0,2 miljoen
- o financiële schulden ten belope van € 1,1 miljoen

De financiële schuld werd op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Comm.V.A.

De balans van APJ SCI, die werd overgenomen via een aandelentransactie, bevat de volgende elementen:

- o het terrein met gebouw, verhuurd aan Brard Entreprise
- o liquide middelen van € 0,1 miljoen
- o een opgebouwd eigen vermogen van €3,3 miljoen
- o financiële schulden en overige schulden (incl. belastingen) ten belope van € 0,1 miljoen

De tabel hieronder geeft een gedetailleerd overzicht weer van de lopende projectontwikkelingen:

Projectontwikkelingen	(X EUR 1.000)
Op 31/12/2015	25.640
Projectontwikkelingen	
- Camphin - Danone/DSM/GB	3.045
- Aalsmeer - Scotch & Soda	7.240
- Aalsmeer - Bakkersland oplevering	-13.300
- Erembodegm - Movianto oplevering	-11.200
- Gent - Uitbreiding DSV oplevering	-1.144
Op 31/12/2016	10.281
Projectontwikkelingen	
Genk - Carglass	11.199
Vilvoorde Tyraslaan	9.910
Bornem - Pelsis	4.982
Camphin - Danone/DSM/GBS	11.170
Ettenleur - Bas Logistics	4.934
SLP - Thomsen Select	3.270
Aalsmeer - Scotch & Soda oplevering	-7.217
Stijging/(daling) van de reële waarde	-89
Op 31/12/2017	48.440

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Zie toelichting 39 voor meer informatie. De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen kan verklaard worden door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt.

Waarderingsmethodologie

De schatting van een site bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, het bepalen van de prijs waartegen de site potentieel verhandeld zal kunnen worden tussen kopers en verkopers die voldoende geïnformeerd zijn zonder informatie-asymmetrieën en die een dergelijke transactie wensen te realiseren. Deze waarde is de investeringswaarde of de te betalen prijs vermeerderd met de eventuele overdrachtsbelastingen (registratierechten of BTW). De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door de theoretische lokale registratierechten af te trekken van de investeringswaarde.

Sensitiviteit van waarderungen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van panden geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt:

Niet observeerbare inputs	berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m ²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	jaren	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

Daarnaast is het zo dat een lange (korte) resterende looptijd van het huurcontract vaak aanleiding geeft tot een stijging (daling) in de verdisconteringsvoet.

De sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille kan als volgt worden ingeschat:

- een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalén) met ongeveer € 7,5 miljoen
- een daling (stijging) van 0,25% van de verdisconteringsvoet heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalén) met ongeveer € 29 miljoen.

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (x EUR 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
OP 31/12/2015	10.500	571	9.929
Aanschaffingswaarde 01/01/2016	11.140	757	10.383
Aankopen	55	0	55
Zonnepanelen	-391	0	-391
- Aanschaffingen zonnepanelen	330	0	330
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	-720	0	-720
Aanschaffingswaarde 31/12/2016	10.804	757	10.047
Afschrijvingen 01/01/2016	-640	-224	-416
Afschrijvingen	-67	-38	-29
Afschrijvingen 31/12/2016	-707	-262	-445
OP 31/12/2016	10.097	495	9.602
Aanschaffingswaarde 01/01/2017	10.804	757	10.047
Aankopen	51	0	51
Zonnepanelen	2.793	0	2.793
- Aanschaffingen zonnepanelen	2.308	0	2.308
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	484	0	484
Aanschaffingswaarde 31/12/2017	13.648	757	12.891
Afschrijvingen 01/01/2017	-707	-262	-445
Afschrijvingen	-64	-38	-26
Afschrijvingen 31/12/2017	-771	-300	-471
OP 31/12/2017	12.877	457	12.420

De grijs weergegeven cijfers werden aangepast naar aanleiding van een foutieve opname van de cijfers in het financieel jaarlijks verslag van 2016

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat naast de meerwaarde van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Erembodegem, Puurs Schoonmansveld, Heppignies, Milmort, Vorst en Gent grotendeels de investering in de zonnepanelen te Aalst, door acquisitie van de aandelen van de vennootschap Orka Aalst NV.

De meerwaarde werd rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (zie ook waarderingsregels 8.6.2.).

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. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit € 11.514 K bedragen. De zonnepanelen worden niet gewaardeerd door een onafhankelijk vastgoeddeskundige.

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

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden de netto meerwaarden (€ 484 K voor 2017) in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 30.1.

Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2015	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2016	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	96
Indekkingsinstrumenten	96
OP 31/12/2017	96

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2017 kunnen worden terug gevonden in toelichting 17.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2015	38
Borgtochten betaald in contanten	1
OP 31/12/2016	39
Borgtochten betaald in contanten	3
OP 31/12/2017	42

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2015	0
Vastgoedbeleggingen	7 721
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2016	7 721
Vastgoedbeleggingen	-7 721
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2017	0

De verkoop van het pand te Savigny-le-Temple werd op 30/03/2017 - na realisatie van een aantal aanpassingswerken voor de huidige huurder – gefinaliseerd.

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Bruto handelsvorderingen	14 951	11 014	8 195
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-587	-515	-504
TOTAAL	14 364	10 499	7 691

Op 31 december 2017 bedroegen de bruto handelsvorderingen € 14.364 K waarvan:

- € 12.941 K handelsvorderingen;
- € 735 K aan dubieuze debiteuren;
- € 1.275 K overige vorderingen
- - € 587 K aan waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren.

Onderstaande tabel omvat een ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen van € 12.940 K.

OUERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	11 899
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	397
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	266
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	52
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	326
TOTAAL	12 940

Op het totaal bedrag van € 12.940 K werden geen waardeverminderingen opgenomen, daar een individuele analyse per dossier wordt opgemaakt waaruit blijkt dat geen invorderingsrisico bestaat voor wat betreft de vorderingen die al meer dan 90 dagen vervallen zijn.

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat te minimaliseren beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten. De tabel hieronder geeft een overzicht van de geboekte dubieuze debiteuren weer:

DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2015	504
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	11
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
OP 31/12/2016	515
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	220
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
OP 31/12/2017	735
GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2015	504
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	11
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
OP 31/12/2016	515
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	73
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
OP 31/12/2017	587

De tabel hieronder geeft een overzicht weer van de overige vorderingen:

OVERIGE HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
Klanten met een creditsaldo	0
Leveranciers met een debetsaldo	100
Op te maken facturen	907
Te ontvangen creditnota's	268
TOTAAL	1 275

De vervallen handelsvorderingen waarvoor wel een waardevermindering werd geboekt wordt weergegeven in onderstaande tabel:

OUDERDOMSBALANS DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	0
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	587
TOTAAL	587

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden.

Montea heeft geen waarborgen verkregen om haar kredietrisico in te perken noch heeft ze kredietindekkingsinstrumenten verkregen.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
BELASTINGEN	7.908	6.559	4.254
BTW	6.739	6.292	3.983
Belastingen	1.169	268	271
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	840	48	-185
TOTAAL	8.748	6.607	4.069

Het aanzienlijk terug te vorderen BTW bedrag is het gevolg van een aantal grote facturen die geboekt werden op het einde van het jaar aangaande de lopende ontwikkelingen en aankopen onder BTW in Nederland. De openstaande belastingvordering betreft de Nederlandse vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid waarvan het FBI statuut in aanvraag is maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 37 en sectie 1.4.3.

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	3.436	3.348	4.929
Termijnbeleggingen	0	2	2
Te innen cheques	0	0	0
TOTAAL	3.436	3.350	4.930

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	454	424	394
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten:			
- Voorafbetaalde vergoedingen Groep De Paepe	0	4 500	4 500
- Kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten	833	15 785	10 071
- Andere	0	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0	0
Andere	976	412	344
TOTAAL	2 263	21 121	15 309

De rubriek “kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten” bevatten de optievergoeding en andere reeds gemaakte kosten zoals de aanvraag van de bouwvergunning voor Logistiek Park A12 te Waddinxveen¹⁰⁴, opstartkosten voor het project te Luik¹⁰⁵ op concessiegrond alsook reeds een beperkte opstartkost voor het Blue Gate project te Antwerpen¹⁰⁶. Gegeven de aankoop van het terrein nog niet definitief gefinaliseerd is, is er nog niet voldoende zekerheid om deze projecten op te nemen als vastgoedbelegging waardoor deze kosten voorlopig opgenomen worden onder de overlopende rekeningen. Zodra een aankoopovereenkomst definitief wordt ondertekend, worden deze kosten overgeboekt naar de rubriek ‘Vastgoedbeleggingen’.

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
OP 31/12/2015	187.735	-2.450	3	20.893	9.211.701
Inbreng in natura + keuzedividend	15.085	-91	0	11.546	740.183
OP 31/12/2016	202.820	-2.541	3	32.439	9.951.884
Inbreng in geld	33.803	-1.147	0	34.201	1.658.647
OP 31/12/2017	236.623	-3.688	3	66.641	11.610.531

Op 26 september 2017 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging in geld ten belope van € 68.004.527 (kapitaal + uitgiftepremie) waardoor 1.658.647 nieuwe aandelen werden gecreëerd.

Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht, dat niet geauditeerd werd door de commissaris, van 22/09/2017 of www.montea.com.

Toelichting 30: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Reserves	-3 216	-13 079	-16 904
Wettelijke reserve	845	835	835
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-55 573	-49 930	-52 300
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
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	0
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	-14 939	-24 188	-24 626
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-2	-2	-251
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0	0
Andere reserves	66 454	60 207	59 438

Zie sectie 8.6.2.1. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

¹⁰⁴ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁰⁵ Zie persmededeling van 6/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁰⁶ Zie persmededeling van 18/02/2016 of www.montea.com voor meer informatie.

Op de raad van bestuur van 14 november 2011 werd een optieplan goedgekeurd voor alle leden van het uitvoerend management, inclusief de uitvoerende bestuurders. Voor deze opties werden eigen aandelen ingekocht. Het bedrag van € 251K ("Reserve voor eigen aandelen") in 2015 betreft 7.246 eigen aandelen met een totale nominale waarde van € 251K (inclusief kosten). Deze 7.246 aandelen waren het restant van de 23.346 ingekochte aandelen als financiering van het lopende optieplan. Tijdens het boekjaar 2016 werden alle resterende opties uitgeoefend voor een totaal van 7.246 aandelen. Er werd voorlopig geen nieuw optieplan voorzien.

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt € 5.643K, grotendeels als gevolg van de negatieve waarde-evolutie van het vastgoed als gevolg van de wijziging in de waarderingsregels met betrekking tot de mutatiekosten (zie sectie 8.6.2.1) wat maakt dat bij de aanschaffing de mutatiekosten rechtstreeks in kosten genomen werden. De negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en de reserve voor het saldo van de indekkingsinstrumenten zijn de belangrijkste onderdelen welke een grote negatieve impact hebben op de reserves.

Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (15 maanden)	5 629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10 046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16 034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1 906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4 420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6 692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3 658
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2014 (12 maanden)	1 457
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2015 (12 maanden)	2 470
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2016 (12 maanden)	-23 534
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1 566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2015 (12 maanden)	213
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2016 (12 maanden)	-720
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2017 (12 maanden)	484
OP 31/12/2017	-55 573

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFR

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS DEFINIEERD IN IFRS	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	0
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-6 792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	-2 089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	1 643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-4 917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	-8 033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2014 (12 maanden)	5 497
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2015 (12 maanden)	-10 358
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2016 (12 maanden)	-616
Unwinding SWAP 2017	9 865
OP 31/12/2017	-14 939

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat

Voor meer informatie omtrent het resultaat, verwijzen we naar het punt 8.5 “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31/12/2017”.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het netto resultaat per aandeel en het EPRA resultaat per aandeel op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen en op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde van Montea. Het EPRA resultaat is gelijk aan het netto resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille¹⁰⁷ (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling) en exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Hierbij dient gezegd te worden dat het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea gelijk is aan het aantal aandelen op het einde van de periode met uitzondering van de nieuw gecreëerde aandelen (1.658.647 aandelen) naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld van september 2017. Deze laatste geven recht op een (pro rata temporis) dividend per aandeel vanaf 1 oktober 2017. Daarenboven is het verwaterd resultaat per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel daar het resultaat van het minderheidsbelang (5% van SCI 3R en 0.4% van Bornem Vastgoed NV) verwaarloosbaar is. Daarenboven heeft Montea geen warrants en/of converteerbare obligaties.

 DETAIL RESULTATEN PER AANDEEL	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden RESTATED (0)	31/12/2015 12 maanden RESTATED (0)
NETTO RESULTAAT (K€)	36.548	32.204	18.880
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	36.548	32.204	24.010
Minderheidsbelangen	0	0	0
EPRA resultaat (K€)	26.785	24.018	21.097
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	10.392.676	9.722.190	9.722.190
Aantal aandelen in omloop op het einde van de periode	11.610.531	9.951.884	9.211.701
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	3,52	3,31	1,94
EPRA resultaat (gewoon / verwaterd) PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	2,58	2,47	2,17

 DETAIL RECONCILIATIE VAN NETTO RESULTAAT NAAR EPRA RESULTAAT (EUR X 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden RESTATED (0)	31/12/2015 12 maanden RESTATED (0)
NETTO RESULTAAT (K€)	36.548	32.204	18.880
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-769	-8.131	-5
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.204	-670	2.660
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva	-5.791	616	-438
EPRA resultaat (K€)	26.785	24.018	21.097

- 0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat. Zie sectie 8.6.2.7

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2015	100
Minderheidsbelang Deelneming Bornem Vastgoed NV	19
OP 31/12/2016	119
Minderheidsbelang 2017	0
OP 31/12/2017	119

¹⁰⁷ Zie sectie 8.11.

Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	374 543	285 577	267 165
Kredietinstellingen	262 900	175 132	156 333
Obligatielening	109 335	109 189	109 117
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	1 172	1 071	835
Financiële leasing	1 136	184	774
Andere	0	0	105
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere	0	0	105
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	2 273	10 590	27 491
Kredietinstellingen	2 000	10 000	26 667
Financiële leasing	273	590	824
Andere	0	0	0
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere	0	0	0
TOTAAL	376 817	296 167	294 656

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

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij zeven financiële instellingen. Op 31/12/2017 heeft Montea een totaal van € 285 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 93% (€ 264,9 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 0,8% (of € 2 miljoen) van de opgenomen schuld of 3,5% (€ 10 miljoen) van de gecontracteerde schuld.

De totale financiële schulden met betrekking tot “kredietinstellingen” zijn aan variabele rentevoet die voor 87,4% worden ingedekt met financiële IRS instrumenten aan vaste interestvoet.

De financiële schulden met betrekking tot “borgstellingen, garanties en andere schulden” zijn aan vaste interestvoet. Met uitzondering van 1 obligatie van € 25 miljoen zijn alle obligatieleningen aan vaste interestvoet. De kredietlijnen hebben een variabele interestvoet.

In onderstaande tabellen wordt de maturiteitsanalyse van de kredietlijnen, obligatieleningen en indekkingsinstrumenten weergegeven. In de laatste kolom worden de verwachte interestlasten weergegeven op basis van de toestand per 31/12/2017 rekening houdend met een stabiele euribor.

KREDIETINSTELLINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen kredieten	Interestlasten kredieten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	10.000 €	2.000 €	3.187
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	5.000 €	5.000 €	3.113
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	20.000 €	20.000 €	3.047
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	250.000 €	237.900 €	8.609
TOTAAL	285.000 €	264.900 €	17.956

INDEKKINGSINSTRUMENTEN (x EUR 1000)	Notioneel bedrag	Intrestlasten indekkingsinstrumenten
Indekkinginstrumenten, binnen het jaar vervallen	-	3.922
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen 1 - 2 jaar	-	3.922
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen 2 - 3 jaar	-	3.922
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen > 3 jaar	242.500	16.994
TOTAAL	242.500	28.759

OBLIGATIELENINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde obligatieleningen	Opgenomen obligatieleningen	Intrestlasten obligatieleningen
Obligatieleningen, binnen het jaar vervallen	0	0	3.606
Obligatieleningen, vervallen binnen 1 - 2 jaar	0	0	3.606
Obligatieleningen, vervallen binnen 2 - 3 jaar	30.000	30.000	2.982
Obligatieleningen, vervallen binnen > 3 jaar	80.000	80.000	7.591
TOTAAL	110.000	110.000	17.785

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de lopende obligatieleningen:

OBLIGATIELENINGEN						
Nominaal bedrag	Begindatum	Vervaldag	Rente	Rentevoet	Terugbetaling kapitaal	Terugbetaling rente
30 000	28/06/2013	28/06/2020	Vast	4,11%	2020	Jaarlijks
30 000	28/05/2014	28/02/2021	Vast	3,36%	2021	Jaarlijks
25 000	30/06/2015	30/06/2027	Variabel	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestrieel
25 000	30/06/2015	30/06/2025	Vast	3,42%	2025	Jaarlijks
110 000						

Montea heeft nog uitstaande financiële leasingschulden op de site Milmort (BE) die op kwartaalbasis afgelost wordt. Deze leasing loopt af in januari 2018. In het vierde kwartaal van 2017 heeft Montea de bestaande zonnepaneleninstallatie verworven op de site te Aalst (BE) verhuurd aan Barry Callebaut, door overname van 100% van de aandelen van Orka Aalst NV. Hier rust ook een leasingschuld op, die op kwartaalbasis afgelost wordt. Deze leasing loopt af in maart 2028.

Een schematisch overzicht van de nog resterende af te betalen leasingschulden kan hieronder worden terug gevonden:

Site	Total	Open
Milmort	31/12/2017	184 408 €
Tragel - Orka Aalst NV	31/12/2017	1 224 481 €
TOTAAL		1 408 889 €

Onderstaande tabel geeft het kasstroomoverzicht weer de lopende financieringsverplichtingen (zie nieuwe waarderingsregel IAS 7 van sectie 8.6.2.16.1):

(EUR x 1.000)	1/01/2017	Cash flow	Herclassificatie nav verkoop	Wisselkoers-schommelingen	Wijziging in de reële waarde	Nieuwe lease-overeenkomsten	Andere	31/12/2017
Rentedragende leningen op ten hoogste één jaar	10.000	-8.000	0	0	0	0	0	2.000
Kortlopende verplichtingen								
onder koop-, huur- of leasingovereenkomst	590	-590	0	0	0	273	0	273
Rentedragende leningen op meer dan één jaar	285.393	86.843	0	0	0	0	0	372.235
Langlopende verplichtingen								
onder koop-, huur- of leasingovereenkomst	184	-184	0	0	0	1.136	0	1.136
Te betalen dividend	10	0	0	0	0	0	0	10
Derivaten	24.804	0	0	0	-13.097	0	0	11.707
Totaal verplichtingen van financieringsactiviteiten	320.981	78.069	0	0	-13.097	1.409	0	387.361

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	11 707	24 804	24 188
TOTAAL	11 707	24 804	24 188

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2017. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. De rentedekkingsinstrumenten hebben op 31/12/2017 een negatieve waarde van € 11,7 miljoen. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar toelichting 17. De daling van de negatieve waarde van de afdekkingsinstrumenten is het gevolg van het afwikkelen van vier contracten voor rentevoetindekking van het type IRS met notioneel bedrag van € 60 miljoen om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden.

Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Waarborgen	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 37: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Exit Taks	4 346	2 014	1 455
Andere	6 547	8 833	6 460
Leveranciers	4 664	5 512	2 640
Huurders	571	266	273
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 313	3 056	3 547
TOTAAL	10 894	10 848	7 915

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Dividenden	10	10	14
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	404	117	0
Andere	23	23	3 979
TOTAAL	437	150	3 993

De sectie 'Exit tax' bestaat uit provisies aangelegd naar aanleiding van de aankopen van de verschillende vastgoedvennootschappen: Bornem Vastgoed NV (eigenaar van project voor huurder Pelsis), Castanea NV (eigenaar van project verhuurd aan Metro), Cercis Parc NV (eigenaar van project verhuurd aan DHL Aviation), Gleditsia NV (37% eigenaar van project verhuurd aan Decathlon), Pterocarya NV (30% eigenaar van project verhuurd aan Decathlon), Sambucus NV (33% eigenaar van project verhuurd aan Decathlon), Immocass BVBA (eigenaar van project verhuurd aan Noukies) en Vilpro NV (eigenaar van terrein aan de Tyraslaan in Vilvoorde). Zie Toelichting 20.

De post "Leveranciers" heeft nog een openstaand saldo van € 4,7 miljoen. Dit heeft betrekking op nog onbetaalde facturen op jaareinde.

De sectie "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" bestaat voornamelijk uit de provisie opgezet voor het ontvangen voorlopige aanslagbiljet door de Nederlandse fiscale eenheid waarvan het FBI statuut in aanvraag is maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 26 en sectie 1.4.3.

De post "Intercompany verplichtingen statutaire zaakvoerder" bestaat uit een openstaande schuld op rekening courant t.o.v. Montea Management NV.

Toelichting 38: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	11 166	7 463	7 613
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	4 405	3 374	3 071
Andere	-28	-11	-8
TOTAAL	15 542	10 826	10 677

De overlopende rekeningen van het passief bestaan voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten en de toerekening van nog niet afgerekende interesten op de obligatieleningen en kredietlijnen.

Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2017 Boekwaarde	31/12/2017 Level 1 (1)	31/12/2017 Level 2 (2)	31/12/2017 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	719 615	0	306	719 309
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	168	0	168	0
C.	Vastgoedbeleggingen	706 431	0	0	706 431
D.	Andere materiële vaste activa	12 877	0	0	12 877
E.	Financiële vaste activa	96	0	96	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	42	0	42	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	28 811	3 436	25 375	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	14 364	0	14 364	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8 748	0	8 748	0
F.	Kas en kasequivalenten	3 436	3 436	0	0
G.	Overlopende rekeningen	2 263	0	2 263	0
	TOTAAL ACTIVA	748 426	3 436	25 681	719 309
I.	VERPLICHTINGEN	415 397	0	420 795	0
	Langlopende verplichtingen	386 251	0	391 648	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	374 543	0	379 941	0
	1. Bancaire schulden	264 072	0	264 072	0
	2. Obligatieleningen	109 335	0	114 733	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	1 136	0	1 136	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	11 707	0	11 707	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	29 147	0	29 147	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	2 273	0	2 273	0
	1. Bancaire schulden	2 000	0	2 000	0
	2. Leasing schulden	273	0	273	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10 894	0	10 894	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	437	0	437	0
F.	Overlopende rekeningen	15 542	0	15 542	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	415 397	0	420 795	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 2017 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2016 Boekwaarde	31/12/2016 Level 1 (1)	31/12/2016 Level 2 (2)	31/12/2016 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	545 462	0	228	545 234
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	189	0	189	0
C.	Vastgoedbeleggingen	535 136	0	0	535 136
D.	Andere materiële vaste activa	10 098	0	0	10 098
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	39	0	39	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	49 297	3 350	38 227	7 721
A.	Activa bestemd voor verkoop	7 721	0	0	7 721
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	10 499	0	10 499	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 607	0	6 607	0
F.	Kas en kasequivalenten	3 350	3 350	0	0
G.	Overlopende rekeningen	21 121	0	21 121	0
	TOTAAL ACTIVA	594 759	3 350	38 455	552 955
	VERPLICHTINGEN	342 794	0	349 367	0
I.	Langlopende verplichtingen	310 381	0	316 954	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	285 577	0	292 150	0
1.	Bancaire schulden	175 132	0	175 132	0
2.	Obligatieleningen	109 373	0	115 946	0
3.	Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	1 072	0	1 072	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24 804	0	24 804	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	32 413	0	32 413	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10 590	0	10 590	0
1.	Bancaire schulden	10 000	0	10 000	0
2.	Leasing schulden	590	0	590	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10 848	0	10 848	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	150	0	150	0
F.	Overlopende rekeningen	10 826	0	10 826	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	342 794	0	349 367	0

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waardebepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waardebepaling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundige, grotendeels gebaseerd op de kapitalisatiemethode.

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundige die markthuurwaardes en marktrendementen op alle individuele sites heeft bepaald. Op deze markthuurwaarde en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuurwaarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

Zoals hierboven aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuurwaarde (€/m²) en equivalent yield (netto rendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). De onderstaande tabel geeft per geografische regio een overzicht van deze twee parameters met een minimum, maximum en gewogen gemiddelde. Daarenboven wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door het verschil van de actuele huur t.o.v. de markthuurwaarde.

	BE	FR	NL
Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen			
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	10-130	28-125	10-130
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	45,99	52,20	55,25
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,00%-8,00%	5,85%-10,25%	5,69%-7,52%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	6,95%	6,94%	6,33%
Gemiddelde inflatie (%)	2,13%	1,03%	1,39%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	98,44%	105,49%	97,16%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- * type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen / cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag);
- * locatie van het vastgoed;
- * aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

De cashflow methode wordt niet meer toegepast daar zij geen toegevoegde waarde creëert aan de bestaande kapitalisatiemethode. Deze cashflow methode zal enkel in zeer specifieke gevallen aangebracht worden als ondersteuning van de kapitalisatiemethode.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 2016:

	BE	FR	NL
Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen			
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	10-130	28-125	20-130
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	47,29	45,84	56,75
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,00%-8,00%	6,10%-10,30%	5,87%-7,26%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	7,11%	7,16%	6,51%
Gemiddelde inflatie (%)	1,97%	0,18%	0,32%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	100,69%	107,82%	99,20%

2. Zonnepanelen

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groenestroomcertificaten.

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.

Bij de bepaling van de verdisconteringsmethode wordt rekening gehouden met de volgende zaken:

- De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat, in lijn met de ontvangsten van groenestroomcertificaten, op 20 jaar in Vlaanderen, 10 jaar in Brussel en 15 jaar in Wallonië;
- De groenestroomcertificaten bedragen tussen € 65 en € 330 per certificaat; de vergoedingen van deze certificaten zijn tijdsgebonden, dit wil zeggen van zodra de zonnepanelen operationeel zijn, er een aanvraag voor een certificaat wordt ingediend. Bij een bepaald vermogen heeft u dan als eigenaar recht op een vergoeding. Echter, deze vergoedingen namen jaar na jaar af (in 2011 bedroeg deze 330€ per certificaat, in 2017 bedroeg deze €65 per certificaat)
- De inkomsten betreffende de verkochte stroom aan de klanten zijn gebaseerd op de bestaande contracten;
- De inkomsten betreffende overtollige stroom worden terug verkocht aan de energieleveranciers op basis van bestaande contracten;
- Er wordt rekening gehouden met de verzekerings- en onderhoudskosten voor deze zonnepanelen.
- Er wordt rekening gehouden met een verdisconteringsvoet dat wordt bepaald per project dat 6% bedraagt;
- Er wordt rekening gehouden met een rendementsdaling gedurende de 20-jarige periode als gevolg van slijtage van ongeveer 0,2% tot 0,6% per jaar;
- De restwaarde is nul op het einde van de periode mbt de groene stroomcertificaten.

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.

3. Afgeleide instrumenten

Bij de bepaling van de reële waarde van de afgeleide instrumenten werd enerzijds rekening gehouden met de reële waarde die door de financiële instellingen aan Montea ter beschikking werden gesteld, gebaseerd op de swap-rate van gelijkaardige producten op 31/12/2017, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2017 bedraagt € 12.125K. Dit zou normaal gecatalogeerd moeten worden onder level II. Daarnaast dient de onderneming ook het "non-performance risk" te waarderen. Montea heeft een negatieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2017, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een "non-performance risk" berekend ten belope van € 418 K wat een afname is van € 909 K t.o.v. 31/12/2016. Dit non-performance risk heeft een positief effect op de reële waarde van de afgeleide instrumenten. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit "non-performance risk", wordt de volledige reële waarde van € 11.707K opgenomen in level II. De daling van de non-performance risk is grotendeels te wijten aan de geringe herstructurering van de afgeleide instrumenten tijdens het afgelopen boekjaar.

Het non-performance risk bedroeg per 31 december 2016 € 1.326K.

4. Financiële verplichtingen.

De financiële verplichtingen bestaan uit 4 uitgegeven obligatieleningen, de opgenomen kredietlijnen van € 264,9 miljoen en andere schulden. De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2017 niet verhandeld is, worden de obligaties geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product). De reële waarde van de obligatieleningen met vaste rentevoet zijn verschillend van de huidige boekwaarde gegeven de evolutie in de euribor rentevoet die maakt dat de reële waarde van deze obligaties € 5,4 miljoen hoger ligt dan de boekwaarde. Alle kredietlijnen werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen en de reële waarde van de obligatielening met variabele rentevoet nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van deze kredietlijnen en obligatielening. De classificatie als level 2 is te verantwoorden daar de marktwaardering in een actieve markt voor gelijkaardige producten beschikbaar is.

5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële verplichtingen)

De waarderingstechnieken en de input die bij de waardering tegen reële waarde zijn gebruikt voor de vlottende activa en de kortlopende verplichtingen zijn het feit dat de vlottende activa en kortlopende verplichtingen gewaardeerd worden aan de nominale waarde, gegeven dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.

Toelichting 40: Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past Montea IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland en Frankrijk. De Vennootschap stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. De volgende tabellen geeft de balans en de resultatenrekening weer volgens de geografische segmentatie.

Toelichting 40.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2017

(EUR x 1.000)		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	499 763	108 536	204 848	-93 532	719 615
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	168	0	0	0	168
C.	Vastgoedbeleggingen	393 111	108 478	204 842	0	706 431
D.	Andere materiële vaste activa	12 853	18	6	0	12 877
E.	Financiële vaste activa	93 628	0	0	-93 532	96
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	39	0	0	42
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	164 209	3 950	5 970	-145 317	28 811
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	8 987	2 160	3 417	-200	14 364
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	150 749	1 169	1 947	-145 117	8 748
F.	Kas en kasequivalenten	2 458	535	443	0	3 436
G.	Overlopende rekeningen	2 015	85	162	0	2 263
	TOTAAL ACTIVA	663 972	112 486	210 818	-238 849	748 426
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	256 057	72 202	118 439	-113 670	333 029
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	256 039	72 103	118 439	-113 670	332 911
A.	Kapitaal	232 938	0	30 189	-30 189	232 938
B.	Uitgiftepremies	66 641	0	0	0	66 641
C.	Reserves	-59 774	65 032	75 007	-83 480	-3 216
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	16 234	7 071	13 243	0	36 548
II.	Minderheidsbelangen	19	100	0	0	118
	VERPLICHTINGEN	407 915	40 283	92 379	-125 180	415 397
I.	Langlopende verplichtingen	385 081	1 169	0	0	386 251
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	373 374	1 169	0	0	374 543
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	11 707	0	0	0	11 707
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	22 833	39 114	92 379	-125 180	29 147
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	2 273	0	0	0	2 273
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7 825	2 267	1 003	-200	10 894
E.	Andere kortlopende verplichtingen	416	34 772	85 637	-120 387	437
F.	Overlopende rekeningen	12 320	2 075	5 739	-4 592	15 542
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	663 972	112 486	210 818	-238 849	748 426

- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België bedraagt € 393,1 miljoen voor 2017, € 117 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen België in 2016. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017, de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017, de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017, de oplevering van het crossdock center verhuurd aan Mainfreight te Genk, in Q3/2017, de verwerving van het terrein gelegen in de Tyraslaan te Vilvoorde, in Q4/2017, de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, in Q4/2017, de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017, de opstart van het build-to-suit project te Bilzen, verhuurd aan Carglass en de verwerving van de zonnepanelen op de site te Aalst, verhuurd aan Barry Callebaut, in Q4 2017.
- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop in Frankrijk bedraagt € 108,4 miljoen voor 2017, € 10,9 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen Frankrijk in 2016 voornamelijk ten gevolge van de verwerving van de site te Alfortville verhuurd aan Brardt, in Q1 2017, de verwerving van de site te Mesnil-Amelot, verhuurd aan Facilit'Air en SSP, in Q4/2017 en de verdere ontwikkeling van de gebouwen gelegen te Camphin-en-Carembault verhuurd aan DSM, Danone en GBS. In het eerste kwartaal van 2017 heeft Montea de site te Savigny-le-Temple verkocht, die verhuurd werd aan Le Piston Français, in Q1/2017.
- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland bedraagt € 204,8 miljoen voor 2017, € 35,6 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de oplevering van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scotch & Soda in Q1/2017, de opstart van het uitbreidingsproject te Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines, de verwerving van de site Brakman, verhuurd aan NSK in Q2/2017, de aankoop van de site te Etten-Leur en de opstart van de uitbreidingswerken, verhuurd aan BAS Logistics, in Q4/2017 en de verwerving van het terrein te Schiphol en de opstart van de constructie, verhuurd aan Thomsen Select, in Q4/2017.

Toelichting 40.2: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2016

		(EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
			BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA		363.283	89.815	155.838	-63.475	545.462
A.	Goodwill		0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa		189	0	0	0	189
C.	Vastgoedbeleggingen		276.095	89.760	169.282	0	535.136
D.	Andere materiële vaste activa		10.075	18	5	0	10.098
E.	Financiële vaste activa		76.923	0	-13.448	-63.475	0
F.	Vorderingen financiële leasing		0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		2	37	0	0	39
H.	Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA		200.479	75.971	-1.840	-225.313	49.297
A.	Activa bestemd voor verkoop		0	7.721	0	0	7.721
B.	Financiële vlottende activa		0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing		0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen		7.009	2.054	1.943	-507	10.499
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa		157.766	62.045	-7.516	-205.688	6.607
F.	Kas en kasequivalenten		2.445	528	377	0	3.350
G.	Overlopende rekeningen		33.259	3.623	3.356	-19.117	21.121
	TOTAAL ACTIVA		563.762	165.786	153.998	-288.788	594.759
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		191.451	65.150	78.889	-83.525	251.965
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		191.432	65.050	78.889	-83.525	251.846
A.	Kapitaal		200.282	0	45	-45	200.282
B.	Uitgiftepremies		32.439	0	0	0	32.439
C.	Reserves		-46.747	47.965	69.184	-83.480	-13.079
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		5.458	17.085	9.661	0	32.204
II.	Minderheidsbelangen		19	100	0	0	118
	VERPLICHTINGEN		372.312	100.636	75.109	-205.262	342.794
I.	Langlopende verplichtingen		309.310	1.071	0	0	310.381
A.	Voorzieningen		0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden		284.506	1.071	0	0	285.577
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		24.804	0	0	0	24.804
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		63.002	99.565	75.109	-205.262	32.413
A.	Voorzieningen		0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden		10.590	0	0	0	10.590
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3.847	4.920	2.587	-507	10.848
E.	Andere kortlopende verplichtingen		41.354	92.597	70.450	-204.250	150
F.	Overlopende rekeningen		7.211	2.048	2.072	-505	10.826
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		563.762	165.786	153.998	-288.788	594.759

- o) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat. Zie sectie 8.6.2.7

Toelichting 40.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2017

(EUR x 1.000)		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurlinkkomsten	23 593	7 078	12 563	0	43 234
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-2 440	0	0	0	-2 440
	NETTO HUURRESULTAAT	21 152	7 078	12 563	0	40 793
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2 772	1 631	765	0	5 168
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3 271	-1 657	-967	0	-5 895
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3 723	56	117	0	3 897
	VASTGOEDRESULTAAT	24 376	7 109	12 478	0	43 963
IX.	Technische kosten	-23	-10	0	0	-34
X.	Commerciële kosten	-119	-3	0	0	-122
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	0	0	0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-538	-509	0	0	-1 047
XIII.	Andere vastgoedkosten	-35	-9	0	0	-44
	VASTGOEDKOSTEN	-716	-530	0	0	-1 246
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23 660	6 578	12 478	0	42 717
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3 134	-456	-225	0	-3 814
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-55	-17	0	0	-72
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20 471	6 106	12 253	0	38 830
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	769	0	0	769
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 850	786	4 269	0	3 204
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	18 621	7 660	16 522	0	42 803
XX.	Financiële inkomsten	3 714	0	0	-3 474	240
XXI.	Netto interestkosten	-11 436	-425	-2 858	3 474	-11 245
XXII.	Andere financiële kosten	-59	-31	-12	0	-102
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 791	0	0	0	5 791
	FINANCIEEL RESULTAAT	-1 990	-456	-2 871	0	-5 316
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16 631	7 204	13 651	0	37 486
XXV.	Vennootschapsbelasting	-397	-133	-408	0	-938
XXVI.	Exit taken	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-397	-133	-408	0	-938
	NETTO RESULTAAT	16 234	7 071	13 243	0	36 548
	EPRA RESULTAAT	12 294	5 517	8 974	0	26 785
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10 393	10 393	10 393	0	10 393
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,56	0,68	1,27	0,00	3,52
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,18	0,53	0,86	0,00	2,58

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten belope van € 3,20 miljoen is het gevolg van de positieve variatie in Frankrijk en Nederland, en die de negatieve variaties in België compenseert. De negatieve variaties in België, ten bedrage van € 1,85 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de mutatiekosten (zie 8.6.2.1) bij verwerving van de sites Decathlon, DHL Hub, Metro en andere aankopen, die in 2017 verworven werden.

De positieve variatie in reële waarde in Frankrijk (€ 0,8 miljoen) en Nederland (€ 4,3 miljoen) werd gerealiseerd door een verbetering van de investeringsmarkt voor de logistieke panden die Montea bezit op basis van locatie, verhuring en site specificaties. Frankrijk en Nederland werden minder geïmpacteerd daar de groei voornamelijk aanwezig was in België gedurende 2017.

Toelichting 40.4: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2016

(EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurlinkkomsten	21.149	10.920	9.765	0	41.833
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.305	-11	0	0	-1.315
	NETTO HUURRESULTAAT	19.844	10.909	9.765	0	40.518
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.480	2.195	267	0	4.942
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.114	-2.315	-434	0	-5.863
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.454	137	69	0	1.660
	VASTGOEDRESULTAAT	20.664	10.927	9.667	0	41.258
IX.	Technische kosten	-48	-75	0	0	-122
X.	Commerciële kosten	-81	-70	-107	0	-257
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-31	0	0	0	-31
XII.	Beheerskosten vastgoed	-444	-146	0	0	-590
XIII.	Andere vastgoedkosten	-43	0	0	0	-43
	VASTGOEDKOSTEN	-646	-290	-107	0	-1.043
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.017	10.637	9.561	0	40.215
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.787	-754	-228	0	-3.769
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	287	-91	-338	0	-142
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.517	9.792	8.994	0	36.304
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	300	7.831	0	0	8.131
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.844	2.004	3.511	0	670
XIX.	Andere portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	12.973	19.627	12.505	0	45.105
XX.	Financiële inkomsten	652	767	13	-776	656
XXI.	Netto interestkosten	-7.397	-3.097	-2.590	776	-12.308
XXII.	Andere financiële kosten	-79	-47	-2	0	-128
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-616	0	0	0	-616
	FINANCIËEL RESULTAAT	-7.440	-2.377	-2.579	0	-12.396
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5.532	17.250	9.926	0	32.709
XXV.	Vennootschapsbelasting	-75	-166	-265	0	-506
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-75	-166	-265	0	-506
	NETTO RESULTAAT	5.457	17.086	9.661	0	32.204
	EPRA RESULTAAT	10.618	7.250	6.150	0	24.018
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.722	9.722	9.722	0	9.722
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	0,98	1,57	0,99	0,00	3,55
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,09	0,75	0,63	0,00	2,47

- o) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat. Zie sectie 8.6.2.7

De kolom “eliminaties” betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben geenszins impact op het geconsolideerde resultaat.

Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

Toelichting 41: Financieel risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan. De onderneming analyseert en herziert elk risico en definieert hierbij de strategieën om de economische impact op de prestaties van de Vennootschap te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het netto resultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

A. Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS om het renterisico in te dekken.

Op 31/12/2017 werd het renterisico op de financiële schuldenlast met variabele rentevoet voor 87,4% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een beperkte impact heeft op het resultaat van de Vennootschap. Een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2017, zou een beperkte impact van € 0,4 miljoen hebben op de totale financiële kost.

B. Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurwaarborg van 3 of 6 maanden.

C. Wisselkoersrisico

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uitsluitend uit gebouwen in België, Frankrijk en Nederland en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

D. Liquiditeitsrisico

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten¹⁰⁸ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Toelichting 42: Transacties tussen verbonden ondernemingen

De transacties met verbonden ondernemingen beperkt zich tot de management fee tussen de statutaire zaakvoerder Montea Management NV en Montea Comm. VA.

Op het einde van het boekjaar 2017 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

Operationeel resultaat - Vergoedingen statutaire zaakvoerder:	€ 888 K
Schulden – Rekening courant Montea Management NV:	€ 404 K

Toelichting 43: Buitenbalansverplichtingen

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen voor het boekjaar 2017.

Toelichting 44: Gebeurtenissen na 31 december 2017

Er werden tot op heden geen belangrijke overeenkomsten gesloten die niet passen in de normale bedrijfsuitoefening van de Vennootschap, waarvan de groep Montea deel uitmaakt.

¹⁰⁸ Montea beschikt op 31/12/2017 over € 285 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 264,9 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over € 20,1 miljoen kan beschikken.

8.8. Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017¹⁰⁹



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Montea Comm VA (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat onze oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2017, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2017 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 17 mei 2016, 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 Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm VA, die de geconsolideerd balans op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balans totaal van € 748.426 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 36.548 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep

op 31 december 2017 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, 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 ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

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

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
RPM Bruxelles - BRP Brussel - S.T.B.L. - T.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN/N° BE71 2100 9059 0069
* agissant au nom d'une société fondatrice en naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited

¹⁰⁹ EY bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, heeft ingestemd met de opname van de verklaring of het verslag en met de vorm en context waarin die verklaring of dat verslag is opgenomen.



**Verslag van de commissaris van 29 maart 2018 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Montea Comm V/A over het boekjaar
afgesloten op 31 december 2017 (vervolg)**

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (94%) van de activa van de Vennootschap.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden 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 op een publieke markt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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 gegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 20 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Montea heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IAS 39 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 29 maart 2018 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm. VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (vervolg)

• **Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:**

- 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. We hebben de belangrijke hypothesen en berekeningen beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 17 en 35 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wetgeving en reglementaire voorschriften, evenals voor het systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde 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 Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde 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 ISA's 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 Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, 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 Geconsolideerde 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 29 maart 2018 over de Geconsolideerde
 Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar
 afgesloten op 31 december 2017 (vervolg)**

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 over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, als ook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Kerncijfers p. 32-33
- Synthese van de financiële resultaten p. 66-73
- Alternatieve Prestatie-Indicatoren (APM) p. 31

- EPRA Performance Measures p. 191-200
- Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's p. 200-202

een afwijking van materieel belang bevatten, 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. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en is 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 Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 29 maart 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
 Commissaris
 Vertegenwoordigd door



Joeri Kleykens*
 Vennoot
 * Handelend in naam van een BVBA

18JK0133

8.9. Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2017

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen, wordt de jaarrekening van Montea Comm. VA voorgesteld volgens het verkorte-termijn schema. De enkelvoudige jaarrekening werd nog niet neergelegd bij de Nationale Bank van België. De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening.

8.9.1. Enkelvoudige balans per 31 december 2017 (in duizenden EURO)

BALANS	IFRS - 31/12/2017	IFRS - 31/12/2016	IFRS - 31/12/2015
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden	12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	530.006	435.415	403.124
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	168	189	214
C. Vastgoedbeleggingen	344.335	281.813	288.391
D. Andere materiële vaste activa	10.748	10.093	10.500
E. Financiële vaste activa	174.723	143.288	103.987
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	33	32	32
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	200.656	150.881	135.716
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	7.727	6.191	4.640
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	189.822	104.684	110.286
F. Kas en kasequivalenten	1.924	2.406	3.427
G. Overlopende rekeningen	1.184	18.769	17.363
TOTAAL ACTIVA	730.662	586.297	538.840
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	332.520	251.472	207.779
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	332.502	251.472	207.779
A. Kapitaal	232.938	200.292	185.289
B. Uitgiftepremies	66.641	32.439	20.893
C. Reserves	-3.615	-17.232	-22.427
D. Nettoresultaat van het boekjaar	36.538	35.971	24.024
VERPLICHTINGEN	398.142	334.825	331.061
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	384.287	309.647	290.848
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	372.579	284.843	266.660
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707	24.804	24.188
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	13.856	25.178	40.213
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	2.184	10.590	27.491
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.738	6.618	5.013
E. Andere kortlopende verplichtingen	416	127	14
F. Overlopende rekeningen	8.517	7.844	7.695
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	730.662	586.297	538.840

8.9.2. Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2017 (in duizenden EURO)

RESULTATENREKENING	IFRS - 31/12/2017	IFRS - 31/12/2016
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	22.921	25.581
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-1.489	-1.305
NETTO HUURRESULTAAT	21.432	24.277
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	3.346	3.306
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.845	-3.871
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	3.269	1.298
VASTGOEDRESULTAAT	24.203	25.009
IX. Technische kosten (-)	-23	-55
X. Commerciële kosten (-)	-117	-82
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	0	-31
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-684	-336
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-37	-41
VASTGOEDKOSTEN	-861	-545
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	23.342	24.464
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.352	-3.434
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	206	713
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20.196	21.743
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	7.067
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	407	262
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	20.602	29.072
XX. Financiële inkomsten (+)	9.073	4.830
XXI. Netto interestkosten (-)	-11.962	-8.892
XXII. Andere financiële kosten (-)	-73	-113
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	19.543	11.297
FINANCIELE RESULTAAT	16.581	7.123
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	37.183	36.195
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-645	-223
XXV. Uitgiftepremies	0	0
BELASTINGEN	-645	-223
NETTO RESULTAAT	36.538	35.971
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	10.393	9.013
Aantal aandelen in omloop van de periode (in '000)	11.611	9.212
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros	3,52	3,99
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	3,15	3,90

8.9.3. Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2017 (in duizenden EURO)

 VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
Netto resultaat	36.538	35.971	24.024
Andere elementen van het globaal resultaat	484	-720	-831
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0	-1.044
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.044
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	484	-720	213
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	484	-720	213
Globaal resultaat	37.021	35.251	23.193
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	37.021	35.251	23.193
Minderheidsbelangen	0	0	0

8.9.4. Resultaatverwerking per 31 december 2017 (in duizenden EURO)

TE VERWERKEN RESULTAAT EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2017 12 maanden	IFRS - 31/12/2016 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	36.538	35.971
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-14.042	-15.982
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-3.204	-670
1a. Boekjaar	-3.204	-670
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 (-)	-5.791	0
5a. Boekjaar	-5.791	0
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	616
6a. Boekjaar	0	616
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 (-/+)	-5.048	-15.928
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	13.499	14.033
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	8.996	5.956

8.9.5. Uitkeringsplicht per 31 december 2017 (in duizenden EURO)

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief netto resultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal:

80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

ARTIKEL 27 UITKERINGSPLICHT	IFRS - 31/12/2017
EUR (x 1.000)	12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	13 499
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	13 499
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	16 874
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	16 874
Netto resultaat	36 538
+ Afschrijvingen	205
+ Waardeverminderingen	90
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-9
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-19 543
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-407
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	0
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	0
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	75 741
Totaal van de verplichtingen	63 317
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13 097
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	673

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van € 13.499K.

8.9.6. Art. 617 Wetboek van vennootschappen

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan art. 617 van de Wetboek van vennootschappen waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves.

Volgens onderstaande tabel heeft Montea nog een buffer van € 24.349 K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 2,17 per aandeel.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2017 12 maanden	IFRS - 31/12/2016 12 maanden	IFRS - 31/12/2015 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	232.938	200.292	185.289
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	66.641	32.439	20.893
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	0	0	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
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	0
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 (+/-)	-14.762	-24.188	-24.626
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-2	-2	-251
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	1	1	1
Wettelijke reserve (+)	841	835	835
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	285.657	209.377	182.140
Netto Activa vóór dividenduitkering	332.502	251.472	207.779
Vooropgestelde dividenduitkering	22.495	20.998	18.700
Netto Activa na dividenduitkering	310.006	230.473	189.079
Resterende marge na dividenduitkering	24.349	47.038	16.443

*Dit is het saldo op basis van de reële waarde van het vastgoed, inclusief de variaties in reële waarde van het vastgoed in de dochterondernemingen, aangezien dit laatste ook niet-uitkeerbare reserve zijn. Dit zijn namelijk niet-kasitems. De overige variaties in de reële waarde van de dochteronderneming, zijnde het netto courant resultaat, zijn wel relevant en betreffen aldus wel een uitkeerbare reserve

De resterende marge, na dividenduitkering, bedraagt op het einde van 2017 € 24.349K doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 617 Wetboek van Vennootschappen).

8.9.7. Overzicht van de variaties in het statutaire eigen vermogen en reserves per 31 december 2017

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (‘000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2015	185.289	20.893	-22.428	24.024	0	207.779
Elementen onmiddellijk erkend als EV	15.004	11.546	-128	0	0	26.422
Kapitaalsverhoging	15.004	11.546	0	0	0	26.550
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	343	0	0	343
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	249
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200.292	32.440	-22.556	24.024	0	234.201
Dividenden	0	0	-18.700	0	0	-18.700
Overgedragen resultaat	0	0	24.024	-24.024	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	35.971	0	35.971
OP 31/12/2016	200.292	32.440	-17.232	35.971	0	251.472
Elementen onmiddellijk erkend als EV	32.646	34.201	-1.356	0	0	65.491
Kapitaalsverhoging	32.646	34.201	0	0	0	66.847
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.840	0	0	-1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	484	0	0	484
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	232.938	66.641	-18.588	35.971	0	316.963
Dividenden	0	0	-20.999	0	0	-20.999
Overgedragen resultaat	0	0	35.971	-35.971	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36.538	0	36.538
OP 31/12/2017	232.938	66.641	-3.615	36.538	0	332.502

8.9.8. Staat van de tewerkgestelde personen

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal (T) of	3. Totaal (T) of
		(boekjaar)	(boekjaar)	totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	12,1	1,8	13,9	10,4 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	20427	2455	22882	18 017,3 (T)
Personeelskosten	102	931040	87421	1018461	928101 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	23412,0 (T)	18601,0 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in
				voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het	105	13,0	2,0	14,7
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	12,0	2,0	13,7
Overeenkomst voor bepaalde tijd	111	1,0	0,0	1,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	112	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	113	0,0	0,0	0,0
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	9,0	0,0	9,0
lager onderwijs	1200	2,0	0,0	2,0
secundair onderwijs	1201	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	5,0	0,0	5,0
universitair onderwijs	1203	2,0	0,0	2,0
Vrouwen:	121	4,0	2,0	5,7
lager onderwijs	1210	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1211	2,0	0,0	2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1,0	1,0	1,8
universitair onderwijs	1213	1,0	1,0	1,9
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0,0	0,0	0,0
Bedienden	134	13,0	2,0	14,7
Arbeiders	132	0,0	0,0	0,0
Andere	133	0,0	0,0	0,0

8.10. EPRA¹¹⁰

EPRA ("European Public Real Estate Association") is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector die meer dan 250 leden telt en meer dan € 450 miljard vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. De indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen. De criteria om opgenomen te worden in de indexen staan gepubliceerd op de website van EPRA (www.epra.com). Montea is nog niet opgenomen in de Europese en in de Belgische EPRA-index.

Aanbevelingen voor wat betreft de rapportering en de definiëring van de belangrijkste financiële prestatie maatstaven voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen worden eveneens weergegeven op de website van EPRA (zie EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines). Montea stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders met als doel de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van informatie.

¹¹⁰ Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, EPRA NAV en EPRA NNNNAV. De publicatie van de gegevens is niet verplicht volgens de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

A) Samenvattende tabel van de EPRA Performance measures

	Definitie	Doelstelling	31/12/2017	31/12/2016
B) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	In € x 1000: 26 785 In € / aandeel: 2,58	24 018 2,47
C) EPRA NAV	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	In € x 1000: 344 521 In € / aandeel: 29,67	276 650 27,80
D) EPRA NNNAV	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	In € x 1000: 338 308 In € / aandeel: 29,14	258 419 25,97
E) EPRA NIY	Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggersmakkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.	6,5%	6,6%
EPRA TOPPED-UP NIY	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPEDUP NIY.	6,5%	6,6%
F) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %) .	3,2%	1,1%
G) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)			12,2%	13,3%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)			11,6%	13,2%

B) EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

EPRA resultaat			
<i>(in EUR X 1 000)</i>			
	31/12/2017	31/12/2016	
		RESTATED (0)	
Netto resultaat (IFRS)	36.548	32.204	
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-3.204	-670	
(ii) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-769	-8.131	
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.791	616	
EPRA resultaat	26.785	24.018	
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	10.392.676	9.722.190	
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	2,58	2,47	

C) EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

EPRA NAV			
<i>(in EUR X 1 000)</i>			
	31/12/2017	31/12/2016	
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	332.911	251.846	
NAV per aandeel (€/aandeel)	28,67	25,31	
Effect van de lichting van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten			
Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichting van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	332.911	251.846	
Uit te sluiten			
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	11.611	24.804	
EPRA NAV	344.521	276.650	
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884	
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	29,67	27,80	

D) EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

EPRA NNNAV			
<i>(in EUR X 1 000)</i>			
	31/12/2017	31/12/2016	
EPRA NAV	344.521	276.650	
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884	
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	29,67	27,80	
Toe te voegen:			
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-11.611	-24.804	
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	5.397	6.573	
EPRA NNNAV	338.308	258.419	
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884	
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	29,14	25,97	

E) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

(in EUR x 1000)	31/12/2017				31/12/2016			
EPRA NIY en 'topped-up' NIY	BE	FR	NL	TOTAL	BE	FR	NL	TOTAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	396 886	108 463	213 379	718 729	278 342	97 463	176 517	552 322
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen								
Activa bestemd voor verkoop								
Verminderd met projectontwikkelingen	-25 966	-14 122	-8 352	-48 440		-3 045	-7 235	-10 281
Afgewerkte vastgoedportefeuille	370 920	94 341	205 027	670 288	278 342	94 418	169 282	542 041
Toelage voor geraamde aankoopkosten	8 954	6 744	14 352	30 049	6 709	6 762	11 850	25 321
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B	379 874	101 085	219 379	700 338	285 051	101 180	181 131	567 362
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	27 386	7 397	13 443	48 226	20 633	7 515	11 565	39 712
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-2 582	-26	-202	-2 810	-1 908	-119	-167	-2 194
Geannualiseerde nettohuurgelden A	24 804	7 371	13 242	45 417	18 725	7 396	11 398	37 518
Huurvrije periodes of lease incentives	145		134	279				
"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden C	24 949	7 371	13 375	45 696	18 725	7 396	11 398	37 518
EPRA NIY A/B	6,5%	7,3%	6,0%	6,5%	6,6%	7,3%	6,3%	6,6%
EPRA "topped-up" NIY C/B	6,6%	7,3%	6,1%	6,5%	6,6%	7,3%	6,3%	6,6%

F) EPRA huurleegstand

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE						
(in EUR X 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	EPRA Leegstandsgraad
			(in %)			(in %)
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
België	1.525	26.760	5,7%	429	19.914	2,2%
Frankrijk	-	7.012	0,0%	-	7.175	0,0%
Nederland	-	13.974	0,0%	-	11.659	0,0%
Totaal	1.525	47.745	3,2%	429	38.748	1,1%

G) EPRA kost ratio

EPRA Kost ratio		31/12/2017	31/12/2016
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		5 541	5 492
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-471	-290
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	5 071	5 203
IX. Directe leegstandskosten		-277	-31
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	4 794	5 172
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		41 396	39 104
Brutohuurinkomsten	C	41 396	39 104
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	12,2%	13,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	11,6%	13,2%

H) Investment Assets

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de vastgoedportefeuille, per land:

	BE	FR	NL	31/12/2017
Verhuurbare Oppervlakte	581 821 m ²	134 318 m ²	252 809 m ²	968 948 m ²
Gem. Huurgelden / m²	45,3 €/m ²	55,1 €/m ²	53,7 €/m ²	48,8 €/m ²
Geannuliseerde contractuele huurgelden	26 341 k€	7 397 k€	13 577 k€	47 315 k€
Geraamde huurwaarde (ERV)	26 760 k€	7 012 k€	13 974 k€	47 745 k€
Nettohuurgelden	19 407 k€	7 052 k€	12 361 k€	38 820 k€
Marktwaarde Vastgoedbeleggingen	358 149 k€	94 341 k€	205 027 k€	657 518 k€
Marktwaarde Zonnepanelen	12 771 k€	0 k€	0 k€	12 771 k€
EPRA Huurleegstand (gebaseerd op ERV)	5,8%	0,0%	0,0%	3,2%
Gem. Duur contracten (tot 1e opzeg)	7,2 y	2,6 y	10,9 y	7,5 y
Gem. Duur contracten (tot einde)	9,3 y	4,8 y	11,2 y	9,2 y

Overzicht van de huurgelden, opgesplitst per land en per activiteit van de huurder:

Huurder business sector (k€)	BE	FR	NL	31/12/2017
Industrie	5 659	1 412		7 071
Consumenten goederen	1 110	3 734	3 422	8 266
Primaire goederen	5 832		4 646	10 478
Logistiek	11 706	1 480	5 509	18 695
Diensten	746	771		1 517
Vacancy	1 288			1 288
TOTAL Current Rent	26 341	7 397	13 577	47 315

Huurder business sector (%)	BE	FR	NL	31/12/2017
Industrial	12,0%	3,0%		14,9%
Consumer goods	2,3%	7,9%	7,2%	17,5%
Primary goods	12,3%		9,8%	22,1%
Logistics	24,7%	3,1%	11,6%	39,5%
Services	1,6%	1,6%		3,2%
Vacancy	2,7%			2,7%
TOTAL Current Rent	55,7%	15,6%	28,7%	100,0%

Overzicht van de grootste huurders binnen de portefeuille, inclusief het aandeel in het totaal van de huurgelden:

	Huurder	Current Rent	%
1	DHL aviation	3 171	6,7%
2	DHL Global Forwarding	2 195	4,6%
3	Decathlon	2 160	4,6%
4	DSV Solutions	1 742	3,7%
5	Bakkersland	1 736	3,7%
6	Doc Morris	1 475	3,1%
7	Federal Mogul	1 445	3,1%
8	JCL Logistics	1 371	2,9%
9	Barry Callebaut	1 231	2,6%
10	Caterpillar	1 210	2,6%
11	Jan De Rijk	1 208	2,6%
12	Aware Food Group	1 196	2,5%
13	Metro / Makro Cash & Carry Belgium NV	1 178	2,5%
14	Depa Disposables	1 047	2,2%
15	Vos Logistics	1 045	2,2%
16	Dachser	1 037	2,2%
17	GVT	1 002	2,1%
18	NSK	1 000	2,1%
	Huurders > 1 mio€	26 450	56%
	Huurders < 1 mio€	20 866	44%
	TOTAAL	47 315	100%

Overzicht van de grootste (in marktwaarde) investeringspanden binnen de investeringsportefeuille:

Top tien assets op Marktwaarde

	Locatie	Huurders	Range Markt- waarde	Verhuurbar e Oppervlakt e (m²)	Type Gebouw	Type Gebouw	Eigendom	Vorm van eigendom	Jaar van Aankoop	Jaar van Oplevering / Herontwikkeling
1	NL Aalsmeer Japanlaan & Thailandlaan	- Bakkersland - Scotch & Soda	> 30 mio €	44 892	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2016 - 2017	2016 - 2017
2	BE Zaventem Brucargo	- DHL Aviation	> 30 mio €	66 543	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2017	2017
3	BE Willebroek De Hulst	- Decathlon	> 30 mio €	47 046	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2017
4	BE Vorst Humaniteitslaan 292	- Unilever - Makro - CDS - Stylelabs	25 < x < 30 mio €	29 212	Multi tenant	Logistics & Light Industrial	100%	Full ownership	2009	1966 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017
5	BE Zaventem Brucargo 830	- DHL GL Forwarding	20 < x < 25 mio €	28 279	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2012	2012
6	BE Aalst Tragel 48-58	- Jan De Nul - Barry Callebaut - VDAB - R&D Interieur	20 < x < 25 mio €	44 249	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2006 (IPO)	1975 - 2002 - 2009
7	BE Gent Evenstuk	- DSV	20 < x < 25 mio €	48 909	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2013 - 2016	2013 - 2016
8	BE Willebroek De Hulst	- Federal Mogul	20 < x < 25 mio €	29 117	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2016	2016
9	NL s Heerenberg Distributieweg	- JCL Logistics	20 < x < 25 mio €	22 969	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2009	2009
10	NL Heerlen Business Park Aventis	- DocMorris	15 < x < 20 mio €	14 060	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2015	2015

l) Projectontwikkelingen

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de Projectontwikkelingen, per land en per individueel project:

Site & Locatie	Land	Development Costs tot 31/12/2017	Herwaarder ing 31/12/2017	Geschatte kosten tot oplevering 31/12/2017	Waarde bij oplevering	Verwachte datum van oplevering	Status
Genk (Carglass)	BE	11 199	0	11 199	13 489	24 688	2018 Under construction
Bornem (Pelsis)	BE	5 000	-18	4 982	7 600	12 582	2018 Under construction
de Tyaslaan (land)	BE	9 910	-124	9 785	Unknown	9 785	2019 Commercialization
	BE	26 109	-142	25 966	21 089	47 055	
Camphin (Danone, DSM, GBS)	FR	14 216	-94	14 122	12 389	26 511	2018 Under construction
	FR	14 216	-94	14 122	12 389	26 511	
Schiphol SLP (Thomson Select)	NL	3 271	206	3 477	3 846	7 323	2018 Under construction
Etten-Leur (Bas Logistics)	NL	4 934	-59	4 875	4 647	9 522	2018 Under construction
	NL	8 205	147	8 352	8 493	16 845	
TOTAL		48 529	-89	48 440	41 971	90 411	

Site & Locatie	Land	Type gebouw	Type gebouw	% eigendom	Voor- verhuur rd (%)	Office (m²)	Wareh ouse (m²)	Mezzan ine (m²)	Andere (m²)	Totaal (m²)	Onbebou wde grond (m²)	ERV bij oplevering
Genk (Carglass)	BE	Logistics	Single tenant	100%	100%	3 040	43 775			46 815		1 890
Bornem (Pelsis)	BE	Light Industrial	Single tenant	100%	100%	960	11 355			12 315		730
de Tyaslaan (land)	BE	Unknown	Unknown	100%							59 469	Unknown
	BE					4 000	55 130			59 130	59 469	2 620
Camphin (Danone, DSM, GBS)	FR	Logistics	Multi tenant	100%	87%	1 352	40 972		605	42 929		1 720
	FR					1 352	40 972		605	42 929		1 720
Schiphol SLP (Thomson Select)	NL	Logistics	Multi tenant	100%	50% (*)	856	4 500			5 356		540
Etten-Leur (Bas Logistics)	NL	Logistics	Single tenant	100%	100%		10 485	904		11 389	11 913	420
	NL					856	14 985	904		16 745	11 913	960
TOTAL						6 208	111 087	904	605	118 804	71 382	5 300

(*) = Na jaareinde werd de resterende 50% verhuurd aan Milestone Warehousing BV

J) 'Like-for-Like' groei van de IFRS huurgelden

(in EUR x 1000)	HUUR 31/12/2016	LIKE FOR LIKE					NON COMPARABLE			HUUR 31/12/2017
		Nieuw contract	Einde contract	Heronderhan- deling / Verlenging	Indexatie	Andere	Nieuwe sites	Spreading huurvrije periodes	Verkochte sites	
België	16 181	1 249	-1 696	197	237	-6				16 163
Frankrijk	6 812	39		-86	40					6 805
Nederland	8 595	-7		-51	34					8 571
LIKE for LIKE	31 587	1 281	-1 696	60	311	-6				31 538
België	2 301						3 730	108	-163	5 977
Frankrijk	4 108						137	-3 972		273
Nederland	1 500						2 637	-19		4 119
NON COMPARABLE	7 910						6 504	-3 883	-163	10 368
TOTAAL	39 497	1 281	-1 696	60	311	-6	6 504	-3 883	-163	41 907

Like for Like variatie van het jaar

-49

België	41,0%	3,2%	-4,3%	0,5%	0,6%	0,0%				40,9%
Frankrijk	17,2%	0,1%		-0,2%	0,1%					17,2%
Nederland	21,8%	0,0%		-0,1%	0,1%					21,7%
LIKE for LIKE	80,0%	3,2%	-4,3%	0,2%	0,8%	0,0%				79,8%
België	5,8%						9,4%	0,3%	-0,4%	15,1%
Frankrijk	10,4%						0,3%	-10,1%		0,7%
Nederland	3,8%						6,7%	0,0%		10,4%
NON COMPARABLE	20,0%						16,5%	-9,8%	-0,4%	26,3%
TOTAAL	100,0%	3,2%	-4,3%	0,2%	0,8%	0,0%	16,5%	-9,8%	-0,4%	106,1%

Like for Like variatie van het jaar

-0,1%

Noteer:

- Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2016 t.e.m. 31/12/2017) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like' analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable').
- De gebruikte scope is dezelfde als deze bij de Roll Forward van de Investeringsassets (zie volgende)

K) Roll Forward van de Investeringsassets

(in EUR x 1000)	INVESTMENT ASSETS 31/12/2016	LIKE FOR LIKE		NON COMPARABLE				INVESTMENT ASSETS 31/12/2017	
		CAPEX	Herwaardering	Aankopen	Verkopen	Transfer van / naar Project- ontwikkeling	CAPEX		Herwaardering
België	230 151	6 182	-1 617						234 716
Frankrijk	76 389	11	2 209						78 610
Nederland	124 217	1 784	1 321						127 321
LIKE for LIKE	430 757	7 977	1 913						440 646
België	38 213			77 765		6 360	261	835	123 434
Frankrijk	10 307			5 373			167	-50	15 732
Nederland	45 065			6 673		22 936	25	3 007	77 706
NON COMPARABLE	93 585			89 811			453	3 792	216 872
TOTAAL	524 342	7 977	1 913	89 811			453	3 792	657 518

Like for Like variatie van het jaar 9 889

België	43,9%	1,2%	-0,3%					44,8%
Frankrijk	14,6%	0,0%	0,4%					15,0%
Nederland	23,7%	0,3%	0,3%					24,3%
LIKE for LIKE	82,2%	1,5%	0,4%					84,0%
België	7,3%			14,8%	1,2%	0,0%	0,2%	23,5%
Frankrijk	2,0%			1,0%		0,0%	0,0%	3,0%
Nederland	8,6%			1,3%	4,4%	0,0%	0,6%	14,8%
NON COMPARABLE	17,8%			17,1%		0,1%	0,7%	41,4%
TOTAAL	100,0%	1,5%	0,4%	17,1%		0,1%	0,7%	125,4%

Like for Like variatie van het jaar 1,9%

Noteer:

- Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2016 t.e.m. 31/12/2017) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like' analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable').

L) Analyse resterende duurtijd tot 1e Opzegmogelijkheid

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT 1e OPZEG		BE	FR	NL	TOTAAL
Gemiddelde Duur tot 1e opzeg		7,2 y	2,6 y	10,9 y	7,5 y
ERV tot 1e opzeg	ERV die verloopt binnen het jaar	552	1 236		1 788
	ERV die verloopt in het 2e jaar	1 092	2 362		3 454
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	6 487	1 813	1 820	10 119
	ERV die verloopt na het 5e jaar	18 628	1 602	12 154	32 384
	TOTAAL	26 760	7 012	13 974	47 746
	ERV die verloopt binnen het jaar	1,2%	2,6%		3,7%
	ERV die verloopt in het 2e jaar	2,3%	4,9%		7,2%
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	13,6%	3,8%	3,8%	21,2%
	ERV die verloopt na het 5e jaar	39,0%	3,4%	25,5%	67,8%
	TOTAAL	56,0%	14,7%	29,3%	100,0%
Current Rent tot 1e opzeg	Current Rent die verloopt binnen het jaar	233	1 349		1 582
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	1 134	2 554		3 688
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	6 979	1 895	1 684	10 558
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	17 996	1 598	11 893	31 487
	TOTAAL	26 341	7 397	13 577	47 315
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	0,5%	2,9%		3,3%
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	2,4%	5,4%		7,8%
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	14,7%	4,0%	3,6%	22,3%
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	38,0%	3,4%	25,1%	66,5%
	TOTAAL	55,7%	15,6%	28,7%	100,0%

M) Analyse resterende duurtijd tot Einde contract

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT EINDE CONTRACT		BE	FR	NL	TOTAAL
ERV tot einde contract	Gemiddelde Duur tot einde contract	9,3 y	4,8 y	11,2 y	9,2 y
	ERV die verloopt binnen het jaar	527	954		1 481
	ERV die verloopt in het 2e jaar	677	784		1 461
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	3 421	1 467	1 820	6 708
	ERV die verloopt na het 5e jaar	22 135	3 806	12 154	38 095
	TOTAAL	26 760	7 012	13 974	47 745
	ERV die verloopt binnen het jaar	1,1%	2,0%		3,1%
	ERV die verloopt in het 2e jaar	1,4%	1,6%		3,1%
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	7,2%	3,1%	3,8%	14,0%
	ERV die verloopt na het 5e jaar	46,4%	8,0%	25,5%	79,8%
	TOTAAL	56,0%	14,7%	29,3%	100,0%
Current Rent tot einde contract	Current Rent die verloopt binnen het jaar	233	1 057		1 290
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	707	794		1 501
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	3 667	1 562	1 684	6 914
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	21 735	3 983	11 893	37 610
	TOTAAL	26 341	7 397	13 577	47 315
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	0,5%	2,2%		2,7%
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	1,5%	1,7%		3,2%
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	7,8%	3,3%	3,6%	14,6%
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	45,9%	8,4%	25,1%	79,5%
	TOTAAL	55,7%	15,6%	28,7%	100,0%

8.11. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's ¹¹¹

Resultaat op de portefeuille

Definitie: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	31/12/2017	31/12/2016
(in EUR X 1 000)		RESTATED (0)
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	769	8.131
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.204	670
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.972	8.801

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: dit is het financiële resultaat conform het GVV KB exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	31/12/2017	31/12/2016
(in EUR X 1 000)		
Financiële resultaat	-5.316	-12.396
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-5.791	616
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-11.107	-11.780

¹¹¹ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 8.10 EPRA Performance measures.

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

OPERATIONELE MARGE	31/12/2017	31/12/2016
(in EUR X 1 000)		
Netto huurresultaat	40 793	40 518
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	38 830	36 304
OPERATIONELE MARGE	95,2%	89,6%

Interest coverage ratio

Definitie: De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto interestkosten.

Doelstelling: Deze APM geeft aan hoeveel maal de vennootschap haar interestlasten verdient.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

INTEREST COVERAGE RATIO	31/12/2017	31/12/2016
(in EUR X 1 000)		RESTATED (0)
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	38 830	36 304
Financiële inkomsten (+)	240	656
TOTAAL (A)	39 071	36 960
Netto interestkosten (-)	11 245	12 308
TOTAAL (B)	11 245	12 308
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	3,47	3,00

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: gemiddelde financiële kost over het volledige jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2017 zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Doelstelling: de vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
(in EUR X 1.000)		
Financiële resultaat	-5.316	-12.396
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.791	616
Eenmalige financiële kosten van het afwikkelen van een IRS		2.100
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-11.107	-9.680
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	366.615	324.766
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	3,0%	3,0%

9. Permanente documenten

9.1. Verklaringen

9.1.1. Informatie van derden

De statutaire zaakvoerder, Montea Management NV, verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de vastgoeddeskundige (Jones Lang LaSalle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener) en de erkende commissaris (Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens) getrouw werden overgenomen. Voor zover de statutaire zaakvoerder op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden¹¹².

9.1.2. Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarlijks financieel verslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

9.1.3. Verklaringen betreffende de jaarrekeningen

In dit jaarlijks financieel verslag wordt informatie opgenomen met betrekking tot voorgaande jaren (2016 en 2015). Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van waar deze informatie gevonden kan worden:

	2017	2016	2015
	http://www.montea.com/nl/investor-relations/financial-reports		
Kerncijfers	✓ <i>Hoofdstuk 4 pag. 31</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5 pag. 24</i>	✓ <i>Hoofdstuk 3 pag. 20</i>
Vastgoedportefeuille	✓ <i>Hoofdstuk 5.2.2 pag. 45</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.2.4 pag. 40</i>	✓ <i>Hoofdstuk 4.2.4 pag. 37</i>
Kernratio's	✓ <i>Hoofdstuk 5.4.1 pag. 64</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.4.5 pag. 63</i>	✓ <i>Nieuw in 2016</i>
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	✓ <i>Hoofdstuk 5.4.2 pag. 67</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.5.1 pag. 65</i>	✓ <i>Hoofdstuk 4.4.1 pag. 56</i>
Verkorte geconsolideerde balans	✓ <i>Hoofdstuk 6 pag. 115</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.5.2 pag. 68</i>	✓ <i>Hoofdstuk 4.4.2 pag. 59</i>
Beursperformantie	✓ <i>Hoofdstuk 6 pag. 115</i>	✓ <i>Hoofdstuk 7.1 pag. 121</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.1 pag. 106</i>
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	✓ <i>Hoofdstuk 8 pag. 121 -> 179</i>	✓ <i>Hoofdstuk 9 pag. 127 -> 189</i>	✓ <i>Hoofdstuk 7 pag. 112 -> 168</i>
Inclusief het bedrag van de commissaris	✓ <i>Hoofdstuk 8.8 pag. 177</i>	✓ <i>Hoofdstuk 9.7.2 pag. 175 -> 176</i>	✓ <i>Hoofdstuk 7.7.2 pag. 160 -> 161</i>

¹¹² Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundige en de commissaris hebben ingestemd met de opneming van hun verslagen in het jaarverslag en met de vorm of context waarin deze verslagen zijn opgenomen.

9.2. De geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV) in België, de Société d'Investissement Immobiliers Cotée (SIIC) in Frankrijk en de fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

9.2.1. De geregementeerde vastgoedvennootschap in België

De geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV) die door de GVV Wet werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van vennootschappen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, G-REITs in Duitsland, Sociétés d'Investissements Immobiliers Côtées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. Het statuut van GVV maakt het voorwerp uit van de GVV Wet en het GVV KB.

De belangrijkste kenmerken van de geregementeerde vastgoedvennootschap zijn:

- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- notering op de beurs, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA);
- kan alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;
- kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor;
- risicospreiding: niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap mag (i) in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt noch (ii) in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV Wet;
- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldgraad is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa; de toekenning van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de GVV en haar dochtervennootschappen en tot 75% van de waarde van een bepaald vastgoed;
- zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- trimestriële beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoeddeskundige;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de GVV betreft (maar niet voor de dochtervennootschappen ervan); wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde statutair resultaat¹¹³ en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- de eventuele daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30%, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven. Roerende voorheffing op dividenden van geregementeerde vastgoedvennootschappen, doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge artikel 94 van de Programmawet van 25 december 2016 (B.S. 29/12/2016). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar worden gesteld vanaf 1/1/2017. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden 27%.

¹¹³ Berekend op basis van het schema vermeld in Bijlage C van het GVV KB.

De vennootschappen die een vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap verkrijgen of die met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseren, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks), die gelijkgesteld is aan een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarde en op de vrijgestelde reserves van 16,5% (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%).

9.2.2. De “Société d’Investissements Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea heeft eveneens een bijkantoor in Frankrijk met het statuut van SIIC Société d’Investissements Immobiliers Cotée) en staat eveneens genoteerd op de tweede markt van Euronext Paris, de tweede notering na Euronext Brussels. In Frankrijk heeft Montea in 2007 geopteerd voor het statuut van SIIC om ook in dit land de voordelen te kunnen genieten die samenhangen met het statuut van aanvankelijk vastgoedbevak (nu GVV). De fiscale kenmerken van de GVV en de SIIC zijn vrij gelijklopend: zij zijn bijvoorbeeld allebei vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden. De winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed (bijvoorbeeld dividenden) zijn daarentegen wel onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Wanneer het statuut van GVV of SIIC wordt verkregen, is de onderneming een eenmalige bevrijdende belasting, “exit taks” genaamd, verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudkundige waarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op SIIC bedraagt 16,5%. De betaling van de exit-taks voor SIIC is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar. In België moet ten minste 80% van het bedrijfsresultaat worden uitgekeerd. In Frankrijk bedraagt dit percentage 85%, maar dan na aftrek van de afschrijvingen.

De bepalingen met betrekking tot de uitkering van de meerwaarden op de verkoop van vastgoed verschillen echter grondig. In België moeten zij ten belope van ten minste 80% worden uitgekeerd indien de winst niet opnieuw wordt geïnvesteerd. Voor de SIIC daarentegen moet ten minste 60% worden uitgekeerd op het einde van het tweede jaar volgend op hun realisatie. En nog steeds voor de SIIC geldt dat de dividenden van de dochtervennootschappen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting integraal moeten worden uitgekeerd in het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen. Voor wat de structuur van het aandeelhouderschap betreft, moet de “free float” van gereguleerde vastgoedvennootschappen, dit is het aantal aandelen dat niet vast wordt aangehouden, ten minste 30% bedragen. In Frankrijk moet dat 40% zijn. Voor de SIIC geldt geen maximale schuldgraad. Voor gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt de maximale schuldgraad 65%.

9.2.3. De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse NV’s. Deze Nederlandse vastgoedbelegging NV’s zijn gevoegd in de fiscale eenheid Montea Nederland NV. Montea Nederland NV heeft een verzoek ingediend voor de toepassing van het fiscaal regime van de ‘fiscale beleggingsinstelling’ (FBI). De FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief.

De belangrijkste kenmerken (wettelijke vereisten) van de FBI zijn:

- de rechtsvorm dient een BV, NV, een fonds voor gemene rekening, of een daarmee vergelijkbaar lichaam opgericht naar het recht van o.a. een lidstaat van de Europese Unie te zijn;
- het doel en de feitelijke werkzaamheid van de vennootschap bestaat (uitsluitend) uit het beleggen van vermogen;
- de vennootschap moet voldoen aan twee financieringslimieten:
- vastgoedbeleggingen mogen voor maximaal 60% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen,
- overige beleggingen mogen slechts voor 20% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen;

- de vennootschap dient te voldoen aan een jaarlijkse doorstootverplichting. Dit houdt in dat de vennootschap haar volledige operationele winst binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking dient te stellen van de aandeelhouders;
- de door de vennootschap ter beschikking te stellen winst dient gelijkelijk te worden verdeeld over alle aandelen;
- voor vennootschappen die niet aan een effectenbeurs zijn genoteerd, of voor vennootschappen die zelf, of hun beheerders geen Wft-vergunning hebben of van het hebben van een vergunning niet zijn vrijgesteld gelden de volgende aandeelhoudersvereisten:
- de aandelen dienen voor 75% of meer te berusten bij natuurlijke personen, dan wel bij lichamen die niet zijn onderworpen aan een in enige vorm naar de winst geheven belasting, dan wel bij beleggingsinstellingen die naar aard en inrichting vergelijkbaar zijn met Nederlandse FBI's;
- de aandelen mogen niet voor 5% of meer (in-)direct gehouden worden door natuurlijke personen;
- het belang bij de vennootschap mag niet voor 25% of meer berusten bij in Nederlandse gevestigde lichamen die hun belangen hebben gestructureerd via buitenlandse entiteiten.

10. Woordenlijst

Aanschaffingswaarde:	totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
Bezettingsgraad:	bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m ² . Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m ² , bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
Concentratierisico:	concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de GVV Wet.
Convenanten:	verbintenissen die door de vennootschap werden aangegaan met haar financiële instellingen.
Dividendrendement:	bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
FBI:	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
FSMA:	Financial Services and Markets Authority.
Financieel plan:	financieel plan zoals bedoeld in artikel 24 van het GVV KB.
Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten:	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
Geschatte huurwaarde:	geschatte huurwaarde per m ² , zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m ² .
Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad:	schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het GVV KB.
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten:	het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
Gemiddelde financiële schuldenlast:	het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.
GVV Wet:	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
GVV KB:	het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
ICC :	Indice de coût de construction.
IFRS:	International Financial Reporting Standards.
Investeringswaarde:	waarde van de vastgoedportefeuille, zonder aftrek van de transactiekosten.
IPO:	Openbare aanbieding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels.

IRS:	Interest Rate Swap.
Keuzedividend:	een dividend waarbij de aandeelhouder de keuze heeft om het dividend uit betaald te krijgen in cash of in aandelen.
EPRA resultaat:	netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de vastgoedportefeuille en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten. We verwijzen naar de definitie zoals opgenomen onder sectie 8.10 EPRA Performance measures.
Netto vastgoedrendement:	de gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Bruto vastgoedrendement:	de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie- en opstalbetalingen, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Netto aanvangsrendement:	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
Operationele marge:	operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
Premie/discount:	verschil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
Reële waarde:	boekhoudkundige waarde volgens IAS/IFRS regels. Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief aftrek van de transactiekosten met betrekking tot de vastgoedportefeuille in Frankrijk en Nederland. Voor de Belgische vastgoedportefeuille bedragen de transactiekosten 2,5%.
Resultaat op de vastgoedportefeuille:	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
Resultaat op de financiële instrumenten:	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
SIIC :	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Verzekerde waarde:	de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
Velocity:	volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.