

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

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

Inhoudsopgave

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

1. BALANS

BALANS		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)	Toelichting	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA		965.607	720.107
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa	7.1	419	374
C. Vastgoedbeleggingen	7.2	647.187	493.476
D. Andere materiële vaste activa	7.3	13.174	11.141
E. Financiële vaste activa	7.4	304.802	215.097
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.6	25	19
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		205.830	200.259
A. Activa bestemd voor verkoop	7.7	0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	7.8	8.640	10.024
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.9	190.141	185.795
F. Kas en kasequivalenten	7.10	5.688	2.779
G. Overlopende rekeningen	7.11	1.361	1.661
TOTAAL ACTIVA		1.171.437	920.366
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN		680.409	433.098
EIGEN VERMOGEN TOEWIJZBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		680.409	433.079
A. Kapitaal	7.12	314.983	256.063
B. Uitgiftepremies	7.13	209.184	100.891
C. Reserves	7.14	47.690	11.550
D. Nettoresultaat van het boekjaar	7.15	108.552	64.575
VERPLICHTINGEN		491.028	487.268
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		412.160	425.431
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	7.16	389.129	415.244
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7.16	23.031	10.186
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		78.868	61.838
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	7.16	61.300	45.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.17	3.739	3.931
E. Andere kortlopende verplichtingen	7.18	87	0
F. Overlopende rekeningen	7.19	13.742	12.907
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.171.437	920.366

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2019	31/12/2018
		12 maanden	12 maanden
I. Huurinkomsten (+)		39.249	32.210
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)		1	-2.928
NETTO HUURRESULTAAT		39.250	29.283
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)		5.438	4.393
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 (-)		-5.592	-4.707
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		3.300	2.455
VASTGOEDRESULTAAT		42.397	31.424
IX. Technische kosten (-)		-16	-4
X. Commerciële kosten (-)		-46	-87
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)		-38	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)		-1.537	-1.114
XIII. Andere vastgoedkosten (-)		-8	-43
VASTGOEDKOSTEN		-1.645	-1.248
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		40.752	30.176
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)		-3.534	-3.564
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		-135	2.237
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		37.084	28.850
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		40.478	15.567
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		77.561	44.417
XX. Financiële inkomsten (+)		6.048	11.540
XXI. Netto interestkosten (-)		-12.016	-12.204
XXII. Andere financiële kosten (-)		-91	-70
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)		36.700	20.547
FINANCIELE RESULTAAT		30.641	19.813
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		108.202	64.230
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)		350	345
XXV. Uitgiftepremies		0	0
BELASTINGEN		350	345
NETTO RESULTAAT		108.552	64.575
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)		15.230	12.100
Aantal aandelen in omloop van de periode (in '000)		15.783	12.815
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros		7,13	5,34
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros		6,88	5,04

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Netto resultaat	108.552	64.575
Andere elementen van het globaal resultaat	-242	10
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	-242	10
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-242	10
Globaal resultaat	108.310	64.585
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	108.310	64.585
Minderheidsbelangen	0	0

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT		IFRS 31/12/2019 12 maanden	IFRS 31/12/2018 12 maanden
EUR (x 1.000)			
A.	NETTO RESULTAAT	108.552	64.575
B.	TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-68.465	-36.768
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-70.773	-31.975
1a.	Boekjaar	-70.773	-31.975
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 (-)	12.739	3.127
5a.	Boekjaar	12.739	3.127
5b.	Vorige boekjaren	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
6a.	Boekjaar	0	0
6b.	Vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-10.430	-7.919
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	15.380	22.981
D.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	24.707	4.827

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2017	232.938	66.641	-3.616	36.538	0	332.501
Elementen onmiddellijk erkend als EV	23.125	34.250	2	0	0	57.377
Kapitaalsverhoging	23.125	34.250	0	0	0	57.375
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	2	0	0	2
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	256.063	100.891	-3.614	36.538	0	389.879
Dividenden	0	0	-21.375	0	0	-21.375
Overgedragen resultaat	0	0	36.538	-36.538	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	64.575	0	64.575
OP 31/12/2018	256.063	100.891	11.549	64.575	0	433.079
Elementen onmiddellijk erkend als EV	58.920	108.292	526	0	0	167.739
Kapitaalsverhoging	58.920	108.292	0	0	0	167.212
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	526	0	0	526
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	314.983	209.183	12.076	64.575	0	600.818
Dividenden	0	0	-28.961	0	0	-28.961
Overgedragen resultaat	0	0	64.575	-64.575	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	108.552	0	108.552
OP 31/12/2019	314.983	209.183	47.690	108.552	0	680.409

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

6. KASSTROOMOVERZICHT

STATUTAIR KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	2.779	1.924
Netto resultaat	108.552	64.575
Andere kas en niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-77.079	-35.505
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-252	265
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	-251	203
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	-1	61
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	0
Andere niet-kas elementen	-76.827	-35.770
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-40.478	-15.567
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-49.439	-23.674
IAS 39 impact (+/-)	12.739	3.127
Andere elementen		0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Voorzieningen	0	0
Belastingen	350	345
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	31.473	29.071
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	-1.937	6.432
Bewegingen in activa posten	-2.668	1.266
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-6	13
Handelsvorderingen (korte termijn)	1.384	-2.297
Andere kortlopende activa	-4.346	4.027
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	301	-478
Bewegingen in passiva posten	730	5.167
Handelsschulden	220	549
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-412	644
Andere kortlopende passiva	87	-416
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	835	4.390
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	32.315	37.427
Investeringsactiviteiten	-143.603	-172.841
Acquisitie van immateriële vaste activa	-168	26
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-51.102	-141.657
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	-89.599	-40.374
Andere materiële activa	-186	-76
Zonnepanelen	-2.547	9.239
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-143.603	-172.841
VRUJE CASHFLOW (A1+B1)	-111.289	-135.415
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-60.194	86.225
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	-58.429	85.481
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-1.035	1.521
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	-730	-777
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	174.392	50.045
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	58.920	23.125
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	108.292	34.250
Uitgekeerde dividenden	-28.961	-22.495
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	36.140	15.165
Verkoop eigen aandelen	0	0
Financiële kaselementen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	114.197	136.270
VARIATIE IN DE TOTALE KASSTROOM	2.909	855
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	5.687	2.779

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

IMMATERIELE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2017	167.913
Aankopen	312.864
Afschrijvingen	-106.309
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2018	374.467
Aankopen	168.341
Afschrijvingen	-124.250
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2019	418.559

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

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	40.665.218	9.785.400
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	386.513	432.099
Andere	606.135.103	483.258.216
TOTAAL	647.186.834	493.475.715

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2017	10.747.904	472.833	11.220.737
Aanschaffingswaarde 01.01.2018	11.507.480	785.967	12.293.447
Aanschaffingen van het boekjaar	75.773	0	75.773
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	372.133	0	372.133
Aanschaffingswaarde 31.12.2018	11.955.387	785.967	12.741.354
Afschrijvingen 01.01.2018	759.576	313.134	1.072.710
Afschrijvingen van het boekjaar	54.886	40.733	95.619
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2018	814.462	353.867	1.168.329
OP 31.12.2018	11.140.925	432.100	11.573.025
Aanschaffingswaarde 01.01.2019	11.955.387	785.967	12.741.354
Aanschaffingen van het boekjaar	1.025.883	0	1.025.883
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	1.088.906	0	1.088.906
Aanschaffingswaarde 31.12.2019	14.070.177	785.967	14.856.144
Afschrijvingen 01.01.2019	814.462	353.867	1.168.329
Afschrijvingen van het boekjaar	81.227	45.586	126.813
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2019	895.689	399.453	1.295.142
OP 31.12.2019	13.174.488	386.514	13.561.002

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

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

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2019	31.12.2018
Activa aangehouden tot einde looptijd	-	-
Activa beschikbaar voor verkoop	-	-
Activa aan reële waarde volgens resultaat	-	-
Leningen en vorderingen	-	-
Andere	304.802.408,29	215.097.256,40
Vastgoedcertificaten	-	-
Afdekkingsinstrumenten	106.847,39	686,00
Deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen	-	-
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsv	304.695.560,90	215.096.570,40
Andere	-	-
TOTAAL	304.802.408	215.097.256

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		100	31/12/2019	EUR	16.793.421	4.835.527
SCI 3R Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2019	EUR	1.742.562	20.569
SCI Sagittaire Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2019	EUR	10.269.417	1.368.012
SCI Saxo Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2019	EUR	2.571.742	-1.167.432
SCI Sévigné Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2019	EUR	8.523.002	1.325.046
SCI Socrate Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2019	EUR	7.112.147	1.479.495
SCI APJ Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2019	EUR	659.157	318.071
SCI MM1 Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2019	EUR	-30.628	-150.498
SFG BV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tower 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2019	EUR	-1.853.176	-288.825
Montea Nederland NV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tower 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2019	EUR	142.029.378	-773.921

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31/12/2017	32.566
Borgtochten betaald in contanten	-13.479
OP 31/12/2018	19.087
Borgtochten betaald in contanten	5.883
OP 31/12/2019	24.970

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

7.7. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2017	0
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2018	0
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2019	0

7.8. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Bruto handelsvorderingen	8.002.461	9.386.777
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	637.575	637.008
TOTAAL	8.640.037	10.023.786

Op 31 december 2019 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 8.640K waarvan

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- EUR 316K nog op te stellen facturen;
- EUR 638K aan dubieuze debiteuren;
- EUR 7.686K handelsvorderingen.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.9. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2019	31.12.2018
Belastingen	534.574	111.687
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	474.574	-435
Exit taks		
Inkomstenbelastingen	60.000	112.121
Andere	189.606.860	185.683.325
Rekening courant verbonden ondernemingen	188.825.436	184.891.346
Diversen	781.424	791.979
TOTAAL	190.141.434	185.795.011

7.10. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2019	31.12.2018
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	5.687.754	2.778.628
Termijnbeleggingen	0	0
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	5.687.754	2.778.628

7.11. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2019	31.12.2018
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	61.478	375.105
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	-	-
Voorafbetaalde vastgoedkosten	728.516	882.056
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	-	-
Andere	570.593	404.293
TOTAAL	1.360.587	1.661.454

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.12. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
OP 31.12.2017	232.938.361	11.610.531
Geplaatst kapitaal	261.164.266	
- Per einde van het vorig boekjaar	236.626.364	11.610.531
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	24.537.902	1.204.161
Kosten kapitaalsverhoging	-4.028.080	
- Per einde van het vorig boekjaar	-3.688.003	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	-340.077	
Aandelen opties personeel	-1.067.138	
- Per einde van het vorig boekjaar	-	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	-1.067.138	
OP 31.12.2018	256.069.048	12.814.692
Geplaatst kapitaal	321.648.193	
- Per einde van het vorig boekjaar	261.164.266	12.814.692
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	60.483.927	2.967.902
Kosten kapitaalsverhoging	-5.870.987	
- Per einde van het vorig boekjaar	-4.028.080	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	-1.842.907	
Aandelen opties personeel	-794.004	
- Per einde van het vorig boekjaar	-1.067.138	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	273.134	
OP 31.12.2019	314.983.202	15.782.594
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	314.983.202	15.782.594
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	2.053.020	13,01%
Belfius Insurance	1.017.346	6,45%
Federale Verzekering	894.265	5,67%
Patronale Life	964.785	6,11%
Ethias NV	607.130	3,85%
Free float	10.246.048	64,91%
OP 31.12.2018	15.782.594	100%

7.13. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2019	31.12.2018
Uitgiftepremies	209.183.502	100.891.247

De stijging van de uitgiftepremies wordt voornamelijk verklaard door de kapitaalsverhoging, dewelke met succes werd gerealiseerd in het eerste kwartaal van 2019. Daarnaast heeft de fusie met de vennootschap Bornem Vastgoed NV plaatsgevonden, dewelke reeds voor 99% in handen was van Montea en was er het keuzedividend.

7.14. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

RESERVES	31.12.2019	31.12.2018
a) Wettelijke reserve (+)	835.245	840.998
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	9.588.053	-34.395.853
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	0
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-7.155.421	-4.028.421
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	0	0
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+/-)	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	44.422.008	49.132.907
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	47.689.885	11.549.631

7.15. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2019	31.12.2018
Resultaat 12 maanden	108.552.407	64.575.438
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	108.552.407	64.575.438

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.16. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2019	31.12.2018
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>389.128.785</i>	<i>415.244.453</i>
Kredietinstellingen	261.666.667	305.000.000
Lening Belfius	66.666.667	95.000.000
Lening ING	60.000.000	70.000.000
Lening BNP Paribas	20.000.000	30.000.000
Lening Banca Monte Paschi	10.000.000	10.000.000
Lening KBC	55.000.000	60.000.000
Lening Bank Degroof	20.000.000	20.000.000
Lening Nagelmackers	10.000.000	20.000.000
	<u>241.666.667</u>	<u>305.000.000</u>
Obligatielening	79.647.507	109.490.597
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	1.057.910	753.856
Financiele leasing	942.574	0
Andere	45.814.127	0
Andere	45.814.127	0
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>23.031.021</i>	<i>10.186.196</i>
Toege laten afdekkingsinstrumenten	23.031.021	10.186.196
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>61.300.244</i>	<i>45.000.000</i>
Kredietinstellingen	29.600.000	45.000.000
Lening Belfius	0	0
Lening ING	25.000.000	40.000.000
Lening BNP Paribas	4.600.000	5.000.000
Obligatielening	30.000.000	0
Financiële leasing	92.158	0
Andere	1.608.085	0
TOTAAL	473.460.049	470.430.649

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

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij 8 Belgische financiële instellingen en 4 obligatieleningen.

Op 31/12/2019 heeft Montea een totaal van EUR 321,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 90,6% (EUR 291,3 miljoen) opgenomen is. Eind december heeft Montea een totaal van €109,7 miljoen aan gecontracteerde en opgenomen obligatieleningen.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

In 2020 vervalt 10,2% (of € 29,6 miljoen) van de totale opgenomen schuld van de kredietlijnen (€ 291,3 miljoen) of 10,9% (€ 35 miljoen) van de gecontracteerde kredietlijnen (€ 321,7 miljoen). Tevens vervalt in 2020 één obligatielening (€ 30 miljoen)

7.17. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2019	31.12.2018
Exit taks	0	735.169
Andere	3.738.929	3.195.617
Leveranciers	2.434.528	2.137.590
Huurders	68.836	145.643
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	1.235.565	912.384
Belastingen	693.207	494.250
Sociale lasten	542.358	418.134
TOTAAL	3.738.929	3.930.786

7.18. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Dividenden	24.282	0
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	0	0
Andere	62.920	0
TOTAAL	87.202	0

7.19. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2019	31.12.2018
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	10.139.292	9.232.474
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.602.601	3.674.485
Andere	0	0
TOTAAL	13.741.894	12.906.959

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.20. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Huur	39.433.728	32.151.910
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-184.329	58.348
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	39.249.399 €	32.210.257 €

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

- o Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites, dewelke een toename van de huurinkomsten betekent,
- o Indexatie van huurcontracten en andere correcties
- o Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten in de sites te Puurs (Studio 100), Milmort (EC Hub & Safran Aero Boosters), Gent (Facil Europe & WWL), Willebroek – park De Hulst (Decathlon)

7.21. MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Te betalen huur op gehuurde activa	0	-2.866.187
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	567	-61.454
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0
TOTAAL	567 €	-2.927.640 €

Onder “Te betalen huur op gehuurde activa” wordt sinds 2013 het bedrag aan betaalde concessies en opstal vergoedingen vermeld. Echter, vanaf 1 januari 2019 is IFRS 16 van toepassing. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat de leasingnemer alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Op de aanvangsdatum van een lease, erkent een leasingnemer een verplichting om leasebetalingen te verrichten en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn. Leasingnemers zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Leasingnemers zijn ook verplicht om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen. Deze standaard heeft voornamelijk een impact gehad op de balans (sectie vastgoedbeleggingen) van 31 december 2019 voor een bedrag van om en bij € 54,8 miljoen.

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de huurder	3.082.285	2.497.820
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.356.169	1.895.236
TOTAAL	5.438.454 €	4.393.056 €

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 7.23.

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	3.201.271	2.706.328
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.390.446	2.001.042
TOTAAL	5.591.717 €	4.707.370 €

De daling van de netto impact (berekend door het verschil te nemen van de "Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen" en de "Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op de verhuurde gebouwen") tot EUR -153 K (EUR -314 vorig jaar) is grotendeels het gevolg van de verhuring van de leegstaande sites in Puurs, Milmort, Gent en Willebroek.

7.24. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2019	31.12.2018
Property management fee	335.143	302.702
Inkomsten zonnepanelen	2.253.229	1.215.804
Andere	712.105	936.949
TOTAAL	3.300.477 €	2.455.455 €

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

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

7.25. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Recurrente kosten	4.225	3.963
Herstellingen	4.225	3.963
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	0	0
Niet recurrente kosten	11.655	0
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	0	0
Schadegevallen	11.655	0
TOTAAL	15.880 €	3.963 €

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

7.26. COMMERCIËLE KOSTEN

COMMERCIËLE KOSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Makelaarscommissies	39.932	86.160
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	6.070	365
TOTAAL	46.003 €	86.526 €

De commerciële kosten omvatten de makelaarscommissies betaalbaar na ondertekening van het nieuwe huurcontract voor de verhuur van de voordien leegstaande units in het pand te Mimort.

7.27. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2019	31.12.2018
Nutsvoorzieningen	224	0
Onderhoud	16.263	0
Onroerende voorheffingen	21.419	0
Verzekeringen	0	0
TOTAAL	37.906 €	0 €

7.28. BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31.12.2019	31.12.2018
Externe beheervergoedingen	0	0
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	1.537.016	1.113.779
TOTAAL	1.537.016 €	1.113.779 €

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

7.29. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Concessierechten	0	0
Andere	8.014	43.242
TOTAAL	8.014 €	43.242 €

7.30. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2019	31.12.2018
Kantoorkosten	442.187	501.302
Erelonen betaald aan derde partijen	1.178.705	936.161
Public relations, communicatie en advertenties	337.828	435.820
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	1.324.071	1.487.270
Afschrijvingen en waardeverminderingen	251.063	203.496
TOTAAL	3.533.853 €	3.564.050 €

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

7.31. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Andere operationele opbrengsten	29.844	2.316.683
Andere operationele kosten	-164.667	-79.231
TOTAAL	-134.823 €	2.237.452 €

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

7.32. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	0
Boekw aarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
TOTAAL	0 €	0 €

7.33. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	48.558.875	46.248.807
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.081.348	-30.681.526
TOTAAL	40.477.527 €	15.567.281 €

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR +40.478K op 31 december 2019.

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.34. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Geïnde interesten en dividenden	5.991.419	6.285.369
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerw aarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerw aarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere financiële opbrengsten	57.074	5.255.082
TOTAAL	6.048.493 €	11.540.452 €

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2019	31.12.2018
Interestkosten	-12.016.296	-12.204.447
Nominale interestlasten op leningen	-9.047.967	-7.751.730
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	61	2
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.966.859	-4.449.842
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderw orpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderw orpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.966.859	-4.449.842
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderw orpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderw orpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	-1.532	-2.878
Andere financiële kosten	-91.135	-70.087
Bankkosten en andere commissies	-91.134	-70.013
Netto gerealiseerde minderw aarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderw aarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijke	0	0
Andere	-1	-73
Variaties in de reële waarde van financiële activa	36.700.014	20.547.441
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-12.738.663	-3.127.000
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderw orpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderw orpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-12.738.663	-3.127.000
Variatie in de waardering van deelnemingen	49.438.677	23.674.441
TOTAAL	24.592.582 €	8.272.908 €

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

De variaties in de reële waarde van de financiële activa bestaat enerzijds uit de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen van Montea Comm. VA in haar dochterondernemingen en anderzijds kennen de toegelaten indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swap) een negatieve evolutie in 2019.

7.35. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2019	31.12.2018
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	231.382	426.236
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	131.815
Geraamde belastingsupplementen	231.382	294.421
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	-581.500	-771.384
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	-581.500	-771.384
TOTAAL	-350.118 €	-345.148 €

De belastingen op het resultaat zijn stabiel gebleven ten opzichte van 2018. Zoals voorheen aangekondigd, is er vennootschapsbelasting (29%) verschuldigd op de niet-aftrekbare kosten voor aanslagjaar 2020 (boekjaar 2019), daar de vennootschap geniet van het GVV-statuuut en geen vennootschapsbelasting verschuldigd is op het gerealiseerd resultaat van het huidig boekjaar.

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

(x € 1.000)	Codes	Boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN		
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen en aandelen	9261	304.802
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	188.825
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	5.991
- Andere financiële kosten	9471	0

7.37. FINANCIËLE BETREKKINGEN

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerden onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	99097	1.324

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

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	50
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	73
- Belastingadviesopdrachten	95062	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
- Andere controleopdrachten	95081	
- Belastingadviesopdrachten	95082	8
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

7.39. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS	31.12.2019	31.12.2018
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	699	625
R/C Montea management NV	0	0
R/C aandeelhouders	0	-1
TOTAAL	699 €	624 €

7.40. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

7.41. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2019	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2019(*)	Reële waarde 2018(*)	Reële waarde 2017(*)	Reële waarde variatie 2019 vs 2018
IRS *	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	1/11/2011	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	0	0	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS *	31/12/2015	31/12/2021	0	0	2,38%	Euribor 3M	0	-768	-932	768
IRS *	2/01/2015	2/01/2019	0	0	2,25%	Euribor 3M	0	-166	2.558	166
IRS *	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS *	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-538	-205	-29	-333
IRS	3/10/2016	2/01/2020	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-139	-2.238	-2.265	2.101
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-462	-148	-26	-314
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-572	-156	-33	-416
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-1.707	-412	-104	-1.295
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-162	-31	3	-131
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-334	-106	18	-228
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-2.719	-626	38	-2.093
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-1.076	-279	38	-797
IRS "	31/12/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-2.344	-1.023	0	-1.321
IRS "	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-895	-362	0	-533
IRS "	31/12/2019	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-904	-373	0	-531
IRS "	3/04/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-1.495	-178	0	-1.317
IRS	31/12/2020	29/09/2028	25.000		1,83%	Euribor 3M	-3.406	-2.282	0	-1.124
FORWARD START IRS "	31/12/2020	29/12/2028	10.000		1,66%	Euribor 3M	-1.269	0	0	-1.269
IRS	31/12/2019	31/12/2026	10.000	10.000	2,31%	Euribor 3M	-1.712	0	0	-1.712
FORWARD START IRS "	1/01/2021	1/01/2028	50.000		1,01%	Euribor 3M	-3.446	0	0	-3.446
FORWARD START IRS "	29/12/2023	31/12/2027	50.000		0,48%	Euribor 3M	-492	0	0	-492
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	50.000	0,25%	Euribor 3M	107	0	0	107
FORWARD START IRS "	1/01/2020	1/01/2021	25.000		0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2019	31/12/2020	10.000	10.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS *	1/04/2015	31/12/2018	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	0	-4.943	0
IRS *	31/03/2015	30/06/2023	0	0	2,51%	Euribor 3M	0	-1.120	-1.236	1.120
FORWARD START IRS	31/12/2019	31/12/2026	0	0	2,31%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2018	31/12/2019	0	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	3/04/2018	31/12/2019	0	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
TOTAL			472.500	312.500			-23.565	-10.473	-12.029	-13.093

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2019 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

7.42 REËLE WAARDE HIERARCHIE

		 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2019 Boekwaarde	31/12/2019 Level 1 (1)	31/12/2019 Level 2 (2)	31/12/2019 Level 3 (3)
I.		VASTE ACTIVA	965.607.258	0	305.245.937	660.361.321
A.		Goodwill	0	0	0	0
B.		Immateriële vaste activa	418.559	0	418.559	0
C.		Vastgoedbeleggingen	647.186.834	0	0	647.186.834
D.		Andere materiële vaste activa	13.174.487	0	0	13.174.487
E.		Financiële vaste activa	304.802.408	0	304.802.408	0
F.		Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.		Handelsvorderingen en andere vaste activa	24.970	0	24.970	0
H.		Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.		Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.		VLOTTENDE ACTIVA	205.829.812	5.687.754	200.142.057	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	8.640.037	0	8.640.037	0
E.		Belastingvorderingen en andere vlottende activa	190.141.434	0	190.141.434	0
F.		Kas en kasequivalenten	5.687.754	5.687.754	0	0
G.		Overlopende rekeningen	1.360.587	0	1.360.587	0
		TOTAAL ACTIVA	1.171.437.070	5.687.754	505.387.994	660.361.321
I.		VERPLICHTINGEN	491.028.074	0	494.171.066	0
		Langlopende verplichtingen	412.159.805	0	415.134.204	0
A.		Voorzieningen	0	0	0	0
B.		Langlopende financiële schulden	389.128.785	0	392.103.184	0
		1. Bancaire schulden	261.666.666	0	261.666.666	0
		2. Obligatieleningen	79.647.507	0	82.621.907	0
		3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	47.814.611	0	47.814.611	0
C.		Andere langlopende financiële verplichtingen	23.031.021	0	23.031.021	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	61.837.745	0	79.036.862	0
A.		Voorzieningen	0	0	0	0
B.		Kortlopende financiële schulden	61.300.244	0	61.556.039	0
		1. Bancaire schulden	29.600.000	0	29.600.000	0
		2. Obligatieleningen	30.000.000	0	30.255.795	0
		3. Diverse kortlopende financiële schulden (borgtochten, leasingsschulden,...)	1.700.244	0	1.700.244	0
C.		Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.		Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.738.929	0	3.738.929	0
E.		Andere kortlopende verplichtingen	87.202	0	0	0
F.		Overlopende rekeningen	13.741.894	0	13.741.894	0
		TOTAAL VERPLICHTINGEN	491.028.074	0	494.171.066	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 2019 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

8. SOCIALE BALANS**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN****WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	13,7	1,4	15,1	13,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	23.723,50	2.077,70	25.801,20	24.113,00
Personeelskosten	102	1.275.881,00	94.811,00	1.370.692,00	1.136.510,00
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	0	25.156

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het	105	14,0	3,0	16,0
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	13,0	3,0	15,0
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	7,0	2,0	8,1
lager onderwijs	1200	2,0	0,0	2,0
secundair onderwijs	1201	0,0	0,3	0,3
hoger niet-universitair onderwijs	1202	4,0	1,0	4,8
universitair onderwijs	1203	1,0	0,0	1,0
Vrouwen:	121	7,0	1,0	7,9
lager onderwijs	1210	1,0	0,0	1,0
secundair onderwijs	1211	1,0	1,0	1,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1,0	1,0	2,0
universitair onderwijs	1213	3,0	0,0	3,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0,0	0,0	0,0
Bedienden	134	14,0	3,0	16,0
Arbeiders	132	0,0	0,0	0,0
Andere	133	0,0	0,0	0,0

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,0	0,0
Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	151	0,0	0,0
Kosten voor de onderneming	152	0,0	0,0

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	9,0	3,0	10,5
Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	4,0	3,0	5,5
Overeenkomst voor bepaalde tijd	211	5,0	0,0	5,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	212	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	213	0,0	0,0	0,0

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	8,0	1,0	8,3
Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4,0	1,0	4,3
Overeenkomst voor bepaalde tijd	311	4,0	0,0	4,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	312	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	313	0,0	0,0	0,0
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	0,0	0,0	0,0
Brugpensioen	341	0,0	0,0	0,0
Afdanking	342	0,0	0,0	0,0
Andere reden	343	8,0	1,0	8,3
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	0,0	0,0	0,0

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	0,0	5811	0,0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	0,0	5812	0,0
Nettokosten voor de onderneming	5803	0,0	5813	0,0
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	0,0	58131	0,0
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	0,0	58132	0,0
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	0,0	58133	0,0
informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	0,0	5831	0,0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	0,0	5832	0,0
Nettokosten voor de onderneming	5823	0,0	5833	0,0
beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	0,0	5851	0,0
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	0,0	5852	0,0
Nettokosten voor de onderneming	5843	0,0	5853	0,0

9. WAARDERINGSREGELS

9.1. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Concessies

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

9.3. Projectontwikkelingen

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

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

9.4. Andere materiële vaste activa

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

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

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

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

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

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

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

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

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

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

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

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

9.5. Financiële vaste activa

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

9.6. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

9.7. Eigen vermogen

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

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

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

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

9.8. Voorzieningen

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

9.9. Schulden

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

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

9.10. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding 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 gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een "straight line" basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

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

9.11. Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de 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.

9.12. Financieel resultaat

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

9.13. Belastingen en exit taks

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

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

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

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

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

9.14. Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

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

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

9.15. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

9.16. Nieuwe standaarden en interpretaties

9.16.1. Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties, van toepassing in 2019

Montea heeft IFRS 16 *Leases*, die een aanpassing van eerdere jaarrekeningen vereist, voor het eerst toegepast. De aard en het effect van de veranderingen als gevolg van de toepassing van deze nieuwe standaard voor jaarrekeningen zijn hieronder beschreven.

Verschillende andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2019 voor het eerst van toepassing, maar hebben geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea. Montea heeft standaarden, interpretaties en wijzigingen die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast.

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

- Wijzigingen in IFRS 9 *Financiële instrumenten* – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie
- IFRS 16 *Leases*
- Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* – Wijziging, Inperking of Afwikkeling van een Plan
- Wijzigingen in IAS 28 *Investeren in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* – Belangen op lange termijn in geassocieerde deelnemingen en joint ventures
- IFRIC 23 *Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen*
- Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017

Wijzigingen in IFRS 9 *Financiële instrumenten* – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie

Onder IFRS 9 kan een schuldinstrument worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten, op voorwaarde dat de contractuele kasstromen ‘uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente zijn op de uitstaande hoofdsom’ (het SPPI-criterium) en het instrument in het geschikte bedrijfsmodel wordt gehouden voor die classificatie. De wijziging in IFRS 9 verduidelijkt dat een financieel actief voldoet aan het SPPI-criterium ongeacht de gebeurtenis of omstandigheid die de oorzaak is van de vroegtijdige beëindiging van het contract en ongeacht welke partij een redelijke compensatie betaalt of ontvangt voor de vroegtijdige beëindiging van het contract. Deze wijzigingen hadden geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

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*. De standaard zet de beginselen uiteen voor de opname, waardering, presentatie en toelichting van leases. Leasingnemers zijn vereist om alle leases, onder één model, in de balans op te nemen.

De verwerking van leases door leasinggevers is onder IFRS 16 in grote lijnen gelijk aan de huidige verwerkingwijze onder IAS 17. Leasinggevers blijven alle leases classificeren volgens dezelfde principes als in IAS 17. Bijgevolg heeft IFRS 16 geen impact gehad op leases waar Montea de leasinggever is.

De standaard bevat twee vrijstellingen van opname voor leasingnemer – 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 leasingnemer 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). Leasingnemers nemen de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk op in de winst-en-verliesrekening. Leasingnemers herwaarderen 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 leasingnemer het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht.

Montea treedt nagenoeg uitsluitend als leasinggever op. Ondanks dat Montea voornamelijk leasinggever is, treedt Montea eveneens op als leasingnemer, en dit meer bepaald voor de concessieovereenkomsten op terreinen. Deze concessieovereenkomsten werden voor 1 januari 2019 geïnclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 maar worden sinds 1 januari 2019 onder IFRS 16 geboekt op de balans van Montea via het boeken van een gebruiksrecht en een bijhorende leasingverplichting. Dit verklaart in belangrijke mate de

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

impact van IFRS 16 op de balans van Montea per 1 januari 2019, die een verhoging van de gebruiksrechten en leasingverplichtingen impliceert ten bedrage van € 46,8 miljoen.

Daarnaast heeft Montea ook lopende operationele leaseverplichtingen in de vorm van huur van wagens. Deze zullen eveneens geboekt worden via een gebruiksrecht en bijhorende verplichting in de geconsolideerde jaarrekening. De impact van deze laatste rubriek is echter immaterieel.

IFRS 16 vereist verder dat leasingnemer en leasinggever uitgebreidere toelichtingen verschaffen dan onder IAS 17.

IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Montea heeft geen vervroegde toepassing toegepast.

Als methode werd gekozen voor de 'gewijzigde retrospectieve methode' (modified retrospective method). Volgens deze methode worden het gebruiksrecht en de leaseverplichting opnieuw berekend op de startdatum van IFRS 16 (1 januari 2019) en wordt dus initieel het gebruikte actiefbestanddeel voor dezelfde waarde op de balans gebracht als de leaseverplichting.

Het effect van de toepassing van IFRS 16 is als volgt:

Geconsolideerde balans (toename/(afname)):		
	31/12/2019 (x 1000)	1/01/2019 (x 1000)
Activa		
Vastgoedbelegging (Gebruiksrecht)	55.746 €	49.048 €
Materiële vaste activa	0 €	0 €
Totaal vaste activa	55.746 €	49.048 €
Vooruitbetalingen	0 €	0 €
Totaal vlottende activa	0 €	0 €
Totale activa	55.746 €	49.048 €
Eigen vermogen		
Overgedragen resultaten	0 €	0 €
Minderheidsbelangen	0 €	0 €
Totaal eigen vermogen	0 €	0 €
Verplichtingen		
Rentedragende leningen en financieringsverplichtingen	45.844 €	47.489 €
Uitgestelde belastingverplichtingen	0 €	0 €
Totaal verplichtingen op lange termijn	45.844 €	47.489 €
Rentedragende leningen en financieringsverplichtingen	1.648 €	1.560 €
Handels-en overige schulden	0 €	0 €
Totaal verplichtingen op korte termijn	1.648 €	1.560 €
Totaal verplichtingen	47.492 €	49.048 €
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	47.492 €	49.048 €

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

IFRS 16 - LEASES	Openingsbalans 1/01/2019	Toevoegingen	Leasebetalingen	Uitboekingen	Intresten	Eindbalans 31/12/2019
- Concessies	47.971.654 €	-259.218 €	-3.256.895 €		2.127.233 €	46.582.774 €
- Gehuurde bedrijfswagens	359.808 €	-3.148 €	-119.522 €		8.067 €	245.205 €
- Gehuurde kantoren	716.884 €	-155 €	-63.841 €		7.885 €	660.773 €
TOTAAL	49.048.345,77	-262.520,91	-3.440.258,48	0,00	2.143.185,48	47.488.751,86

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (dewelke betrekking hebben op het gebruiksrecht nav IFRS 16) bedragen € 8.513 K. De negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen m.b.t het gebruiksrecht bedragen € -1.815 K. Deze variaties hebben geen impact op het EPRA resultaat.

De financieringskosten mbt leaseverplichtingen per eind december 2019 bedragen EUR -2.143 K. De betaalde huurgelden op gehuurde activa (met name de bestaande leaseverplichtingen op concessiegronden, maar ook de gehuurde kantoorgebouwen in Nederland en Frankrijk, alsook de gehuurde bedrijfswagens) werden eveneens verwerkt volgens de regelgeving mbt IFRS 16, dewelke resulteert in een positief verschil van € 3,4 miljoen in het resultaat ten opzichte van vorig boekjaar.

Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* – Wijziging, Inperking of Afwikkeling van een Plan

De wijzigingen hebben betrekking op de boekhoudkundige verwerking wanneer zich tijdens een boekjaar een wijziging, inperking of afwikkeling van een plan voordoet. De wijzigingen bepalen dat wanneer zich in de eerste 6 maanden van het boekjaar een wijziging, inperking of afwikkeling van een plan voordoet, een entiteit vereist is om:

- De aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten te bepalen voor de rest van de periode na de wijziging, inperking of afwikkeling van een plan, aan de hand van de actuariële veronderstellingen die worden gebruikt om de netto-verplichting (actief) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten die weergeeft welke voordelen het plan biedt en de planactiva na die gebeurtenis, opnieuw te waarderen; en
- De netto-rente te bepalen voor de rest van de periode na de wijziging, inperking of afwikkeling van een plan, aan de hand van de netto-verplichting (actief) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten die weergeeft welke voordelen het plan biedt en de planactiva na die gebeurtenis, en de verdisconteringsvoet die wordt gebruikt om die nettoverplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten (actief) opnieuw te waarderen.

De wijzigingen verduidelijken ook dat een entiteit eerst de pensioenkosten van verstreken diensttijd, of winst of verlies bepaalt op een afwikkeling, zonder rekening te houden met de gevolgen van het actiefplafond. Dit bedrag wordt opgenomen in winst of verlies. Een entiteit bepaalt dan het effect van het actiefplafond na de wijziging, inperking of afwikkeling van het plan. Alle wijzigingen in dat effect, met uitzondering van bedragen die inbegrepen zijn in de nettorente, worden opgenomen in de overige niet-gerealiseerde resultaten.

Deze wijzigingen hadden geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van Montea aangezien er in die periode geen wijzigingen, inperkingen of afwikkelingen van een plan zijn geweest.

Wijzigingen in IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* – Belangen op lange termijn in geassocieerde deelnemingen en joint ventures

De wijzigingen verduidelijken dat een onderneming IFRS 9 *Financiële instrumenten* toepast op langetermijnbelangen in een geassocieerde deelneming of joint venture waarop de vermogensmutatiemethode niet is toegepast maar die in werkelijkheid deel uitmaken van de netto-investering in de geassocieerde deelneming of joint venture (langetermijnbelangen). Deze verduidelijking is relevant omdat ze inhoudt dat het verwachte kredietverliesmodel in IFRS 9 van toepassing is op dergelijke langetermijnbelangen.

De wijzigingen verduidelijken ook dat, bij toepassing van IFRS 9, een entiteit geen rekening houdt met verliezen van de geassocieerde deelnemingen en joint ventures, of waardeverminderingsverliezen op de netto-investering, opgenomen als aanpassingen aan de netto-investering in de geassocieerde deelneming of joint venture die het gevolg zijn van toepassing van IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*. Deze wijzigingen hebben geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen

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 heeft de interpretatie toegepast vanaf de ingangsdatum.

De impact van IFRIC 23 is verwaarloosbaar voor Montea.

Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017

De IASB heeft de '2015-2017 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties uitgegeven met als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* – Voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit: De wijzigingen verduidelijken dat wanneer een entiteit zeggenschap krijgt over een bedrijf dat een gezamenlijke bedrijfsactiviteit is, ze de vereisten voor een bedrijfscombinatie toepast die in fasen wordt bereikt, inclusief het opnieuw waarderen van voorheen aangehouden belangen in de activa en verplichtingen van de gezamenlijke bedrijfsactiviteit tegen reële waarde. Daarmee herwaardeert de verwerver zijn volledig voorheen aangehouden belang in de gezamenlijke bedrijfsactiviteit. Een entiteit past de wijzigingen op bedrijfscombinaties toe met overnamedatum op of na het begin van het eerste

boekjaar dat begint op of na 1 januari 2019. Deze wijzigingen hadden geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* – Voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit: De wijzigingen verduidelijken dat wanneer een partij die deelneemt aan, maar geen gezamenlijke zeggenschap heeft over een gezamenlijke bedrijfsactiviteit waarin de activiteit van de gezamenlijke bedrijfsactiviteit een bedrijf vormt zoals bepaald in IFRS 3, gezamenlijke zeggenschap verkrijgt van de gezamenlijke bedrijfsactiviteit, de voorheen aangehouden belangen in die gezamenlijke bedrijfsactiviteit, niet opnieuw moeten worden gewaardeerd. Een entiteit past de wijzigingen toe op transacties waarin ze gezamenlijke zeggenschap verkrijgt op of na het begin van het eerste boekjaar dat begint op of na 1 januari 2019. Deze wijzigingen hadden geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.
- IAS 12 *Winstbelastingen* – Gevolgen op winstbelastingen van betalingen die betrekking hebben op financiële instrumenten die zijn geclassificeerd als eigen vermogen: De wijzigingen verduidelijken dat de winstbelastingen op dividenden meer rechtstreeks verband houden met transacties of gebeurtenissen uit het verleden die tot uitkeerbare winst hebben geleid dan met uitkeringen aan eigenaars. Daarom neemt een entiteit winstbelastingen op dividenden op in de winst- en verliesrekening, niet-gerealiseerde resultaten of het eigen vermogen, naargelang van waar ze oorspronkelijk die verleden transacties of gebeurtenissen heeft opgenomen. Een entiteit past de wijzigingen toe op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Wanneer een entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast, doet ze dat op winstbelastingen op dividenden die zijn opgenomen op of na het begin van het vroegste boekjaar dat wordt opgenomen als vergelijkbare cijfers in de jaarrekening. Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, hadden ze geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.
- IAS 23 *Financieringskosten* – Financieringskosten die in aanmerking komen voor activering: De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit financieringen die oorspronkelijk werden gedaan om een in aanmerking komend actief te ontwikkelen als onderdeel van algemene financieringen behandelt, wanneer zo goed als alle activiteiten die nodig zijn om dat actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik of verkoop, zijn voltooid. De entiteit past de wijzigingen toe op financieringskosten gemaakt op of na het begin van het boekjaar waarin de entiteit die wijzigingen voor het eerst toepast. Een entiteit past die wijzigingen toe op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, hadden ze geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

9.16.2 Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van Montea wel zijn uitgegeven maar nog niet van toepassing zijn, worden hieronder toegelicht. Montea is voornemens deze standaarden en interpretaties toe te passen wanneer deze van toepassing zijn.

- *Wijzigingen aan de Verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden*, van toepassing per 1 januari 2020⁴
- Wijzigingen in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* – Definitie van een bedrijf, van toepassing per 1 januari 2020⁸⁶
- Wijzigingen aan IFRS 9 *Financiële instrumenten* en IFRS 7 *Financiële instrumenten: Toelichtingen* - Hervorming Benchmarkrentes⁸⁶

⁴ Nog niet goedgekeurd door de EU per 16 oktober 2019

- Wijzigingen aan IAS 39 *Financiële instrumenten*: Opname en waardering en IFRS 7 *Financiële instrumenten*: Toelichtingen - Hervorming Benchmarkrentes⁸⁶
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*, van toepassing per 1 januari 2021⁸⁶
- Wijzigingen in IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten* – Definitie van materieel, van toepassing per 1 januari 2020⁸⁶

Montea zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum. Montea is echter van mening dat de verwachte impact verwaarloosbaar is.

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

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

Wijzigingen in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* – Definitie van een bedrijf

De wijzigingen met beperkt toepassingsgebied verduidelijken hoe kan worden bepaald of een verworven geheel van activiteiten en activa een bedrijf is of niet. De wijzigingen verduidelijken de minimumvereisten voor een bedrijf; schrappen de beoordeling of marktdeelnemers in staat zijn om ontbrekende elementen te vervangen; geven leidraden om entiteiten te helpen beoordelen of een verworven proces substantieel is; beperken de definities van een bedrijf en van output; en introduceren een facultatieve concentratietest tegen reële waarde. Ondernemingen zijn verplicht om de gewijzigde definitie van een bedrijf toe te passen op overnames die plaatsvinden op of na 1 januari 2020. Vervroegde toepassing is toegestaan.

Wijzigingen aan IFRS 9 *Financiële instrumenten* en IFRS 7 *Financiële instrumenten*: Toelichtingen - Hervorming Benchmarkrentes

De wijzigingen wijzigen enkele specifieke vereisten inzake hedge accounting om de potentiële gevolgen van de onzekerheid die de IBOR-hervorming met zich meebrengt, op te vangen. Bovendien vereisen de wijzigingen dat ondernemingen bijkomende informatie verstrekken aan investeerders over hun afdekkingsrelaties die rechtstreeks door deze onzekerheden worden beïnvloed.

De wijzigingen zijn van toepassing op alle afdekkingsrelaties die rechtstreeks door de hervorming van de benchmarkrente worden beïnvloed.

Toepassing van de vrijstellingen is verplicht. De eerste drie vrijstellingen voorzien in:

1. De beoordeling of een verwachte transactie (of een onderdeel ervan) hoogst waarschijnlijk is
2. Beoordelen wanneer het bedrag in de kasstroomafdekkingsreserve moet worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening.
3. De beoordeling van de economische relatie tussen het afgedekte element en het afdekkingsinstrument

De vierde vrijstelling bepaalt dat voor een benchmarkcomponent van het renterisico die door de IBOR-hervorming wordt beïnvloed, de vereiste dat de risicocomponent afzonderlijk identificeerbaar is, enkel moet worden vervuld bij de aanvang van de afdekkingsrelatie.

De datum van inwerkingtreding van de wijzigingen is voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, waarbij vervroegde toepassing toegelaten is. De vereisten moeten met terugwerkende kracht worden toegepast. Eventuele afdekkingsrelaties die eerder zijn beëindigd, kunnen niet worden hersteld bij de toepassing ervan. Evenmin kunnen afdekkingsrelaties achteraf worden aangewezen.

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

De wijzigingen passen enkele specifieke vereisten inzake hedge accounting aan om de potentiële gevolgen van de onzekerheid die de IBOR-hervorming met zich meebrengt, op te vangen. Bovendien vereisen de wijzigingen dat ondernemingen bijkomende informatie verstrekken aan investeerders over hun afdekkingsrelaties die rechtstreeks door deze onzekerheden worden beïnvloed.

De overeenstemmende wijzigingen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en Waardering zijn in overeenstemming met die wijzigingen voor IFRS 9 maar met de volgende verschillen:

1. Voor de prospectieve beoordeling van de afdekkingseffectiviteit wordt verondersteld dat de benchmark waarop de afgedekte kasstromen zijn gebaseerd (ongeacht of dat contractueel bepaald is) en/of de benchmark waarop de kasstromen van het afdekkingsinstrument gebaseerd zijn, niet worden gewijzigd als gevolg van de IBOR-hervorming.
2. Voor de retrospectieve beoordeling van de afdekkingseffectiviteit, om toe te laten dat de afdekking slaagt voor deze beoordeling, ook al liggen de huidige resultaten van de afdekking tijdelijk buiten 80%-125%, tijdens de periode van onzekerheid die voortvloeit uit de IBOR-hervorming.
3. Voor een afdekking van een benchmarkgedeelte (in plaats van een risicocomponent onder IFRS 9) van het renterisico dat door de IBOR-hervorming wordt beïnvloed, moet de vereiste dat het gedeelte afzonderlijk identificeerbaar is, enkel worden vervuld bij de aanvang van de afdekking.

De datum van inwerkingtreding van de wijzigingen is voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, waarbij vervroegde toepassing toegelaten is. De vereisten moeten met terugwerkende kracht worden toegepast. Eventuele afdekkingsrelaties die eerder zijn beëindigd, kunnen niet worden hersteld bij de toepassing ervan. Evenmin kunnen afdekkingsrelaties achteraf worden aangewezen.

IFRS 17 Verzekeringscontracten

IFRS 17, een nieuwe standaard voor verzekeringscontracten, die de erkenning en waardering, presentatie en toelichting behandelt, 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 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 verplicht⁵. Eerdere toepassing is toegestaan, op voorwaarde dat IFRS 9 en IFRS 15 worden toegepast op of voor de datum van eerste toepassing van IFRS 17.

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

⁵ De IASB heeft wijzigingen voorgesteld aan IFRS 17 om de datum van inwerkingtreding van IFRS 17 met één jaar te verschuiven naar boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022. De IASB heeft ook voorgesteld om verzekeraars die in aanmerking komen voor uitstel van IFRS 9 een bijkomend jaar van uitstel toe te kennen, wat betekent dat zij beide standaarden voor het eerst kunnen toepassen op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022.

De gewijzigde definitie van materieel verduidelijkt dat bij de materialiteitsbeoordeling rekening moet worden gehouden met hoe van primaire gebruikers redelijkerwijze kan worden verwacht dat ze beïnvloed worden in het maken van economische beslissingen.

De wijzigingen verduidelijken dat de materialiteitsbeoordeling zal afhangen van de aard of het belang van de informatie. De wijzigingen verduidelijken ook dat in de beoordeling of informatie redelijkerwijze beslissingen van primaire gebruikers kan beïnvloeden, een entiteit rekening moet houden met de kenmerken van die gebruikers en met haar eigen omstandigheden.

De wijzigingen aan IAS 1 en IAS 8 moeten worden toegepast op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De wijzigingen moeten prospectief worden toegepast en vervroegde toepassing is toegestaan.

10. JAARVERSLAG

MONTEA

G.V.V. naar Belgisch recht
Commanditaire Vennootschap op Aandelen
Industrielaan 27
9320 Erembodegem (Aalst)
www.montea.eu
RPR Dendermonde
BTW-nr. BE 0417.186.211

Jaarverslag van de zaakvoerder van de Commanditaire Vennootschap op aandelen 'Montea' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 19 mei 2020 om 10.00 uur op de site van Erembodegem, Industrielaan 27

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2019 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2019 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2019.

10.1 Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2019 bestaat het totaal van de activa (€ 1.171.437K) voornamelijk uit vaste activa (€ 965.607K) (waarvan de vastgoedbeleggingen 67,0% uitmaken) en vlottende activa (€ 205.830K) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gestegen van € 493.476K naar € 647.187K, ofwel een stijging met € 153.711K (31,1%).

De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille (exclusief huurgaranties) bedraagt op 31/12/2019 99,3% in percentage van de beschikbare oppervlakte.

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 680.409K en een totale schuld van € 491.028K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 412.160K) met daarin onder meer de negatieve waarde van de financiële instrumenten voor een bedrag van € 23.031K en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 78.868K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 38,8% tegenover 50,4% op 31/12/2018.

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2019 bedragen € 39.249K, een stijging van 21,9% ten opzichte van dezelfde periode in 2018 (€ 32.210K).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2019 bedraagt € 42.397K en vertoont hiermee een stijging van 34,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 31.424K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen van € 30.176K op 31/12/2018 naar € 40.752K op 31/12/2019.

Het operationeel resultaat op 31/12/2019 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 77.561K.

Het positieve financieel resultaat per 31/12/2019 (€ 30.641K) werd sterk beïnvloed door de herwaardering van de participaties in de dochterondernemingen.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar, de belastingsschuld van het vorige boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2019 (€ -350K).

Het netto resultaat voor het huidig boekjaar bedraagt € 108.552K (€ 7,13 per aandeel) ten opzichte van 64.575 K (€ 5,34 per aandeel) per 31.12.2018.

10.2 Bestemming van het resultaat

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

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

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van € 2,54 per aandeel. Op dit bruto dividend zal 30% roerende voorheffing worden ingehouden.

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

Op basis van de gegevens waarover Montea op datum van dit jaarlijks financieel verslag beschikt, heeft Montea op heden geen weet van enige impact op de financiële gegevens aangaande boekjaar 2019.

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en (de resultaten van) de genomen maatregelen om het virus in te dijken zouden mogelijks een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van Montea in 2020. Montea heeft verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten in de verschillende landen waarin ze actief is te verzekeren waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders op de eerste plaats komt.

Op die manier werden medewerkers aangemoedigd om zo veel mogelijk op telewerk over te schakelen voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Telewerk werd voor de crisis al aangemoedigd waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd.

De continuïteit van de dienstverlening richting de huurders wordt gewaarborgd door de operationele teams die in nauw contact staan met de huurders. Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (zowel op landen- als sector- als siteniveau), klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijtscheldingen toegekend.

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag heeft Montea vier lopende projecten in aanbouw waarbij de constructie van twee projecten in Frankrijk (Saint-Laurent-Blangy, voorverhuurd aan Unéal en Meyzieu, voorverhuurd aan Renault) voorlopig stil liggen ten gevolge van de maatregelen die de bevoegde overheden hebben opgelegd om de uitbraak van het coronavirus in te dijken. De vertraging in oplevering kan onmogelijk gekwantificeerd worden, echter wordt verwacht dat de werkzaamheden half mei terug zullen worden opgestart. Elke maand vertraging in oplevering van deze twee Franse projecten, heeft een impact van ongeveer € 125 K op het EPRA resultaat (of ca. 0,2%). De twee andere werven in Antwerpen (Blue Gate) en in Amsterdam (Schiphol) hebben tot op heden geen vertraging opgelopen.

De waardering van de vastgoedportefeuille aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 die door de vastgoeddeskundigen wordt aangeleverd met het oog op de publicatie van kwartaalinformatie, meldt geen negatieve variatie in de reële waarde gelinkt aan de huidige crisis. Logistiek is de vastgoedklasse die naar verwachting niet of misschien zelfs positief geïmpacteerd zal worden door de crisis:

- Bedrijven zullen hun afhankelijkheid van Aziatische landen willen beperken (nearshoring) en strategische voorraden opbouwen
- Verwachtingen van consumenten voor wat betreft leveringstermijnen zal toenemen waardoor verschillende bedrijven meer voorraad zullen willen aanleggen
- Bedrijven die nog geen online diensten leverden, zijn genoodzaakt om zich aan te passen en zullen ook na de crisis hun online diensten blijven leveren
- Consumenten die de voordelen van online diensten nog niet kenden, hebben noodgedwongen leren werken met bestellingen via internet, wat een gedragswijziging bij late adopters zal bewerkstelligen

Op vlak van financieringen heeft Montea een totale schuld van € 65 miljoen te herfinancieren in 2020 en € 39 miljoen aan lopende engagementen binnen het investeringsprogramma. Daartegenover beschikt Montea over € 40 miljoen aan cash en niet opgetrokken, gecontracteerde kredietlijnen. Montea verwacht geen problemen om extra financiering te bekomen gezien haar track record en haar lage schuldratio.

Met een schuldratio van 39% op 31 december 2019 is de geconsolideerde balans van Montea zeer solvabel en verwacht Montea om haar geformuleerde groeiplan te kunnen realiseren.

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

10.4.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

Schuldstructuur

Op 31 december 2019 bedraagt de schuldratio 39,4% (t.o.v. 51,3% per 31 december 2018) op geconsolideerd niveau en 38,8% op enkelvoudige basis.

Montea beschikte op 31 december 2019 over € 109,7 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 321,7 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 291,3 miljoen reeds is opgenomen (niet-opgenomen capaciteit van €

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

30,4 miljoen). Op datum van dit jaarlijks financieel verslag zijn er 3 kredietlijnen en 1 obligatielening, die dienen geherfinancierd te worden in 2020.

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldratio van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%⁶. Indien zij deze wettelijke drempel overschrijdt, kan de FSMA verscheidene maatregelen nemen waaronder het herroepen van de vergunning van Montea als GVV na de wettelijke remediëringsperiode.

Bovendien werd in de voorwaarden van de Obligaties een maximale geconsolideerde schuldratio 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 die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea.

Montea beschikt, berekend op basis van de geconsolideerde schuldratio van 39,4% op 31 december 2019, over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer € 1.387 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldratio van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 75,3% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 873 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2019 van € 1.159,3 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van € 64,0 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van € 12,2 miljoen), volledig met schulden gefinancierd.

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldratio (volgens het GVV KB) niet boven de 60% mag stijgen. Indien Montea deze convenanten zou schenden, zou dit een inbreuk uitmaken op de overeenkomsten met de betreffende financiële instellingen en zouden deze het recht hebben om alle uitstaande bedragen op te eisen.

Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit, berekend op basis van de geconsolideerde schuldratio van 39,4% op 31 december 2019, € 1.130 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 615,9 miljoen t.o.v. de actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2019 van € 1.159,3 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van € 64,0 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van € 12,2 miljoen). Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 35% 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 40,5% of 35,3% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldratio van 65% of 60% te bereiken, wat een gevolg zou kunnen hebben voor het GVV statuut van Montea of de vervroegde terugbetaling van de Obligaties of de door haar afgesloten overeenkomsten met de financiële instellingen.

10.4.2 Wettelijke en regelgevende risico's

10.4.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones

10.4.2.1.1 Concessies en opstalrechten

⁶ Art. 23 van het GVV KB.

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, (iv) NV De Scheepvaart, (v) Flexport Luik en (vi) Vlaamse Waterweg. 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. Globaal is 9,75% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2019.

10.4.2.1.2 Veiligheidsreglementering

Enkele sites van Montea die gelegen zijn op openbaar domein of luchthavenzones zijn onderworpen aan specifieke (veiligheids-)reglementeringen. Indien deze reglementeringen zouden wijzigen/verstrengen, kan dit een impact hebben op de verhuurbaarheid van de betrokken onroerende goederen of in sommige gevallen bepaalde contractuele beëindigingsmogelijkheden activeren voor de huurders. Globaal is 4,92% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2019.

In de loop van het huurcontract heeft het desbetreffende reglementeringsrisico (beperkingen m.b.t. nachtvluchten) zich nog niet voorgedaan. De partijen hebben zich geëngageerd (best effort clause) om een redelijke oplossing te zoeken voor de gewijzigde reglementering, zonder dat dit noodzakelijk financiële aanpassingen hoeven te betekenen.

10.4.2.2 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. Op heden heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV 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, het Nederlandse ministerie van Financiën en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. Het ministerie liet weten dat deze invulling momenteel niet geconcretiseerd kan worden onder andere omwille van de afhankelijkheid van de uitkomst van lopende beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond de teruggave van dividendbelasting waarop het ministerie niet wenst vooruit te lopen. Uit het Arrest van het Europese Hof van Justitie van 30 januari 2020 (zaak Köln-Aktienfonds Deka) volgt dat een buitenlands lichaam dat gebruik wil maken van het Nederlandse FBI regime, aan vergelijkbare vereisten dient te voldoen. Dit wordt uitgelegd naar het (achterliggende) doel van de betreffende FBI eisen. Op basis van dit Arrest zou het niet nodig zijn dat het buitenlandse lichaam

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

aan exact gelijke vereisten voldoet. De Hoge Raad heeft echter nog geen nadere uitleg gegeven omtrent dit Arrest.

Verwacht wordt dat de duiding van de Hoge Raad duidelijkheid zal scheppen waarna de vraag van Montea opnieuw kan opgenomen worden. Daarnaast bekijkt de Nederlandse overheid of een gerichte aanpassing van het FBI regime op termijn noodzakelijk, mogelijk en uitvoerbaar is met mogelijks een gewijzigd beleid vanaf 2021.

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers 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.

Montea Nederland NV heeft in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015, 2016, 2017 en 2018 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016, 2017 en 2018 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 5,3 miljoen voor deze 4 jaren). Echter met betrekking tot 2015 heeft Montea een definitieve vennootschapsbelasting (reactietermijn Nederlandse fiscale administratie zou immers verstrijken voor deze periode) ontvangen die € 0,1 miljoen hoger is dan de voorlopige aangifte. Tegen de definitieve aanslag 2015 heeft Montea bezwaar ingediend. Tegen de afdrachten in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 5,4 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2018 een bedrag van € 1,0 miljoen aan dividendbelasting betaald. De dividendbelasting kan mogelijks gerecupereerd worden indien het FBI statuut toch geweigerd zou worden. De totale impact met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2018 zou dus € 4,4 miljoen of € 0,29 per aandeel (8,8% van het EPRA resultaat 2019) bedragen.

Tenzij evenementen zich voordoen waaruit blijkt dat anders gehandeld zou moeten worden, is Montea voornemens om dezelfde werkwijze te hanteren met betrekking tot 2019. Een bedrag van ca. € 2,6 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag 2019. In de cijfers over 2019 werd hiervoor een schuld van € 2,6 miljoen en een vordering van € 2,6 miljoen opgenomen. Een bedrag van ca. € 0,5 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de dividendbelasting die verschuldigd is na vervulling van de uitkeringsverplichting. De impact van het niet bekomen van de FBI status met betrekking tot 2019 zou dus € 2,1 miljoen of € 0,13 per aandeel (3,9% van het EPRA resultaat 2019) bedragen, zijnde het bedrag van de voorlopige aanslag verminderd met het bedrag van de dividendbelasting.

10.4.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

10.4.3.1 Risico's verbonden aan de statutaire zaakvoerder

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 jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

Statutaire Zaakvoerder. 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.

Op 1 januari 2020 is het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) in werking getreden. Dit wetboek voorziet niet langer in de commanditaire vennootschap op aandelen, de huidige rechtsvorm van Montea, als een geldige rechtsvorm. Dit wordt opgevangen door de mogelijkheid om te kiezen voor een naamloze vennootschap met één enkele bestuurder en zodoende de naamloze vennootschap te modeleren naar wat thans geldt in een commanditaire vennootschap op aandelen.

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag heeft de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder nog geen beslissing genomen over het voorstel aan de buitengewone algemene vergadering dienaangaande.

10.4.3.2 Risico's verbonden aan een eventuele controlewijziging

Op het ogenblik dat Montea haar statuten dient te wijzigen conform dit nieuwe wetboek en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen, kan de voorziene clause met betrekking tot een controlewijziging in de Obligaties worden geactiveerd. Dit zou tot gevolg hebben dat elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de maatschappelijke zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke "agent", kan eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea. Ook in de bilaterale kredieten kan dit de clause met betrekking tot een controlewijziging activeren waardoor de betrokken financiële instellingen het recht zouden hebben om alle uitstaande bedragen op te eisen. Montea beschikte op 31 december 2019 over € 109,7 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 321,7 miljoen aan kredietlijnen.

10.5 Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

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

10.6 Afgeleide financiële instrumenten:

99% van de lopende bankschuld (zonder rekening te houden met de uitstaande obligatieleningen en andere financiële schulden) bij financiële instellingen werden ingedekt door middel van volgende interest rate swaps en caps:

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2019	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2019(*)	Reële waarde 2018(*)	Reële waarde 2017(*)	Reële waarde variatie 2019 vs 2018
IRS*	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	1/11/2011	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	0	0	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS*	31/12/2015	31/12/2021	0	0	2,38%	Euribor 3M	0	-768	-932	768
IRS*	2/01/2015	2/01/2019	0	0	2,25%	Euribor 3M	0	-166	2.558	166
IRS*	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS*	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-538	-205	-29	-333
IRS	31/10/2016	2/01/2020	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-137	-2.238	-2.265	2.101
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-462	-148	-26	-314
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,73%	Euribor 3M	-672	-156	-33	-416
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-1.707	-412	-104	-1.295
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-162	-31	3	-131
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-334	-106	18	-228
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-2.719	-626	38	-2.093
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-1.076	-279	38	-797
IRS**	31/12/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-2.344	-1.023	0	-1.321
IRS**	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-895	-362	0	-533
IRS**	31/12/2019	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-904	-373	0	-531
IRS**	3/04/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-1.495	-178	0	-1.317
IRS	31/12/2020	29/09/2028	25.000	25.000	1,83%	Euribor 3M	-3.466	-2.282	0	-1.124
FORWARD START IRS*	31/12/2020	29/12/2028	10.000	10.000	1,66%	Euribor 3M	-1.269	0	0	-1.269
IRS	31/12/2019	31/12/2026	10.000	10.000	2,31%	Euribor 3M	-1.712	0	0	-1.712
FORWARD START IRS*	1/01/2021	1/01/2028	50.000	50.000	1,01%	Euribor 3M	-3.446	0	0	-3.446
FORWARD START IRS*	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	Euribor 3M	-492	0	0	-492
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	50.000	0,25%	Euribor 3M	107	0	0	107
FORWARD START IRS*	1/01/2020	1/01/2021	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2019	31/12/2020	10.000	10.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS*	1/04/2015	31/12/2018	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	0	-4.943	0
IRS*	31/03/2015	30/06/2023	0	0	2,51%	Euribor 3M	0	-1.120	-1.236	1.120
FORWARD START IRS	31/12/2019	31/12/2026	0	0	2,31%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2018	31/12/2019	0	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	3/04/2018	31/12/2019	0	0	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
TOTAL			472.500	312.500			-23.565	-10.473	-12.029	-13.093

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31 december 2019 bedraagt € 23.565K vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

10.7 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur herneemt de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze deze heeft toegepast gedurende het boekjaar 2019.

Montea paste daarbij de aanbevelingen, opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode (www.corporategovernancecommittee.be) toe. Indien zij daarvan is afgeweken, licht zij dit toe in haar verklaring inzake deugdelijk bestuur in toepassing van artikel 96, §2 Wetboek van vennootschappen (thans artikel 3:6, §2 WVV). Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteit.

Montea past sinds 1 januari 2020 de Corporate Governance Code 2020 toe (te raadplegen via www.corporategovernancecommittee.be). Dit brengt evenwel geen wezenlijke wijzigingen met zich mee voor de corporate governance praktijken van Montea.

De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het WVV, maar ook de GVV Wet en het GVV KB. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, §2 Wetboek van vennootschappen (nieuw artikel 3:6, §2 WVV).

Montea zelf heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen aangenomen en heeft slechts één statutair benoemde zaakvoerder (de Statutaire Zaakvoerder). Deze statutaire zaakvoerder,

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

Montea Management NV, heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Als beherend vennoot is zij hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk voor alle verbintenissen van Montea.

10.7.1 Verklaring inzake corporate governance code

10.7.1.1 Corporate Governance Code 2009

De Vennootschap en haar Statutaire Zaakvoerder leefde in 2019 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 Statutaire Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Statutaire 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 11/02/2020 (zie www.montea.com/investor-relations/corporate-information) en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Montea – Montea Management NV – bedoeld.

De Vennootschap leefde aldus de bepalingen na van de Corporate Governance Code 2009, 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;
- gelet op de beperkte omvang van de Vennootschap, heeft de raad van bestuur van de Statutaire 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 Statutaire 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.

10.7.1.2 Potentiële wijzigingen inzake corporate governance naar aanleiding van de nieuwe Corporate Governance Code 2020

Montea past sinds 1 januari 2020 de Corporate Governance Code 2020 toe (te raadplegen via www.corporategovernancecommittee.be). Dit brengt evenwel geen potentiële wezenlijke wijzigingen met zich mee voor de corporate governance praktijken van Montea.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

- Zoals hierboven reeds uiteengezet, wijkt Montea af van de aanbeveling dat het mandaat van een bestuurder niet meer dan vier jaar bedragen (aanbeveling 5.6 van de Corporate Governance Code 2020);
- In afwijking van bepaling 7.1 tot en met 7.3 van de Corporate Governance Code 2020 beschikt de Vennootschap op heden nog niet over een door haar algemene vergadering goedgekeurd remuneratiebeleid. Aangezien de nieuwe wettelijke bepalingen omtrent het remuneratiebeleid nog niet definitief waren goedgekeurd op het ogenblik dat Montea haar komende algemene vergadering voorbereidde, heeft ze ervoor geopteerd om haar remuneratiebeleid nog niet voor te leggen aan de algemene vergadering van 2020. Het remuneratiebeleid zal echter wel worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 2021;;
- De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt niet deels uitbetaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.6 van de Corporate Governance Code 2020. Het oogmerk van deze aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Deze bekommernis is bij Montea reeds voldoende beantwoord doordat op datum van dit jaarlijks financieel verslag meer dan de helft van de niet-uitvoerende bestuurders de facto vertegenwoordigers zijn van grote aandeelhouders van de Vennootschap. Er is dan ook geen onmiddellijk noodzaak om deze niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen;
- De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals echter aanbevolen door aanbeveling 7.9 van de Corporate Governance Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er een aandelenaankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het management aangewezen door de Raad van Bestuur op aanbeveling van het Remuneratie- en Benoemingscomité (zie sectie **Error! Reference source not found.** van dit jaarlijks financieel verslag);
- De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enig terugvorderingsrecht inzake variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.12 van de Corporate Governance Code 2020. Er zal rekening worden gehouden met deze aanbeveling bij het afsluiten van enige toekomstige contracten, Montea wenst de bestaande contracten echter niet aan te passen voor dit specifiek punt;
- In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Corporate Governance Code 2020 heeft de Vennootschap geen relationship agreement afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders. Op datum van dit jaarlijks financieel verslag heeft de grootste aandeelhouder van Montea, familie De Pauw, twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur waardoor ze nauw betrokken is met het beleid van Montea. De Vennootschap is van oordeel dat het afsluiten van zulke *relationship agreement* op vandaag niet aan de orde is.

10.7.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

10.7.2.1 Algemeen

De raad van bestuur van de Statutaire 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's⁷ waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

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

10.7.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

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

⁷ Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 3: Risicofactoren.

- ✓ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
- ✓ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
- ✓ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

10.7.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

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

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

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

10.7.2.4 De financiële informatie en de communicatie

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

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

10.7.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- de persoon belast met de interne audit: in het auditcomité werd een intern auditprogramma goedgekeurd. De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2017) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren CV, vertegenwoordigd door de heer Koen Claessens. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf.

10.7.3 Bestuurs-leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

10.7.3.1 Algemeen

In overeenstemming met het WVV, het Wetboek van vennootschappen en haar statuten wordt Montea bestuurd door een statutaire zaakvoerder-vennoot, Montea Management NV ("Montea Management" of de "Statutaire 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 (thans artikel 7:87 WVV j. aanbeveling 3.5 Corporate Governance Code 2020), conform de bepalingen van de GVV Wet en van het GVV KB.

De structuur van de 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 Statutaire Zaakvoerder en op de bestuurders van de Statutaire Zaakvoerder.

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

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

- de bestuurssorganen, op twee niveaus:
 - o de Statutaire 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).

10.7.3.2 Raad van bestuur

10.7.3.2.1 Samenstelling

(i) Benoeming

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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 Statutaire 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 (en aanbeveling 5.6 van de Belgische Corporate Governance Code 2020), kan van dit maximum worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken.

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

Het benoemingsproces wordt geleid door de Voorzitter van de raad van bestuur. Kandidaat-bestuurders of kandidaten tot herbenoeming als bestuurder worden door de raad van bestuur aan de aandeelhouders van de Statutaire 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 transport- en logistieke sector;
- kennis van de werking van en contacten met spelers in de zeehavens;
- kennis van de bouwsector en van de logistieke vastgoedmarkt;
- kennis van de logistieke goederenflow;
- ervaring als bestuurder van een beursgenoteerd (vastgoed)bedrijf;
- algemene financiële kennis en kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels.

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

Conform artikel 13 van de GVV Wet moeten minstens drie bestuurders onafhankelijk zijn in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:87 WvV j. aanbeveling 3.5 Corporate Governance Code 2020). Op heden voldoen de volgende bestuurders aan deze onafhankelijkheidscriteria:

- Ciska Servais;

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- Sophie Maes;
- Philippe Mathieu.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit acht leden. De samenstelling van de raad van bestuur is per 31 december 2019 als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Dirk De Pauw	Uitvoerend bestuurder en sinds 1/10/2014 eveneens voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	18/05/2021
Jo De Wolf	Uitvoerend bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2022
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	18/05/2021
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2018	18/05/2021
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	18/05/2021
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	21/05/2013	18/05/2021
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	03/10/2013	19/05/2020
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2017	19/05/2020

Er zal aan de algemene vergadering van Montea Management NV op 19 mei 2020 gevraagd worden om het mandaat van Sophie Maes te verlengen met twee jaar tot de jaarvergadering van 2022 en het mandaat van Greta Afslag te verlengen met één jaar tot de jaarvergadering van 2021.

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

(iv) Curricula

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

Dirk De Pauw

Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités

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

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: tot 29 februari 2020 was Dirk De Pauw effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- b) De lopende mandaten:
Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse en sinds 22 februari 2018 bestuurder bij Project Planning Degroote CV. Dit laatste mandaat wordt uitgeoefend door DDP Management BV met Dirk De Pauw als vaste vertegenwoordiger.
Sinds 22/02/2018 bestuurder in naam van DDP Management, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, bij Project Planning Degroote CV.
Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Montea, Voorzitter van de investeringscomités van de Vennootschap.

Jo De Wolf

Uitvoerend bestuurder en CEO

Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 17/05/2022⁸

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil.
b) De lopende mandaten:
Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea 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.
Sinds januari 2020 is hij de vaste vertegenwoordiger van Lupus AM BV, de voorzitter van de raad van bestuur (alsook onafhankelijke bestuurder) van Premier Development Fund 2 BV.

Peter Snoeck

Niet-uitvoerend Bestuurder

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

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

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

Philippe Mathieu

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

⁸ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BV verkeerd vermeld.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

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

Jean-Marc Mayeur

Niet-uitvoerend bestuurder

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

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

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

Ciska Servais

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

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

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

Sophie Maes

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

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

a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:

- De mandaten in eigen naam: Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV, ACS Technics NV, Building Hotel Maes NV, Aedifica NV, Investissement Leopold SA, ACS Technics NV; Stocznia Cesarska Development SpZoo; Stocznia Cesarska Management SpZoo.
- De mandaten van de vennootschap Insumat NV: Aedifica NV, Aalterpaint NV, Alides Projects NV, Paestum NV, Investera NV; Investpool NV, ACS Technics NV, Alides Properties NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV; Immo Spa NV; Krekelendries NV; R. Maes NV, VIA NV, VINEA NV, Rinkkaai NV, NV,Gdansk Development Holding NV, Parkrand,Edegem NV, Prins Boudewijn NV, Piper NV, Spitfire NV, Alides Lux SPRL.

b. De lopende mandaten:

- In eigen naam: Bestuurder Insumat NV, Promotion Leopold NV, Profin BV, Algemene Bouw Maes NV, P+eState CV, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS-UPSI, BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).
- Van de vennootschap Insumat: Bestuurder bij Alides REIM NV, Building Hotel Maes NV.

Greta Afslag

Niet-uitvoerend bestuurder

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

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

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: bestuurder van Belins invest, investeringsvennootschap.

b) De lopende mandaten:

- Sinds 1998 bestuurder van VDL Interass, verzekeringsmakelaar. .
- Sinds 2017 bestuurder bij Montea.

10.7.3.2.2 Opdracht

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

- definitie van de strategie van Montea, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- goedkeuring van investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- opvolging en goedkeuring van de periodieke financiële informatie;
- toezicht op het uitvoerend management, in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek verspreide informatie;
- voorstel van resultaatsbestemming;
- de overige taken uitdrukkelijk aan de Statutaire Zaakvoerder toegewezen (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal,

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

goedkeuring van de fusie-/splitsingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

10.7.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2019 is de raad van bestuur zes maal samengekomen en heeft de raad van bestuur drie maal telefonisch vergaderd⁹. Tussendoor werden waar nodig in het belang van de vennootschap bijzondere ad hoc vergaderingen van de raad van bestuur gehouden via telefoonconferentie. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanvang 1 ^{ste} mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheid 2019
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2021	9/9
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2022	9/9
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2018	Mei 2021	9/9
Peter Snoeck	Niet- uitvoerend bestuurder ¹⁰	Oktober 2006	Mei 2021	8/9
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2012	Mei 2021	9/9
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2021	9/9
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2020	8/9
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2017	Mei 2020	9/9

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 lancering van een openbaar aanbod van max. € 160 miljoen op 20 februari 2019;
- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend op 21 mei 2019;

⁹ Een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen wordt sinds 2019 uitbetaald.

¹⁰ Tot 30/06/2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder.

- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging door fusie met Bornem Vastgoed NV op 21 mei 2019.

10.7.3.2.4 Werking raad van bestuur

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

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

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van zijn comités.

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

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

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

10.7.3.2.5 Voorzitter raad van bestuur

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

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

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

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

10.7.3.2.6 Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

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

In 2019 hield Montea informele opleidingssessies omtrent onder andere de evolutie van de logistieke vastgoedmarkt

10.7.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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

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

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

10.7.3.3 Comités van de raad van bestuur

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

10.7.3.3.1 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen (nieuw artikel 7:87 WVV), met ingang van 1 januari 2009 en staat de raad van bestuur bij in de vervulling van diens toezichtstaak op de interne en externe controle in de ruime zin van het woord.

(ii) Samenstelling

Het auditcomité bestaat op 31 december 2019 uit de volgende bestuurders:

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

De Raad van Bestuur heeft beslist om vanaf 21 mei 2019 mevrouw Ciska Servais te vervangen door de heer Philippe Mathieu, en eveneens de heer Philippe Mathieu te benoemen als voorzitter van het Auditcomité, in de plaats van mevrouw Sophie Maes.

Overeenkomstig artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen (nieuw artikel 7:87 WVV) 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:

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

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

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

B. Opdracht auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen (nieuw artikel 7:87 WVV). De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- het bijstaan van de raad van bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaarlijkse- en jaarresultaten;
- de monitoring van de wettelijke controle van de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening;
- de 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;

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- 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 2019 kwam het auditcomité zes maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2019
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter ¹¹	5/6
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder ¹²	2/2
Jean-Marc Mayeur	Niet uitvoerend bestuurder	6/6
Phillippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter ¹³	6/6

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- bespreking van de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;
- bespreking en evaluatie van interne controlesystemen: (i) opvolging van financiële solvabiliteit van klanten, (ii) opvolging en analyse van lopende juridische zaken, (iii) opvolging en analyse van liquiditeitsbehoeften en (iv) opvolging en analyse van de dekking van het renterisico;
- bespreking van de jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris-revisor;
- voorbereiding van de publieke aanbesteding van het commissarismandaat;
- verslaggeving aan de voltallige raad van bestuur over de voornaamste bevindingen van het auditcomité.

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

D. Evaluatie auditcomité

¹¹ De Raad van Bestuur beslist om vanaf 21 mei 2019 de heer Philippe Mathieu te benoemen als voorzitter van het Auditcomité, in de plaats van mevrouw Sophie Maes.

¹² De Raad van Bestuur heeft beslist om vanaf 21 mei 2019 mevrouw Ciska Servais te vervangen door de heer Philippe Mathieu.

¹³ De heer Philippe Mathieu werd sinds zijn benoeming als bestuurder telkens uitgenodigd voor de vergaderingen van het auditcomité. De Raad van Bestuur heeft beslist om vanaf 21 mei 2019 mevrouw Ciska Servais te vervangen door de heer Philippe Mathieu, en eveneens de heer Philippe Mathieu te benoemen als voorzitter van het Auditcomité, in de plaats van mevrouw Sophie Maes.

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

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

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

10.7.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen (nieuw artikel 7:88 WVV). Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap.

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

- Ciska Servais, voorzitter van het comité, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Sophie Maes, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder;
- Philippe Mathieu, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder¹⁴.

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, de heer Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als onafhankelijk en uitvoerend bestuurder bij Arkafund NV, als voorzitter van de raad van bestuur van ECS Corporate NV en is tevens lid of is lid geweest van verscheidene executive comité's.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;

¹⁴ Philippe Matthieu werd op 11 februari 2020 benoemd als lid van het remuneratie- en benoemingscomité door de raad van bestuur.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- 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 2019 2 maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2019
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	2/2
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/2

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2019 en bespreking van de objectieven voor 2020;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelen aankoopplan;
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2019
- bespreking en voorbereiding van een remuneratiebeleid;
- bespreking en voorbereiding van het aangepaste Corporate Governance Charter.

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

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

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

10.7.3.3.3 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomités

(i) Situering

De raad van bestuur heeft beslist om voor België, Frankrijk en Nederland een apart investeringscomité op te richten. In 2013 werd een apart investeringscomité voor België en Frankrijk opgericht en in 2016 werd een apart investeringscomité voor Nederland opgericht met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers.

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België bestaat uit de volgende personen¹⁵:

- DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck;
- Eljarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO);
- EMOR BV, vertegenwoordigd door Francis Rome;
- Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes;
- Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys.

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat uit de volgende personen:

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

Het investeringscomité Nederland bestaat uit de volgende personen¹⁶:

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

B. Opdracht investeringscomités

¹⁵ Op 7 januari 2020 hebben Montea en GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, de Chief Operating Officer (COO) van Montea, beslist om de samenwerking te beëindigen.

¹⁶ Op 7 januari 2020 hebben Montea en GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, de Chief Operating Officer (COO) van Montea, beslist om de samenwerking te beëindigen.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

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

C. Activiteitenverslag investeringscomités

In 2019 is het investeringscomité België 2 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2019
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	2/2
Jo De Wolf	Lid	2/2
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	2/2
Elijah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	2/2
PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuyne	Lid	2/2
GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle ¹⁷	Lid	1/2
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	2/2
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	2/2
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	2/2

In 2019 is het investeringscomité Frankrijk 4 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2019
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	4/4
Jo De Wolf	Lid	4/4
Elijah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	4/4
Jean de Beaufort	Lid	4/4
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Lid	4/4

In 2019 is het investeringscomité Nederland 4 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2019
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	4/4

¹⁷ Op 7 januari 2020 hebben Montea en GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, de Chief Operating Officer (COO) van Montea, beslist om de samenwerking te beëindigen.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

Jo De Wolf	Lid	4/4
Elijah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	4/4
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	4/4
PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	4/4
GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle ¹⁸	Lid	0/4
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	4/4
Ard De Keijzer	Lid	3/4
Rien van den Heuvel	Lid	3/4

10.7.3.3.4 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

(i) Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

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

Naam	Functie
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)
Elijah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer (CFO)
Jimmy Gysels	Chief Property Management (CPM)

Het uitvoerend management wordt bij de uitvoering van zijn taken bijgestaan door de verschillende country managers¹⁹:

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

De heer Jo De Wolf en de heer Jimmy Gysels²⁰, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV wet.

(ii) Opdracht uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer belast met:

- de voorbereiding van de beslissingen die door de raad van bestuur moeten worden genomen om hun verplichtingen te kunnen vervullen en het tijdig bezorgen van de hiervoor noodzakelijke informatie;

¹⁸ Op 7 januari 2020 hebben Montea en GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, de Chief Operating Officer (COO) van Montea, beslist om de samenwerking te beëindigen.

¹⁹ Op 7 januari 2020 hebben Montea en GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, de Chief Operating Officer (COO) van Montea, beslist om de samenwerking te beëindigen.

²⁰ Sinds 01/03/2020 is de heer Jimmy Gysels effectieve leider van Montea in de plaats van de heer Dirk De Pauw.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- 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.

(iii) Werking van het uitvoerend management

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

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

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

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.

(iv) Evaluatie van het uitvoerend management

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

(v) Controle – Intern toezicht – Toezicht op het uitvoerend management

Het toezicht op het uitvoerend management komt toe aan de voltallige raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

10.7.3.3.5 Diversiteitsbeleid

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

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

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

10.7.3.3.6 Andere betrokken personen **(i) 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 Montea's financial controller Elhanafi Oubial sinds 26 mei 2017 (hij werd aangesteld voor een periode van drie jaar)²¹.

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.

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

(ii) Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

²¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, zal Jimmy Gysels (Chief Property Management) de functie van compliance officer overnemen.

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 26 mei 2017, stilzwijgend verlengbaar voor periodes van telkens 1 jaar en op elk moment vervroegd beëindigbaar bij beslissing van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder²². 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.

(iii) 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.

²² Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, zal Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) de risicobeheerfunctie overnemen.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

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

De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2017) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren CV, vertegenwoordigd door Koen Claessens. Hij brengt verslag uit bij de uitvoerende bestuurders, die op hun beurt verslag uitbrengen bij de voltallige raad van bestuur van de Statutaire 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 Jo De Wolf die over de voor de uitoefening van deze functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt.

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

(iv) 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 24.062 € (excl BTW) in 2019. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

(v) Commissaris

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen en is lid van het IBR. De commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens. Op de jaarvergadering van 2019 heeft de algemene vergadering beslist om het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens te verlengen voor een periode van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2022.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

Montea bevestigt hierbij dat de commissaris heeft ingestemd met de opname van zijn verslag in dit jaarlijks financieel verslag en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen.

Conform het Wetboek van vennootschappen en/of Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen²³ heeft de commissaris onderstaande opdracht. Deze opdracht heeft 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;
 - ingeval van beperking of opheffing van het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging of bij de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten;
 - ingeval van een tegenstrijdig belang van een bestuurder;
 - ingeval van een verrichting tussen de Vennootschap (of één van haar dochtervennootschappen) en de met haar verbonden personen;
 - 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 ervan 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 of het WVV, 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 2019 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris

²³ Sinds 1 januari 2020 zijn de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen, zoals ingevoerd door de Wet van 23 maart 2019, van toepassing op Montea.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BV, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea € 50.000 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werden volgende andere controlewerkzaamheden door de commissaris uitgevoerd:

- Comfort letter: €43.000 (excl. BTW)
- Wettelijke opdrachten: €18.000 (excl. BTW)
- EPRA en forecast review: €10.900
- Belastingadvies: €8.400
- Andere: €1.500

(vi) Vastgoeddeskundige

Artikel 24 van de GVV Wet bepaalt 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 vastgoeddeskundige van Montea is Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel voor de activa in België, Nederland en Frankrijk. In de raad van bestuur van 20 februari 2018 werd de aanstelling van Jones Lang LaSalle BV, vertegenwoordigd door mevrouw Greet Hex goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar met aanvang op 01/07/2018 en eindigt van rechtswege op 30/06/2021.

Conform de GVV wetgeving wordt de vastgoedportefeuille op kwartaalbasis door de onafhankelijke vastgoeddeskundige geschat en bepaalt de deskundige de marktwaarde van het vastgoed overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen voor de waardering van het vastgoed van de GVV Wet. 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.

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.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2019 bedroeg het totaal aan erelonen dat werd betaald in het kader van deze opdrachten € 134.950 (excl. BTW).

Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundige heeft ingestemd met de opname van haar verslag in dit jaarlijks financieel verslag en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen.

10.7.3.4 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

10.7.4 Belangenconflicten

10.7.4.1 Wetboek van vennootschappen

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:96 WVV) dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang aanhoudt dat strijdig is met een beslissing of handeling die valt onder de bevoegdheid van de raad van bestuur, dit te melden aan de andere leden van de raad en mag hij niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad.

In toepassing van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikel 7:97 WVV) moet iedere beslissing of handeling die betrekking heeft op de relaties tussen de Vennootschap en een hiermee verbonden persoon (met uitzondering van de dochtervennootschappen) en tussen de dochtervennootschappen van de Vennootschap en een verbonden persoon (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 2019 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen.

10.7.4.2 GVV-Wet

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

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap de volgende 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 1 maart 2019 de verwezenlijking van een kapitaalverhoging vastgesteld voor een bedrag van € 160.041.189,60 door de uitgifte van 2.847.708 aandelen.²⁴ 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 te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van Motnea
- 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;

²⁴ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 01/03/2019 of www.montea.com.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

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

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

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

10.7.5 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

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

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

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

Zij bezitten 13,01% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

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

10.7.6 Verklaring van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Montea verklaart dat:

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

- uitzondering van de NV Insumat die één van de bestuurders van de NV Gindac is en daarbij vast vertegenwoordigd wordt door mevrouw Sophie Maes. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV Afinco - waarin zij een participatie bezat - en werd daarbij vanaf dezelfde datum vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. Na een procedure van gerechtelijke reorganisatie door een overdracht onder gerechtelijk gezag werd de NV Afinco op 29 januari 2015 failliet verklaard;
- (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) (iv) geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichhoudend 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 vergoeding²⁵.
 - Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten per 31 december 2019, met uitzondering van Dirk De Pauw, DDP Management BV vast vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck, Els Vervaecke, Elijah BV vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke en Jimmy Gysels.
 - Er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerend management²⁶, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

10.8 Bezoldigingen en voordelen

10.8.1 Bezoldiging van de Statutaire Zaakvoerder in het boekjaar 2019

10.8.1.1 Remuneratiebeleid 2019

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

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

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat²⁷ en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn

²⁵ Zie hoofdstuk "Het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de Statutaire Zaakvoerder".

²⁶ Voor meer informatie wordt verwezen naar sectie 14.4.4 van het geconsolideerd jaarverslag.

²⁷ Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardeverminderingen - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

vrijgesteld. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVV wet. De Statutaire Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gemaakte kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

10.8.1.2 Remuneratie in het boekjaar 2019

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2019, bedroeg de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder € 699.000 excl. BTW. Dit bedrag omvat grotendeels de totale remuneratiekost in hoofde van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Statutaire Zaakvoerder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 19 mei 2020.

10.8.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur in het boekjaar 2019

10.8.2.1 Remuneratiebeleid 2019

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

Deze uitbetaling van “zitpenningen” en “bijkomende jaarlijkse vaste vergoeding” 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 € 29.279 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.

10.8.2.2 Remuneratie in het boekjaar 2019

Na benchmarking werd de zitpenning voor de niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders voor het boekjaar 2019 vastgelegd op € 2.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur. De niet-onafhankelijke bestuurders ontvangen geen zitpenningen.

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

De 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 2019 werden vastgelegd op € 2.000 per zitting voor de Voorzitter en de leden van alle comités.

De onafhankelijke bestuurders ontvangen ieder een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen doorheen het jaar. Deze vergoeding werd door de algemene vergadering van Montea Management op 21 mei 2019 goedgekeurd.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2019 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 (1)	Voorzitter	Voorzitter Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw	€ 60.000				€ 60.000
Jo De Wolf	Lid	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder					€ 0
Peter Snoeck	Lid	Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw					€ 0
Jean-Marc Mayeur		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Federale Verzekering					€ 0
Greta Ahlslag		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Belfius Insurance Belgium					€ 0
Ciska Sernals BV, vertegenwoordigd door Ciska Sernals		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Ciska Sernals		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 16.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 24.000
Insomat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Sophie Maes		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 14.000	€ 10.000	€ 4.000	€ 28.000
Philippe Mathieu		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 16.000	€ 12.000		€ 28.000
				€ 60.000	€ 46.000	€ 26.000	€ 8.000	€ 140.000

- (1) Dirk De Pauw heeft in 2019 bijkomende andere vergoedingen voor een totaal bedrag van 157.009 € ontvangen voor zijn taken als voorzitter van de verschillende investeringscomités alsook voor business development taken.

10.8.2.3 Remuneratiebeleid voor de komende twee jaren

Conform aanbeveling 7.3 van de Corporate Governance Code 2020 en de voorziene implementatie van de Richtlijn 2017/828 van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2017 met betrekking tot het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders, zal de raad van bestuur een apart document voorbereiden dat het remuneratiebeleid van Montea voor de komende jaren uiteenzet. Dit remuneratiebeleid zal in 2021 ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van de Vennootschap.

10.8.3 Bezoldiging van de leden van de investeringscomité in het boekjaar 2019

10.8.3.1 Remuneratiebeleid 2019

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

Met uitzondering van het uitvoerend management, ontvangen de leden van de investeringscomités een zitpenning van € 2.000 per bijgewoonde vergadering. De voorzitter van het investeringscomité ontving een jaarlijkse vergoeding van € 26.228.

10.8.3.2 Remuneratie in het boekjaar 2019

De leden van de investeringscomités hebben volgende vergoeding ontvangen conform het remuneratiebeleid:

Investeringscomité	Functie	Land	Remuneratie
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	BE/FR/NL	26.228 €
Jo De Wolf, CEO	Lid	BE/FR/NL	0
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	BE/FR/NL	0
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	BE/NL	0
GCA Consult BV, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	BE/NL	0 €
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	BE/NL	12.000 €
Jean de Beaufort	Lid	FR	0 €
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	NL	0 €
Emor BV, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	BE	4.000 €
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	BE	4.000 €
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	BE	4.000 €
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Lauren Horbette	Lid	FR	8.000 €
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 €

10.8.4 Bezoldiging van het uitvoerend management in het boekjaar 2019**10.8.4.1 Remuneratiebeleid 2019**

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

De vergoeding van de leden van het uitvoerend management bestaat uit een vast en een variabel deel. Het bedrag van deze beide delen wordt vastgelegd door de raad van bestuur, rekening houdend met de verantwoordelijkheden en de 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 transacties²⁸.

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.

²⁸ Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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 (nieuw artikel 7:78, 7:79 en 7:108 WVV) nageleefd.

10.8.4.2 Remuneratie in het boekjaar 2019

De variabele vergoeding van de CEO en de overige leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2019 werd in het begin van het boekjaar 2019 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen, die evenredig een mogelijke variabele vergoeding vertegenwoordigen:

Communicatie:

- Focus op corporate communicatie
- Optimalisatie CRM database over de 3 landen

Business Development BE/NL/FR:

- > 97,5% bezettingsgraad
- Groei van de portefeuille met € 150 miljoen
- Uitbouw en versterking van het team in de 3 landen

Finance:

- Implementatie en opvolging van een gestandaardiseerde (over de 3 landen) en striktere AR procedure
- Optimalisatie van het boekhoudpakket, inclusief digitalisering van het AP proces
- Implementatie rapporteringstool – digitalisering en automatisering
- Verbeteren van IR monitoring
- Aligneren procedures en rapportering tussen Finance en Operations departement

Operations:

- Project Management, oplevering van lopende en geïdentificeerde projecten in de 3 landen
- Aligneren procedures en rapportering tussen Operations en Finance departement
- Automatiseren en digitaliseren van uitlezing energieproductie en verbruik
- Verder onderzoeken en uitwerken van mogelijkheden rond circulair bouwen

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de voorzitter van de raad van bestuur, vastgesteld 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. Voor het boekjaar 2019 werd vastgesteld dat alle doelstellingen voor elk van de leden van het uitvoerend management werden behaald. Daardoor kregen de leden van het uitvoerend management hun “on target” bonus uitbetaald.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2019 heeft het uitvoerend management²⁹ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
Jo De Wolf	€ 590.823	€ 201.307	€ 26.000	€ 0	€ 818.130
Andere leden van het uitvoerend management	€ 270.883	€ 90.700	€ 3.083	€ 6.962	€ 371.628
	€ 861.706	€ 292.007	€ 29.083	€ 6.962	€ 1.189.758

De vergoedingen van de andere leden van het uitvoerend management, bevatten enerzijds de gefactureerde bedragen van de management vennootschap Elijarah BV en anderzijds de loonkost voor Jimmy Gysels.

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

10.8.4.3 Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

Conform aanbeveling 7.3 van de Corporate Governance Code 2009 en de voorziene implementatie van de Richtlijn 2017/828 van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2017 met betrekking tot het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders, zal de raad van bestuur een apart document voorbereiden dat het remuneratiebeleid van Montea voor de komende jaren uiteenzet. Dit remuneratiebeleid zal in 2021 ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van de Vennootschap.

10.8.4.4 Aandelen aankoopplan

Op 21 september 2018 keurde de raad van bestuur een aandelen aankoopplan goed ten gunste van bepaalde sleutelfiguren binnen Montea Comm.VA.

Onder dit aandelen aankoopplan kocht

- (i) de CEO Jo De Wolf, op 26 september 2018, 100.000 aandelen aan een eenheidsprijs van € 43,11 berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 (dertig) beursdagen voor 21 september 2018 – t.w. € 51,73.
- (ii) de CFO Els Vervaecke, de vaste vertegenwoordiger van Elijarah BVA, op 14 maart 2019, 3.780 aandelen aan een eenheidsprijs van € 52,88 berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 20 (twintig) beursdagen voor 13 maart 2019 – t.w. € 64,05.

Deze aandelen zijn krachtens het plan onderworpen aan een lock-up van 3,5 jaar.

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag beschikt Montea nog over 15.349 eigen aandelen.

10.8.5 Vertrekvergoedingen

²⁹ Het uitvoerend management bestaat uit drie leden (zie punt 10.7.3.3.4).

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

De managementovereenkomst gesloten tussen de CEO en Montea voorziet in een éénmalige equivalente vergoeding van 12 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, CEO	12 maanden
Elijah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	3 maanden (*)
Jimmy Gysels	(**)

(*) 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

10.8.6 Transparantiemelding

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

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels³⁰ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

10.8.7 Bescherming tegen openbare overnamebedingen - Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt)³¹

10.8.7.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2019)

Het kapitaal, € 321.648.192,51 wordt vertegenwoordigd door 15.782.594 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de eigen aandelen van de vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

³⁰ Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

³¹ 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.

10.8.7.2 Beslissingsorgaan

Montea wordt geleid door een Statutaire 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 Statutaire Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen³² betreft.

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van Statutaire 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 (nieuw artikel 2:51 WVV). De Statutaire Zaakvoerder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen.

Het mandaat van Statutaire 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 Statutaire Zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen. De Statutaire Zaakvoerder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft. De Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire Zaakvoerder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door de GVV Wet, moet(en) de Statutaire 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.

Indien één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Statutaire Zaakvoerder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire Zaakvoerder kan het kapitaal van Montea verhogen binnen de beperkingen van het toegestane kapitaal.

10.8.7.3 Toegestaan kapitaal

³² Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 25 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

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

- De indirecte inbreng in natura van terrein te Tiel (NL), waarbij het kapitaal werd verhoogd met € 16.247.262,08 via toegestaan kapitaal³³;
- Het openbaar aanbod, waarbij het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met € 58.036.289,04 via toegestaan kapitaal³⁴;
- Op 21 mei 2019 heeft de fusie plaatsgevonden met Bornem Vastgoed NV, dewelke een dochtervennootschap was van Montea, ten belope van 99,5 %. De resterende 0,5% van de aandelen was in handen van nominatieve externe partijen. In ruil voor de fusie zijn er nieuwe aandelen gecreeërd geweest en ingeschreven op naam van deze externe partijen in het aandeelhoudersregister en werd het kapitaal verhoogd met € 1.915,72, via toegestaan kapitaal;
- Het keuzedividend, waarbij het maatschappelijk kapitaal op 12 juni 2019 werd verhoogd met € 2.445.722,28³⁵.

Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt € 164.031.581,54 op 31 december 2019.

De Statutaire Zaakvoerder beschikt over de uitdrukkelijke toelating om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen tot een maximumbedrag van € 240.762.770,66, en overeenkomstig de modaliteiten die door de Statutaire Zaakvoerder en conform de regels van het Wetboek van vennootschappen (nu het WVV) en de GVV Wet werden vastgelegd. De Statutaire Zaakvoerder werd hiertoe gemachtigd door de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018. Conform artikel 7 van de statuten van Montea Comm. VA werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar (tot 5 juni 2023). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

De buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018 heeft de Statutaire 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 (nieuw artikel 7:68 WVV) voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet.

10.8.7.4 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 (nu het WVV), door de algemene vergadering genomen beslissing. Diezelfde vergadering legt eveneens de voorwaarden vast voor de vervreemding van deze aandelen.

Op 21 september 2018 is Montea overgegaan tot een inkoop van 120.629 eigen aandelen aan een prijs van € 51,73 per aandeel door middel van een koopovereenkomst buiten beurs (OTC transactie). Deze inkoop

³³ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 41.239.983,68 waarvan € 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

³⁴ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 160.041.189,60 waarvan € 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019

werd op 24 september 2018 bekend gemaakt³⁶ en kadert in een aandelen aankoopplan ten gunste van haar management.

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

10.8.7.5 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).

10.9 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2019. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de zaakvoerder over het lopende boekjaar 2019.

36 Zie persmededeling van 24 september 2018.

10.10 Agenda

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

1. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2019 en de verslagen van de Zaakvoerder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur en het remuneratieverslag, met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2019.
2. Kennisname en bespreking van de verslagen van de commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.
3. Kennisname van de beslissing van de Zaakvoerder om gebruik te maken van het keuzedividend.
4. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019 goed.
5. Goedkeuring van de bestemming van het resultaat voor boekjaar 2019.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen boekjaar te bestemmen zoals voorgesteld door de Zaakvoerder, waarbij een bruto dividend van EUR 2,54 per aandeel wordt uitgekeerd.
6. Goedkeuring van het remuneratieverslag.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 goed.
7. Kwijting aan de Zaakvoerder.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de Zaakvoerder voor de in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.
8. Kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder voor de in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.
9. Kwijting aan de commissaris.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris in functie gedurende het boekjaar 2019 voor de door hem in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.
10. Goedkeuring van de vergoeding van de Zaakvoerder voor boekjaar 2019.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt een vergoeding voor de Zaakvoerder voor het boekjaar 2019 goed, voor een bedrag van EUR 699.000 (excl. BTW).
11. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en het jaarverslag van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019.
12. Kennisname van het controleverslag van de commissaris van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019.

13. Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019 van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.

14. Kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019.

15. Kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Orka Aalst NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019.

16. Kennisname van de beëindiging van het mandaat van twee bestuurders van de Zaakvoerder en de benoeming van nieuwe bestuurders van de Zaakvoerder.

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING



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

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

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"). Dit verslag omvat ons oordeel over de statutaire balans op 31 december 2019, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves en het kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2019 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 21 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea Comm VA, die de statutaire balans op 31 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balans totaal van € 1.171.437 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 108.552 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

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

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

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

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid - Covid-19

Wij vestigen de aandacht op de toelichting 10.3 in de Jaarrekening inzake de gevolgen voor de Vennootschap van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De situatie verandert van dag tot dag en leidt inherent tot onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Vennootschap is uiteengezet in het jaarverslag onder de paragraaf bij de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum evenals de toelichting 10.3 in de Jaarrekening. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Bestuursorgaan Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPR Bruxelles - BTW TVA BE 0446.234.71.1 - BAK N° BE71 2100 9059 0049
* handelend in naam van een vennootschapsgeleend au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019



Verslag van de commissaris van 17 april 2020 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

• Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 55% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2019 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 647.187 duizend.

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

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

• 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 brongegevens (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 7.33 van de Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

• Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Vennootschap heeft renteswaps (IRS) om het renterisico af te dekken op de 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 IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten - opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde (hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten.

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019



Verslag van de commissaris van 17 april 2020 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel

belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019



Verslag van de commissaris van 17 april 2020 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel

belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voorheen artikels 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen), anderzijds.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019



Verslag van de commissaris van 17 april 2020 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (vervolg)

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, 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 sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- In overeenstemming met artikel 37 van de GVV-Wet bevat het jaarverslag een melding van een potentieel belangenconflict in het kader van het openbaar aanbod tot inschrijving op nieuwe aandelen in geld, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging op 1 maart 2019 en de verwezenlijking van een kapitaalverhoging vastgesteld voor een bedrag van € 160.041.189,60 door de uitgifte van 2.847.708 aandelen. 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 te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van Montea
 - Dhr. Jo De Wolf, als gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder;
 - Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2019



**Verslag van de commissaris van 17 april 2020 over de Jaarrekening
van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten
op 31 december 2019 (vervolg)**

- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

Brussel, 17 april 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri
Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), o=EY,
c=BE
+0290

Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een bv

20JK0273