Nr. 0417.186.211

Statutaire jaarrekening Montea NV per 31.12.2023

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

1. BALANS

BALANS EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	**2.360.333**	**1.698.308**
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	548	567
C. Vastgoedbeleggingen	1.066.868	987.359
D. Andere materiële vaste activa	46.777	33.020
E. Financiële vaste activa	1.245.925	677.150
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	214	213
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	**121.351**	**555.281**
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	14.290	16.575
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20.040	468.529
F. Kas en kasequivalenten	86.242	67.318
G. Overlopende rekeningen	780	2.859
TOTAAL ACTIVA	**2.481.684**	**2.253.589**

PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	**1.518.263**	**1.298.831**
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	**1.518.263**	**1.298.831**
A. Kapitaal	394.914	353.244
B. Uitgiftepremies	423.586	319.277
C. Reserves	580.953	420.874
D. Nettoresultaat van het boekjaar	118.810	205.436
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
VERPLICHTINGEN	**963.421**	**954.758**
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	**809.283**	**866.147**
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	808.788	866.153
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	495	-7
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	**154.138**	**88.611**
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	35.638	59.447
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.647	12.577
E. Andere kortlopende verplichtingen	86.568	2.175
F. Overlopende rekeningen	22.285	14.412
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**2.481.684**	**2.253.589**

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	50.245	42.647
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-290	218
NETTO HUURRESULTAAT	**49.955**	**42.865**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	8.766	6.525
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 (-)	-9.447	-6.940
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	22.100	12.994
VASTGOEDRESULTAAT	**71.374**	**55.444**
IX. Technische kosten (-)	-49	0
X. Commerciële kosten (-)	-52	-70
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-93	-330
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1.886	-1.459
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-71	-38
VASTGOEDKOSTEN	**-2.150**	**-1.897**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	**69.223**	**53.547**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-10.681	-6.645
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.354	2.368
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**59.896**	**49.270**
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	19
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-17.909	71.016
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	**41.988**	**120.304**
XX. Financiële inkomsten (+)	29.915	11.460
XXI. Netto interestkosten (-)	-20.481	-17.965
XXII. Andere financiële kosten (-)	-82	-182
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	68.816	91.938
FINANCIELE RESULTAAT	**78.168**	**85.252**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**120.156**	**205.557**
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-1.346	-121
XXVI. Exit Taks (-)	0	0
BELASTINGEN	**-1.346**	**-121**
NETTO RESULTAAT	**118.810**	**205.436**
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	18.388	16.538
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros	**6,46**	**12,42**

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2023 12 maanden	31/12/2022 12 maanden
Netto resultaat	**118.810**	**205.436**
Andere elementen van het globaal resultaat	**15.428**	**14.928**
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 indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	**15.428**	**14.928**
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	15.428	14.928
Globaal resultaat	**134.238**	**220.364**
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	134.238	220.364
Minderheidsbelangen	0	0

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT *EUR (x 1.000)*		IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden
A.	**NETTO RESULTAAT**	**118.810**	**205.436**
B.	**TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)**	**-43.843**	**-146.226**
1.	**Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)**	**-11.870**	**-92.864**
1a.	Boekjaar	-11.870	-92.864
1b.	Vorige boekjaren	0	0
1c.	Realisatie vastgoed	0	0
2.	**Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van**	**0**	**0**
3.	**Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding 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 indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding 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 indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)**	**14.043**	**-58.408**
5a.	Boekjaar	14.043	-58.408
5b.	Vorige boekjaren	0	0
6.	**Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding 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 (-/+)**	**-46.017**	**5.046**
11.	**Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)**	**0**	**0**
C.	**VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13**	**72.545**	**55.190**
D.	**VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C**	**2.422**	**4.020**

Uitkeringsplicht per 31 december 2023

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in ”Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves” zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal:

80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van € 72.545 K. Rekening houdend met het aantal eigen aandelen op datum van dit jaarlijks financieel verslag, stelt de raad van bestuur van Montea Management NV voor een totaal uit te keren van € 74.967 K wat overeenkomt met een bruto dividend van € 3,74 per aandeel.

ARTIKEL 13 UITKERINGSPLICHT EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	**72.545**
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	**72.545**
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	90.681
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	**90.681**
Netto resultaat	118.810
+ Afschrijvingen	336
+ Waardeverminderingen	699
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-364
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-46.527
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	17.909
+/- Uitgestelde belastingen	-182
- Minderheidsbelang	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	**0**
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	**0**
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	288
Totaal van de verplichtingen	8.663
Langlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	502
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten indekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	7.873

Art. 7:212 WVV

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan artikel 7:212 WVV waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves. Volgens onderstaande tabel heeft Montea nog een buffer van € 97.227K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 3,74 per aandeel.

ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN EUR (x 1.000)	IFRS 31/12/2023 12 maanden	IFRS 31/12/2022 12 maanden	IFRS 31/12/2021 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	394.914	353.244	323.777
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	423.586	319.277	234.693
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	463.459	451.589	358.726
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	29.360	43.404	-15.004
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	0	0	0
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	33.913	18.485	3.557
Wettelijke reserve (+)	835	835	835
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	**1.346.069**	**1.186.834**	**906.583**
Netto Activa vóór dividenduitkering	1.518.263	1.298.831	1.015.315
Vooropgestelde dividenduitkering	74.967	59.210	49.095
Netto Activa na dividenduitkering	**1.443.296**	**1.239.621**	**966.220**
Resterende marge na dividenduitkering	**97.227**	**52.787**	**59.636**

De bedragen aangeduid in grijs in voorgaande tabel werden geactualiseerd naar aanleiding van de opsplitsing van een reserve onbeschikbaar door herwaarderingen van zonnepanelen die lopen via niet-gerealiseerde resultaten. Dit heeft tot gevolg dat bepaalde bedragen uit de tabel niet overeenstemmen met het gepubliceerde bedrag in het jaarverslag over het boekjaar met afsluiting 31/12/2022 en 31/12/2021. We merken op dat dit in geen geval een invloed heeft op het uitgekeerde dividend. Het gaat louter om de resterende marge na dividenduitkering.

De resterende marge, na dividenduitkering, bedraagt op het einde van 2023 € 97.227K doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 7:212 WVV).

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Eigen Vermogen
OP 31/12/2021	**323.777**	**234.693**	**229.160**	**227.685**	**1.015.315**
Elementen onmiddellijk erkend als EV	**29.467**	**84.584**	**13.092**	**0**	**127.143**
Kapitaalsverhoging	35.627	84.584	0	0	120.211
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	14.928	0	14.928
Eigen aandelen	-14.649	0	0	0	-14.649
Aandeelkapitaal opties personeel	8.489	0	-1.695	0	6.794
Rechtzettingen	0	0	-141	0	-141
Subtotaal	**353.244**	**319.276**	**242.252**	**227.685**	**1.142.458**
Dividenden	0	0	-49.109	0	-49.109
Overgedragen resultaat	0	0	227.685	-227.685	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	46	205.436	205.482
OP 31/12/2022	**353.244**	**319.276**	**420.874**	**205.436**	**1.298.831**
Elementen onmiddellijk erkend als EV	**41.670**	**104.310**	**15.180**	**0**	**161.160**
Kapitaalsverhoging	40.907	104.310	0	0	145.217
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	15.428	0	15.428
Eigen aandelen	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	763	0	-248	0	515
Rechtzettingen	0	0	0	0	0
Subtotaal	**394.914**	**423.586**	**436.054**	**205.436**	**1.459.990**
Dividenden	0	0	-59.230	0	-59.230
Overgedragen resultaat	0	0	205.436	-205.436	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	-1.307	118.810	117.502
OP 31/12/2023	**394.914**	**423.586**	**580.953**	**118.810**	**1.518.263**

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	31/12/2023	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	**394.914**		**394.914**
B. Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	**423.586**		**423.586**
C. Reserves	**580.953**	**43.843**	**624.796**
Wettelijke reserve (+)	835		835
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	451.589	11.870	463.459
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	43.404	-14.043	29.360
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere reserves (+)	258.711	46.017	304.728
Onbeschikbare reserve omwille van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (+)	33.913	0	33.913
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	-207.501	0	-207.501
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal		**74.967**	**74.967**
TOTAAL		**118.810**	**1.518.263**

6. KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2023 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**67.318**
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	**100.616**
Netto resultaat	118.810
Netto interestkosten	20.563
Financiële inkomsten	-29.915
Belastingen	1.346
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkoop van vastgoedbeleggingen	0
Kasstroom uit operationele activiteiten voor aanpassing van niet-kaskosten en werkkapitaal (A)	**110.804**
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-68.816
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17.909
Toevoeging (+) / terugname (-) in voorzieningen en voordelen voor het personeel	0
Op aandelen gebaseerde betalingskosten afgewikkeld in eigen vermogen	515
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging (+)/terugname (-)) op vaste activa	323
Bijzondere waardeverminderingen op vorderingen, voorraden en overige activa	290
Aanpassingen voor niet-kaskosten (B)	**-49.780**
Daling (+)/stijging (-) van handels- en overige vorderingen	-79.111
Daling (+)/stijging (-) van voorraden	0
Stijging (+)/daling (-) van handels- en overige schulden	88.834
Stijging (+)/daling (-) in de behoefte aan werkkapitaal (C)	**9.723**
Ontvangen interesten	29.870
Ontvangen dividenden	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	**-77.564**
Investeringen	**-77.564**
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-70.800
Betalingen verwervingen van gebouwen bestemd voor verkoop	0
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-6.315
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-449
Desinvesteringen	**0**
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0
Ontvangsten uit verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen	0
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C1)	**-4.128**
Netto effect van opname en terugbetaling van leningen	**-79.333**
Kapitaalverhoging	**145.217**
Betaalde dividenden	**-59.230**
Betaalde interesten	**-10.782**
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	**86.242**

7. VERKLARENDE TOELICHTING

7.1. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2021	**726.974**
Aankopen	147.169
Afschrijvingen	-307.263
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2022	**566.881**
Aankopen	180.207
Afschrijvingen	-199.264
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2023	**547.824**

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	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	66.442.545	27.570.209
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	2.862.375	2.735.825
Andere	997.563.353	957.053.154
TOTAAL	**1.066.868.273**	**987.359.188**

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare input en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen kan voornamelijk verklaard worden door stijgende markthuurwaarden, hetgeen deels gecompenseerd wordt door stijgende rendementen op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt.

Waarderingsmethodologie

De schatting van een site bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, het bepalen van de prijs waartegen de site potentieel verhandeld zal kunnen worden tussen kopers en verkopers die voldoende geïnformeerd zijn zonder informatie-asymmetrieën en die een dergelijke transactie wensen te realiseren. Deze waarde is de investeringswaarde of de te betalen prijs vermeerderd met de eventuele overdrachtsbelastingen (registratierechten of btw). De reële waarde, in de zin van het referentieschema

IAS/IFRS, kan worden verkregen door de theoretische lokale registratierechten af te trekken van de investeringswaarde.

Sensitiviteit van waarderingen
De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare input, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van panden geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt:

Niet observeerbare inputs	Berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	years	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

Daarnaast is het zo dat een lange (korte) resterende looptijd van het huurcontract vaak aanleiding geeft tot een daling (stijging) in de verdisconteringsvoet.

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2021	**26.766.054**	**2.381.925**	**29.147.980**
Aanschaffingswaarde 01.01.2022	**27.814.176**	**2.860.328**	**30.674.503**
Aanschaffingen van het boekjaar	82.284	392.116	474.400
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	6.248.238	0	6.248.238
Aanschaffingswaarde 31.12.2022	**34.144.698**	**3.252.444**	**37.397.141**
Afschrijvingen 01.01.2022	**1.048.121**	**478.402**	**1.526.523**
Afschrijvingen van het boekjaar	76.904	38.215	115.119
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2022	**1.125.025**	**516.617**	**1.641.642**
OP 31.12.2022	**33.019.672**	**2.735.826**	**35.755.499**
Aanschaffingswaarde 01.01.2022	**34.144.698**	**3.252.444**	**37.397.141**
Aanschaffingen van het boekjaar	456.519	164.765	621.284
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	13.385.730	0	13.385.730
Aanschaffingswaarde 31.12.2022	**47.986.947**	**3.417.209**	**51.404.155**
Afschrijvingen 01.01.2022	**1.125.025**	**516.617**	**1.641.642**
Afschrijvingen van het boekjaar	85.049	38.215	123.264
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2022	**1.210.074**	**554.833**	**1.764.906**
OP 31.12.2023	**46.776.873**	**2.862.376**	**49.639.249**

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de materiële vaste activa voor eigen gebruik.
Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 21 “Andere materiële vaste activa” in het geconsolideerd jaarverslag van Montea NV.

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2023	31.12.2022
Activa aangehouden tot einde looptijd	-	-
Activa beschikbaar voor verkoop	-	-
Activa aan reële waarde volgens resultaat	-	-
Leningen en vorderingen	-	-
Andere	1.245.925.426	677.149.886
Vastgoedcertificaten	-	-
Afdekkingsinstrumenten	26.824.936	40.366.767
Deelnemingen in andere gereglementeerde vastgoedvennootschappen	-	-
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemings	1.219.100.490	636.783.119
Andere	-	-
TOTAAL	1.245.925.426	677.149.886

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

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	26.832.285	6.276.345
SCI 3R Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	9.440.816	1.042.523
SCI Sagittaire Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	10.963.963	-380.959
SCI Saxo Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	3.756.338	870.271
SCI Sevigné Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	9.450.986	-74.601
SCI Socrate Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	7.837.472	40.703
SCI APJ Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	905.662	427.417
SCI MM1 Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	154.933	64.495
SAS Montea Green Energy France Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2022	EUR	-537.393	-210.299
SFG BV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2022	EUR	-3.364.002	-256.855
Montea Nederland NV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1c 5032 MD Tilburg		100	31/12/2022	EUR	283.883.039	-201.572
Montea Amsterdam Holding BV EnTrada Ellen Pankhurstraat 1 5032 MD Tilburg		100	31/12/2022	EUR	-52	-52
Montea GTE 1 NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2022	EUR	-2.467.585	-1.990.394
Montea GTE 2 GmbH Beiertheimer Allee 72 G-76137 Karlsruhe		100	31/12/2022	EUR	10.152.363	-5.115.943
Montea Services BV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2022	EUR	-34.857	-15.097
GULA NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2022	EUR	5.803.907	-262.105
Hoecor NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		90	31/12/2022	EUR	28.917.996	-176.320
F.C.B. NV GVBF Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2022	EUR	12.101.104	11.241.051
Challenge Office Park NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		100	31/12/2022	EUR	4.553.840	372.652
Corhoe NV Industrielaan 27 - bus 6 B-9320 Erembodegem (Aalst)		90	31/12/2022	EUR	22.286.193	13.306.966

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31/12/2021	**211.331**
Borgtochten betaald in contanten	1.358
OP 31/12/2022	**212.689**
Borgtochten betaald in contanten	1.467
OP 31/12/2023	**214.156**

Dit bedrag betreft borgtochten betaald in contanten.

7.7. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2021	**0**
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2022	**0**
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2023	**0**

7.8. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Bruto handelsvorderingen	15.889.749	17.884.407
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-1.599.766	-1.309.643
TOTAAL	**14.289.983**	**16.574.764**

Op 31 december 2023 bedroegen de handelsvorderingen € 14.290K waarvan

- € 3.629K nog op te stellen facturen;
- € 870K aan dubieuze debiteuren;
- € 9.791K handelsvorderingen.

7.9. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2023	31.12.2022
Belastingen	**0**	**2.533.075**
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	-0	1.346.944
Inkomstenbelastingen	0	1.186.131
Andere	**20.039.840**	**465.995.843**
Rekening courant verbonden ondernemingen	20.033.338	465.870.797
Diversen	6.502	125.046
TOTAAL	**20.039.840**	**468.528.918**

7.10. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2023	31.12.2022
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	86.241.612	67.317.736
Termijnbeleggingen	0	0
Te innen cheques	0	0
TOTAAL	**86.241.612**	**67.317.736**

7.11. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2023	31.12.2022
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	-0	558.162
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	312.960	1.305.158
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	32.735	56.624
Andere	434.088	939.359
TOTAAL	**779.783**	**2.859.302**

7.12. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
OP 31.12.2021	**323.777.185**	**16.215.456**
Geplaatst kapitaal	367.352.913	
- Per einde van het vorig boekjaar	*330.469.920*	16.215.456
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*36.882.993*	1.809.764
Kosten kapitaalsverhoging	-7.305.747	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-6.050.145*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*-1.255.602*	
Aandelen opties personeel	-6.802.802	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-642.590*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*-6.160.211*	
OP 31.12.2022	**353.244.365**	**18.025.220**
Geplaatst kapitaal	410.074.811	
- Per einde van het vorig boekjaar	*367.352.913*	18.025.220
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*42.721.897*	2.096.271
Kosten kapitaalsverhoging	-9.120.813	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-7.305.747*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*-1.815.066*	
Aandelen opties personeel	-6.039.720	
- Per einde van het vorig boekjaar	*-6.802.802*	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	*763.081*	
OP 31.12.2023	**394.914.278**	**20.121.491**
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	394.914.278	20.121.491
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	10,20%
Belfius Insurance	433.516	2,15%
Federale Verzekering	788.215	3,92%
Patronale Life	964.785	4,79%
Ethias NV	607.130	3,02%
BlackRock Group	660.939	3,28%
Free float	14.613.886	72,63%
OP 31.12.2023	**20.121.491**	**100%**

Ter ondersteuning van haar verdere groei, heeft Montea haar aandeelhouders opnieuw een keuzedividend aangeboden. In totaal werd 51% van de coupons nr. 25 (die het dividend van het boekjaar 2022 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 293.750 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 21.035.437,50 (€ 5.986.625,00 in kapitaal en € 15.048.812,50 in uitgiftepremie) en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal. Het kapitaal van Montea steeg na deze transactie naar 373.339.535,39 EUR vertegenwoordigd door 18.318.970 aandelen.
In november 2023, heeft Montea binnen het kader van het toegestane kapitaal met succes 1.802.521 nieuwe aandelen geplaatst tegen € 69,90 per nieuw aandeel via een vrijgestelde versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (“accelerated bookbuilding”) bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers. Deze private plaatsing resulteerde in een bruto-opbrengst van € 125.996.218.

Ingevolge de voltooiing van de private plaatsing bedraagt het totale geplaatste kapitaal van Montea € 410.074.807,77 vertegenwoordigd door 20.121.491 volledig volstorte gewone aandelen.

7.13. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2023	31.12.2022
Uitgiftepremies	423.586.338	319.276.579

7.14. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2023	31.12.2022
a) Wettelijke reserve (+)	835.423	835.245
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	469.539.432	371.214.107
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 (+/-)	43.403.603	-15.004.495
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 pensioenreglingen (+/-)	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 (+/-)	67.174.180	63.829.585
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	**580.952.637**	**420.874.442**

7.15. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat 12 maanden	118.809.806	205.435.918
Minderheidsbelangen	0	0
TOTAAL	**118.809.806**	**205.435.918**

7.16. FINANCIËLE SCHULDEN

De Vennootschap let erop om tijdig de nodige financieringen aan te gaan. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversificatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

De financiële schulden van Montea per 31 december 2023 bedragen € 844,9 miljoen (€ 808,8 miljoen langlopend en € 35,6 miljoen kortlopend) en zijn opgebouwd als volgt:

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2023	31.12.2022
LANGLOPENDE FINANCIELE SCHULDEN	*808.788.090*	*866.153.345*
Kredietinstellingen	**104.000.000**	**159.333.332**
Lening Belfius	56.000.000	75.999.999
Lening ING	10.000.000	20.000.000
Lening BNP Paribas	8.000.000	0
Lening KBC	0	0
Lening Nagelmaeckers	0	0
Lening Argenta	30.000.000	30.000.000
Lening ABN Amro	0	33.333.332
	104.000.000 €	159.333.332 €
Obligatielening	**662.739.399**	**662.449.532**
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	**688.040**	**1.190.674**
Financiële leasing	**465.333**	**595.229**
Andere	**40.895.318**	**42.584.578**
Andere	40.895.318	42.584.578
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN	*494.804*	*-6.747*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	**494.804**	**-6.747**
KORTLOPENDE FINANCIELE SCHULDEN	*35.637.663*	*59.447.499*
Kredietinstellingen	**33.333.334**	**57.333.334**
Lening Argenta		
Lening ABN Amro	33.333.334	33.333.333
Lening Belfius	0	24.000.001
Lening BNP Paribas	0	0
Lening ING	0	0
Lening KBC	0	0
	33.333.334 €	57.333.334 €
Obligatielening	**0**	**0**
Financiële leasing	**116.911**	**110.174**
Andere	**2.187.418**	**2.003.991**
TOTAAL	**844.920.557**	**925.594.096**

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.
De Vennootschap heeft een totaalbedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 137,3 miljoen. Montea beschikt op 31 december 2023 over een totaalbedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 327,5 miljoen bij 6 financiële instellingen. Er rest nog een niet-opgenomen capaciteit van € 190,2 miljoen, wat betekent dat 41,9% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31 december 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 3,8 jaar.

Verder beschikt Montea ook over een totaalbedrag van € 665 miljoen aan obligatieleningen, die volledig werden opgenomen. Deze obligatieleningen bestaan voornamelijk uit € 235 miljoen aan Green Bonds die Montea afsloot in 2021 (US Private Plaatsing) en € 380 miljoen aan Green unsecured notes afgesloten in 2022 (US Private Plaatsing). Op 31 december 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van de lopende obligatieleningen nog 9,0 jaar.

Voorts is er een totaalbedrag van leasingschulden van € 43,1 miljoen, verdeeld over lange en korte termijn, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting m.b.t. de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op de site te Aalst.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 7,3 jaar op 31 december 2023, wat een stijging betekent in vergelijking met 31 december 2022 (6,9 jaar), naar aanleiding van de obligatieleningen die nu een hoger aandeel in de totale verplichtingen vertegenwoordigen.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% over 2023 (t.o.v. 1,9% in dezelfde periode vorig jaar), voornamelijk als gevolg van de in 2022 gecontracteerde obligatieleningen. De Interest Coverage Ratio is gelijk aan 4,5x per eind december 2023 tegenover 4,9x eind 2022. Montea voldoet hiermee ruimschoots aan de convenanten qua interest coverage ratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten.

7.17. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2023	31.12.2022
Exit taks	**0**	**0**
Andere	**9.647.426**	**12.576.915**
Leveranciers	6.036.095	8.969.977
Huurders	1.791.007	1.912.606
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	1.820.324	1.694.332
Belastingen	1.022.809	1.002.365
Sociale lasten	797.515	691.967
TOTAAL	**9.647.426**	**12.576.915**

7.18. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Dividenden	35.994	27.910
Intercompany verplichtingen	86.041.166	0
Andere	490.565	2.146.898
TOTAAL	**86.567.725**	**2.174.808**

7.19. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2023	31.12.2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13.823.792	12.893.034
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	8.461.211	1.518.878
Andere	0	0
TOTAAL	**22.285.004**	**14.411.912**

De overlopende rekeningen van het passief bestaan voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten en de toerekening van nog niet afgerekende interesten op de obligatieleningen en kredietlijnen.

7.20. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Huur	50.197.437	42.026.088
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	47.828	620.722
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soorgelijken	0	0
TOTAAL	**50.245.265 €**	**42.646.810 €**

De stijging van de huurinkomsten is voornamelijk het nettoresultaat van:

- Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites, gedeeltelijk gecompenseerd door verkopen,
- Indexatie van huurcontracten en andere correcties
- Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten.

7.21. MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-637.568	-152.669
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	347.445	370.771
TOTAAL	**-290.123 €**	**218.101 €**

Montea past IFRS 9 toe. Wanneer Montea, ter inning van de huur- en/of andere gelden, beroep doet op extern juridisch advies, wordt er een waardevermindering geboekt indien de inning een onzeker karakter heeft. Wanneer de gelden ontvangen worden, wordt een terugneming van de waardevermindering geboekt. De methode van bepaling van de waardevermindering werd niet aangepast. De waardevermindering die wordt aangelegd in 2023 is een gevolg van enerzijds de faillissementen van Easylog en Coastair en anderzijds de gerechtelijke reorganisatie van Liège Cargo Agency.

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de huurder	4.539.998	3.051.463
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.225.953	3.473.712
TOTAAL	**8.765.951 €**	**6.525.175 €**

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.857.701	-3.246.082
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.589.450	-3.693.513
TOTAAL	**-9.447.151 €**	**-6.939.595 €**

7.24. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2023	31.12.2022
Property management fee	431.717	339.177
Inkomsten zonnepanelen	6.216.706	6.845.027
Andere	15.451.261	5.809.443
TOTAAL	**22.099.685 €**	**12.993.647 €**

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

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. De daling in inkomsten uit zonnepanelen wordt voornamelijk verklaard door de sterk gedaalde prijzen voor elektriciteit in vergelijking met dezelfde periode vorige jaar. De daling wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de inkomsten naar aanleiding van nieuwe investeringen in zonnepanelen en het eenmalige effect van het vrijvallen van de ingebouwde provisies naar aanleiding van de in 2022 aangekondigde, doch niet doorgevoerde knip in groene stroom certificaten in Vlaanderen.

De opbrengsten worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IFRS 15. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

De post “Andere” omvat doorfacturaties zoals meerwerken aan klanten, de tussenkomsten van de verzekeraar n.a.v. schadegevallen en intercompany doorrekeningen.

7.25. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Recurrente kosten	**0**	**0**
Herstellingen	0	0
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	0	0
Niet recurrente kosten	**-49.293**	**0**
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, …)	0	0
Schadegevallen	-49.293	0
TOTAAL	**-49.293 €**	**0 €**

7.26. COMMERCIËLE KOSTEN

COMMERCIËLE KOSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Makelaarscommissies	0	-6.914
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-51.620	-62.607
TOTAAL	**-51.620 €**	**-69.521 €**

7.27. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2023	31.12.2022
Nutsvoorzieningen	0	-65.750
Onderhoud	-1.175	-169.755
Onroerende voorheffingen	-91.573	-94.951
Verzekeringen	0	0
TOTAAL	**-92.748 €**	**-330.456 €**

7.28. BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31.12.2023	31.12.2022
Interne kosten voor vastgoedbeheer	-1.886.129	-1.459.490
Externe kosten voor vastgoedbeheer	0	0
TOTAAL	**-1.886.129 €**	**-1.459.490 €**

Enerzijds bestaan de beheerskosten vastgoed uit de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed, waar dit jaar is ingezet op de uitbreiding van het team in Frankrijk om de vooropgestelde ambities te realiseren. Anderzijds omvatten deze kosten ook de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten.

7.29. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Andere	-70.537	-37.984
TOTAAL	**-70.537 €**	**-37.984 €**

7.30. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2023	31.12.2022
Kantoorkosten	-836.416	-338.211
Erelonen betaald aan derde partijen	-2.889.355	-1.639.890
Public relations, communicatie en advertenties	-1.264.742	-642.157
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	-5.368.337	-3.602.321
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-322.528	-422.382
TOTAAL	**-10.681.377 €**	**-6.644.961 €**

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	31.12.2023	31.12.2022
Andere operationele opbrengsten	1.711.187	1.719.555
Andere operationele kosten	-356.691	648.445
TOTAAL	**1.354.496 €**	**2.368.000 €**

De andere operationele opbrengsten omvatten hoofdzakelijk:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

- kosten van registraties en wettelijke formaliteiten;
- vennootschapsbijdrages;
- gemaakte kosten voor projecten die niet weerhouden werden.

7.32. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	53.000
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-34.340
TOTAAL	**0 €**	**18.660 €**

Er is geen gerealiseerde meerwaarde in 2023. In 2022 was de gerealiseerde meerwaarde van € 18,6K het resultaat van de onteigening in Vilvoorde (BE).

7.33. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	41.443.474	117.929.097
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-59.352.295	-46.913.068
TOTAAL	**-17.908.822 €**	**71.016.030 €**

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat ervan op de vastgoedportefeuille -€ 17.909K op 31 december 2023. Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten alsook stijgende markthuurwaarden. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn doorgaans het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de initiële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

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

7.34. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIELE OPBRENGSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Geïnde interesten en dividenden	29.869.535	11.415.523
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgeli	0	0
Andere financiële opbrengsten	45.890	44.867
TOTAAL	**29.915.426 €**	**11.460.390 €**

De financiële inkomsten hebben hoofdzakelijk betrekking op de ontvangen vergoedingen van dochterondernemingen van Montea NV (29.051K) welke gebruik maken van cashmiddelen, alsook de ontvangen dividenden.

FINANCIELE KOSTEN	31.12.2023	31.12.2022
Interestkosten	**-20.480.974**	**-17.964.681**
Nominale interestlasten op leningen	-23.237.568	-16.356.967
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-124.837	264.257
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-448.295	-1.970.287
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*0*	*0*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*-448.295*	*-1.970.287*
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.329.871	98.985
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*0*	*0*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*3.329.871*	*98.985*
Andere interestkosten	-145	-670
Andere financiële kosten	**-82.397**	**-181.816**
Bankkosten en andere commissies	-82.380	-181.813
Andere	-17	-3
Variaties in de reële waarde van financiële activa	**68.816.430**	**91.938.435**
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-14.043.382	58.408.098
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*0*	*0*
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*-14.043.382*	*58.408.098*
Variatie in de waardering van deelnemingen	82.859.812	33.530.337
TOTAAL	**48.253.058 €**	**73.791.938 €**

De interestkosten zijn gestegen met € 2.516K of 14,0%.

De nominale interestlasten op leningen stijgen met € 6.881 K t.o.v. 2022, vooral als gevolg van de in 2022 gecontracteerde obligatieleningen.

De kosten van de indekkingsinstrumenten dalen met € 1.522 K t.o.v. 2022 voornamelijk als gevolg van de daling in financiële schulden waarvoor contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) afgesloten worden en het feit dat de indekkingsinstrumenten inkomsten genereren (stijging met € 3.231 K t.o.v. 2022) ingevolge de evolutie in de EURIBOR-rentevoet.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedraagt 2,3% over 2023 (t.o.v. 1,9% in dezelfde periode vorig jaar), voornamelijk als gevolg van de in 2022 gecontracteerde obligatieleningen. De impact van de indekkingsinstrumenten op de gemiddelde financieringskost bedraagt -0,3%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de indekkingsinstrumenten 2,6% zou bedragen.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa bestaat enerzijds uit de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen van Montea NV in haar dochterondernemingen en anderzijds kennen de toegelaten indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swap) een positieve evolutie in 2023.

De negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa bedraagt € 68.816K bestaande uit:

- de positieve variatie in de reële waarde van de deelnemingen van € 82.860K;
- de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van € 14.310K;
- de positieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de CVA (Credit Value Adjustment) fluctueert met € 267 K over boekjaar 2023

7.35. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2023	31.12.2022
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	**-2.483.807**	**-231.601**
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	0	0
Geraamde belastingsupplementen	-2.483.807	-231.601
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	**1.137.532**	**110.774**
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	955.566	110.774
Uitgestelde belastingen	181.966	0
TOTAAL	-1.346.275 €	-120.827 €

De totale geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

- te betalen belasting op verworpen uitgaven door Montea NV;
- exit taks aanpassingen;
- te betalen dividendbelasting met betrekking tot branch Montea SA;
- te betalen dividendbelasting door Montea Nederland.

De stijging t.o.v. 2023 is te wijten aan de dividendbelasting m.b.t. boekjaar 2022 en 2021 voor de Nederlands dochtervennootschappen, deze dient gedragen te worden door de moedervennootschap. In de loop van 2023 werd Montea voor de periode 2015 t.e.m. 2022 erkend als FBI. Montea heeft in haar resultaten van 2021 en 2022 evenwel voorzichtigheidshalve rekening gehouden met de mogelijkheid dat het FBI-statuut met betrekking tot Nederland geweigerd zou kunnen worden. Dit heeft als gevolg dat er nu dividendbelasting dient gedragen te worden door de moedervennootschap.

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

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULATENREKENING	31.12.2023	31.12.2022
Netto interestopbrengst	29.051.059	10.116.979
Langlopende financiële vorderingen op verbonden ondernemingen	531.963.289	0
Kortlopende financiële vorderingen op verbonden ondernemingen	-66.007.828	465.870.797

7.37. FINANCIËLE BETREKKINGEN

	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	5.368

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	73
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	28
- Belastingadviesopdrachten	95062	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	31
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	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

7.39. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS	31.12.2023	31.12.2022
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	1.060.506	974.088
R/C Montea management NV	0	0
R/C aandeelhouders	0	0
TOTAAL	**1.060.506 €**	**974.088 €**

7.40. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Voor het boekjaar 2023 zijn er enkele buitenbalansverplichting:

- een bankgarantie ten belope van € 333.673,23, ten gunste van De Scheepvaart NV, in het kader van de concessieovereenkomst te Bilzen die met De Scheepvaart NV werd afgesloten. Deze bankgarantie is geldig tot 30/12/2042;
- een bankgarantie ten belope van € 4.211,25, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 145.780,34, ten gunste van Havenbedrijf Gent GAB, dewelke een einddatum heeft op 31/12/2999;
- een borgstellingskrediet ten belope van € 129.409,00, ten gunste van De Haven Brussel, dewelke een einddatum heeft op 31/10/2051;
- een bankgarantie ten belope van € 13.000,00, ten gunste van Henton NV;
- een bankgarantie ten belope van € 8.025,00, ten gunste van Société Coopérative Intercommunale;
- een bankgarantie ten belope van € 7.778,45, ten gunste van het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Deze bankgarantie is geldig tot 31/12/2999.

7.41. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2023 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.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal bedrag	Opgenomen bedrag 31/12/2023	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2023 (*)	Reële waarde 2022 (*)	Reële waarde 2021 (*)	Reële waarde variatie 2023 vs. 2022
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-285	0
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-380	0
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.212	0
IRS	30/12/2016	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-114	0
IRS	30/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.803	0
IRS	31/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-662	0
IRS	01/04/2018	01/07/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.740	0
IRS	01/04/2018	01/07/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-663	0
IRS	03/04/2018	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-670	0
IRS	31/12/2018	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.053	0
IRS	31/12/2021	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.546	0
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	EURIBOR 3M	3.566	4.744	-546	-1.178
IRS	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-162	0
IRS	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-112	0
IRS	31/03/2022	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-3.905	0
IRS	30/06/2022	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.360	0
IRS	30/12/2022	21/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-3.722	0
FORWARD START IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	0	1,03%	EURIBOR 3M	415	727	0	-312
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2027	50.000	0	0,42%	EURIBOR 3M	2.258	3.441	0	-1.182
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,19%	EURIBOR 3M	206	264	0	-58
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	793	0	-793
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	595	0	-595
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.526	0	-1.526
IRS '	29/09/2023	29/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.546	0	-1.546
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	2.283	0	-2.283
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	0	0,82%	EURIBOR 3M	464	756	0	-292
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,62%	EURIBOR 3M	1.349	2.071	0	-722
FORWARD START IRS	31/12/2024	30/06/2030	50.000	0	0,92%	EURIBOR 3M	3.098	4.911	0	-1.812
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,89%	EURIBOR 3M	1.100	1.833	0	-734
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,47%	EURIBOR 3M	1.489	2.204	0	-715
FORWARD START IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	0	0,41%	EURIBOR 3M	946	1.438	0	-492
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	0	0,26%	EURIBOR 3M	373	551	0	-178
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	0	0,54%	EURIBOR 3M	457	703	0	-246
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/09/2030	10.000	0	1,75%	EURIBOR 3M	231	0	0	231
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/06/2031	10.000	0	1,58%	EURIBOR 3M	380	0	0	380
FORWARD START IRS "	30/09/2024	31/12/2031	25.000	0	1,95%	EURIBOR 3M	469	0	0	469
FORWARD START IRS "	30/06/2024	30/06/2030	15.000	0	0,03%	EURIBOR 3M	1.816	0	0	1.816
FORWARD START IRS "	30/06/2024	30/06/2030	10.000	0	-0,01%	EURIBOR 3M	1.232	0	0	1.232
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/06/2026	25.000	0	-0,50%	EURIBOR 3M	1.090	0	0	1.090
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	-495	0	0	-495
FORWARD START IRS "	31/12/2028	31/12/2030	120.000	0	1,01%	EURIBOR 3M	4.484	0	0	4.484
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	0	0,25%	EURIBOR 3M	0	1.439	86	-1.439
CAP '	31/12/2020	31/03/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.600	167	-1.600
CAP '	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	2.236	229	-2.236
CAP '	31/12/2023	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.659	209	-1.659
CAP '	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.916	196	-1.916
CAP	31/12/2023	31/12/2024	55.000	55.000	0,25%	EURIBOR 3M	1.657	1.659	209	-2
TOTAAL			662.500	107.500			26.584	40.894	-18.840	-14.310

7.42 REËLE WAARDE HIËRARCHIE

		Reële waarde hierarchie (EUR)	31/12/2023 Boekwaarde	31/12/2023 Level 1 (1)	31/12/2023 Level 2 (2)	31/12/2023 Level 3 (3)	31/12/2022 Boekwaarde	31/12/2022 Level 1 (1)	31/12/2022 Level 2 (2)	31/12/2022 Level 3 (3)
I.		**VASTE ACTIVA**	**2.360.332.551**	**0**	**1.246.687.405**	**1.113.645.146**	**1.698.308.315**	**0**	**677.929.456**	**1.020.378.860**
	A.	Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.	Immateriële vaste activa	547.824	0	547.824	0	566.881	0	566.881	0
	C.	Vastgoedbeleggingen	1.066.868.273	0	0	1.066.868.273	987.359.188	0	0	987.359.188
	D.	Andere materiële vaste activa	46.776.873	0	0	46.776.873	33.019.672	0	0	33.019.672
	E.	Financiële vaste activa	1.245.925.426	0	1.245.925.426	0	677.149.886	0	677.149.886	0
	F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
	G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	214.156	0	214.156	0	212.689	0	212.689	0
	H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0	0	0	0
	I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0
II.		**VLOTTENDE ACTIVA**	**121.351.219**	**86.241.612**	**35.109.607**	**0**	**555.280.720**	**11.996.545**	**487.962.984**	**0**
	A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0	0	0	0
	C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
	D.	Handelsvorderingen	14.289.983	0	14.289.983	0	16.574.764	0	16.574.764	0
	E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20.039.840	0	20.039.840	0	468.528.918	0	468.528.918	0
	F.	Kas en kasequivalenten	86.241.612	86.241.612	0	0	67.317.736	11.996.545	0	0
	G.	Overlopende rekeningen	779.783	0	779.783	0	2.859.302	0	2.859.302	0
		TOTAAL ACTIVA	**2.481.683.770**	**86.241.612**	**1.281.797.012**	**1.113.645.146**	**2.253.589.035**	**11.996.545**	**1.165.892.439**	**1.020.378.860**
		VERPLICHTINGEN	**963.420.712**	**0**	**963.420.712**	**0**	**954.757.731**	**0**	**954.757.731**	**0**
I.		**Langlopende verplichtingen**	**809.282.893**	**0**	**809.282.893**	**0**	**866.146.598**	**0**	**866.146.598**	**0**
	A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.	Langlopende financiële schulden	808.788.089	0	808.788.089	0	866.153.345	0	866.153.345	0
		1. Bancaire schulden	*103.999.999*	0	*103.999.999*	0	*159.333.332*	0	*159.333.332*	0
		2. Obligatieleningen	*662.739.399*	0	*662.739.399*	0	*662.449.532*	0	*662.449.532*	0
		3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	*42.048.691*	0	*42.048.691*	0	*44.370.481*	0	*44.370.481*	0
	C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	494.804	0	494.804	0	-6.747	0	-6.747	0
	D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0	0	0	0
	E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
II.		**Kortlopende verplichtingen**	**154.137.819**	**0**	**154.137.819**	**0**	**88.611.133**	**0**	**88.611.133**	**0**
	A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	B.	Kortlopende financiële schulden	35.637.664	0	35.637.664	0	59.447.499	0	59.447.499	0
		1. Bancaire schulden	*33.333.334*	0	*33.333.334*	0	*57.333.334*	0	*57.333.334*	0
		2. Obligatieleningen	*0*	0	*0*	0	*0*	0	*0*	0
		3. Diverse kortlopende financiële schulden (borgtochten, leasing schulden...)	*2.304.330*	0	*2.304.330*	0	*2.114.165*	0	*2.114.165*	0
	C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
	D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.647.426	0	9.647.426	0	12.576.915	0	12.576.915	0
	E.	Andere kortlopende verplichtingen	86.567.725	0	86.567.725	0	2.174.808	0	2.174.808	0
	F.	Overlopende rekeningen	22.285.004	0	22.285.004	0	14.411.912	0	14.411.912	0
		TOTAAL VERPLICHTINGEN	**963.420.712**	**0**	**963.420.712**	**0**	**954.757.731**	**0**	**954.757.731**	**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 2023 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

8. SOCIALE BALANS

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Tijdens het boekjaar	**Codes**	**Totaal**	**1. Mannen**	**2. Vrouwen**
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	20,8	9,8	11,0
Deeltijds	1002	2,0	1,0	1,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	22,5	10,6	11,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	33.557,5	16.009,0	17.548,5
Deeltijds	1012	2.912,0	1.341,5	1.570,5
Totaal	1013	36.469,5	17.350,5	19.119,0
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.387.226	.....	.....
Deeltijds	1022	293.931	.....	.....
Totaal	1023	3.681.158	1.751.324	1.929.833
Betaling van de voordelen bovenp het loon	1033	38.427	18.039	20.387

Tijdens het vorige boekjaar	**Codes**	**Total**	**1. Mannen**	**2. Vrouwen**
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	20,5	8,5	12,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	35.180,0	14.707,5	20.472,5
Personeelskosten	1023	2.798.119	1.169.794	1.628.326
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	36.163	15.322	20.840

Werkenemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft indiend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	23	2	24,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	23	2	24,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	12	1	12,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	3	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	.....	2,0
universitair onderwijs	1203	7	1	7,8
Vrouwen:	121	11	1	11,9
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	3	1	3,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	.....	5,0
universitair onderwijs	1213	3	.....	3,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	23	2	24,7
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

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

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor een onderneming tijdens het boekjaar een Dimona-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	6	.....	6,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	6	.....	6,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

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

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. Twee externe, onafhankelijke deskundigen, Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel vertegenwoordigd door Greet Hex en Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door Anton Braet, maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

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.

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 verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Over 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. De registratierechten voor de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en tussen 6,9% en 7,5% in alle andere gevallen, afhankelijk van het departement. Voor Nederland bedragen de theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde gemiddeld 10,4% en in Duitsland zijn deze afhankelijk van de exacte locatie en de marktwaarde van het gebouw.

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.

Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (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 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 waardeverminderingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

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. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

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.

Sinds 2018 geldt de volgende waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed): de mutatierechten en -kosten worden bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt (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”.

9.8. Voorzieningen

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

9.9. Schulden

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

9.10. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuïteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie (op een “straight line” basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte elektriciteit) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS 18. De principes van IAS 20 worden eveneens toegepast. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

9.11. Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen,

registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Algemene kosten

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

9.12. Financieel resultaat

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

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 als het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereglementeerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is[1].

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.

[1] 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 plaatsvinden vanaf 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/CAP. 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, wordt de unwinding van de swaps verwerkt 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 of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023

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

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

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
- Wijzigingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen
- Wijzigingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- Wijzigingen aan IAS 12 in het kader van Internationale belastinghervorming – Pillar 2 Modelregels
- Wijzigingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie
- IFRS 17 Verzekeringscontracten

Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving
De wijzigingen verschaffen richtlijnen voor de toepassing van materialiteitsbeoordelingen op de toelichtingen m.b.t de grondslagen voor financiële verslaggeving. De wijzigingen aan IAS 1 vervangen de vereiste om "significante" grondslagen voor financiële verslaggeving toe te lichten door een vereiste om "materiële" grondslagen voor financiële verslaggeving toe te lichten.

In de Praktijkverklaring worden richtlijnen en illustratieve voorbeelden toegevoegd die assisteren bij de toepassing van het materialiteitsconcept bij het vormen van oordelen over de toelichtingen m.b.t. grondslagen voor financiële verslaggeving.

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

Wijzigingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen
De wijzigingen introduceren een nieuwe definitie van schattingen. Schattingen worden gedefinieerd als “monetaire bedragen in de jaarrekening waarover onzekerheid bestaat omtrent de waardering”.

De wijzigingen verduidelijken wat schattingswijzigingen zijn en hoe deze verschillen van wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving en correcties van fouten. Deze verduidelijken tevens hoe entiteiten waarderingstechnieken en input gebruiken om schattingen te maken.

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

Wijzigingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
De wijzigingen beperken het toepassingsgebied van de vrijstelling voor eerste opname onder IAS 12 Winstbelastingen, zodat deze niet langer van toepassing is op transacties die aanleiding geven tot gelijke belastbare en aftrekbare tijdelijke verschillen.
De wijzigingen verduidelijken ook dat wanneer betalingen waarmee een verplichting wordt afgewikkeld fiscaal aftrekbaar zijn, het een kwestie van beoordeling is (rekening houdend met de van toepassing zijnde fiscale wetgeving) of dergelijke aftrekposten voor belastingdoeleinden zijn toe te rekenen aan de in de jaarrekening opgenomen passiefcomponent (en rentelasten) of aan de daarmee verband houdende actiefcomponent (en rentelasten). Deze beoordeling is belangrijk om te bepalen of er tijdelijke verschillen bestaan bij de eerste opname van het actief en het passief.

De wijzigingen zijn prospectief van toepassing op transacties die plaatsvinden op of na het begin van de vroegst gepresenteerde vergelijkende periode.

Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen hadden deze wijzigingen geen impact op de geconsolideerde jaarrekening.

Wijzigingen aan IAS 12 Internationale belastinghervorming – Pillar 2 Modelregels
De wijzigingen introduceren:

- Een verplichte tijdelijke uitzondering voor het erkennen van uitgestelde belastingen die ontstaat als gevolg van de implementatie in de betreffende jurisdictie van de Pillar 2 Modelregels; en

- Voor de entiteiten waar de wijzigingen een impact hebben, verplichte toelichtingen die de lezers van de jaarrekening in staat moeten stellen om winstbelastingen die voorvloeien uit de Pillar 2 wetgeving te beoordelen, vooral voor de datum van eerste toepassing.

De wijzigingen verduidelijken dat IAS 12 van toepassing is voor winstbelastingen die ontstaan uit belastingwetgeving waarvan het wetgevingsproces materieel is afgesloten om de Pillar 2 Modelregels uitgebracht door OESO te implementeren, inclusief belastingwetgeving dewelke een gekwalificeerde nationale minimum aanvullende heffing oplegt. De wijzigingen introduceren een verplichte uitzondering in IAS 12 om een uitgestelde belastingvordering en belastingverplichting te erkennen en toe te lichten die betrekking heeft op Pillar 2 winstbelastingen.

Een entiteit is verplicht om toe te lichten dat zij de uitzondering heeft toegepast om een uitgestelde belastingvordering en belastingverplichting te erkennen die betrekking heeft op de Pillar 2 winstbelastingen. Een entiteit is verplicht om apart toe te lichten wat de actuele belastinglasten (-baten) zijn van de periode die betrekking hebben op Pillar 2 winstbelastingen, in de periode dat de wetgeving van kracht is. Dit helpt de lezers van de jaarrekening om te begrijpen hoe de Pillar 2 winstbelastingen zich verhouden tegenover de andere winstbelastingen.

De tijdelijke uitzondering om uitgestelde belastingen te erkennen en toe te lichten en de verplichting om de toepassing van de uitzondering toe te lichten, is onmiddellijk en retroactief van toepassing vanaf de datum van publicatie van de wijzigingen.

De toelichting van de actuele belastinglasten die betrekking hebben op de Pillar 2 winstbelastingen en de toelichtingen die betrekking hebben op periodes voorafgaand aan het moment dat de wetgeving van kracht is, zijn verplicht voor de jaarlijkse verslagperiodes dewelke beginnen op of na 1 januari 2023, maar deze zijn niet verplicht voor halfjaarlijkse verslagperiodes dewelke eindigen op of voor 31 december 2023.

Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen hadden deze wijzigingen geen impact op de geconsolideerde jaarrekening.

Wijzigingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie

De wijziging voegde een overgangsoptie toe voor een "classificatie overlay" om mogelijke boekhoudkundige discrepanties tussen financiële activa en verplichtingen uit hoofde van verzekeringscontracten in de vergelijkende informatie die bij de eerste toepassing van IFRS 17 wordt gepresenteerd, aan te pakken. Indien een entiteit ervoor kiest de “classificatie overlay” toe te passen, kan zij dit alleen doen voor vergelijkende perioden waarvoor zij IFRS 17 toepast (d.w.z. vanaf de ingangsdatum tot de datum van eerste toepassing van IFRS 17). Er werden geen wijzigingen aangebracht aan de ingangsvereisten van IFRS 9 Financiële Instrumenten.

De wijziging is van toepassing op het boekjaar waarin IFRS 17 Verzekeringscontracten voor het eerst wordt toegepast. Deze standaard is niet van toepassing voor Montea.

IFRS 17 Verzekeringscontracten

IFRS 17 is een nieuwe allesomvattende standaard voor verzekeringscontracten, die de opname en waardering, presentatie en toelichting behandelt. Eens van toepassing, zal IFRS 17 IFRS 4 - Verzekeringscontracten (IFRS 4), die werd gepubliceerd in 2005, vervangen. IFRS 17 is van toepassing op alle soorten verzekeringscontracten (d.w.z. levensverzekering, schadeverzekering, directe verzekering en herverzekering), ongeacht het type entiteit dat deze uitgeeft, evenals op bepaalde garanties en financiële instrumenten met discretionaire winstdeling elementen. Er gelden enkele uitzonderingen op het toepassingsgebied. Het algemeen objectief van IFRS 17 is te voorzien in een boekhoudmodel voor

verzekeringscontracten dat bruikbaarder en consistenter is voor verzekeraars. In tegenstelling tot de vereisten van IFRS 4, die grotendeels gebaseerd waren op het overdragen van voorheen gebruikte lokale grondslagen voor financiële rapportering, voorziet IFRS 17 een allesomvattend model voor verzekeringscontracten die alle relevante boekhoudaspecten dekt.

IFRS 17 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, met verplichting tot aanpassing van de vergelijkende cijfers. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

9.16.2. Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2023 nog niet van toepassing, maar mag wel eerder worden toegepast. Montea heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Deze door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zullen naar verwachting geen materiële impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing (de 2020 en 2022 wijzigingen) per 1 januari 2024
- Wijzigingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2024[2]
- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025[3]
- Wijziging aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn (de 2020 en 2021 wijzigingen)
De wijzigingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:

- Recht om vereffening uit te stellen – de wijzigingen verduidelijken dat indien het recht van een entiteit om vereffening van een schuld uit te stellen afhangt van het voldoen aan toekomstige convenanten, de entiteit een recht heeft om vereffening van de schuld uit te stellen zelfs al is er niet voldaan aan de convenanten op het einde van de rapporteringsperiode.
- Verwacht uitstel – de wijzigingen verklaren dat de classificatie van een schuld niet beïnvloed wordt door de waarschijnlijkheid dat de entiteit haar recht om vereffening van de schuld uit te stellen voor minimaal twaalf maanden na de rapporteringsperiode zal uitoefenen.
- Vereffening met eigenvermogensinstrumenten – de wijzigingen verklaren dat er een uitzondering is op de vereiste dat vereffening van de schuld met eigenvermogensinstrumenten een invloed heeft op de classificatie van de schuld.
- Toelichtingen – de wijzigingen vereisen additionele toelichtingen van een entiteit dat schulden ontstaan uit schuldovereenkomsten classificeren als langlopende schulden wanneer een entiteit het recht heeft de vereffening van die schulden uit te stellen wanneer deze afhankelijk zijn van het voldoen aan convenanten in de komende twaalf maanden.

[2] Nog niet goedgekeurd door de EU per 20 december 2023

[3] Nog niet goedgekeurd door de EU per 20 december 2023

Entiteiten zijn vereist om de wijzigingen toe te passen op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024. De wijzigingen moeten retrospectief worden toegepast in overeenstemming met IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

Aangezien de huidige praktijk van Montea in overeenstemming is met de wijzigingen, hebben de wijzigingen geen impact op de geconsolideerde jaarrekening.

Wijzigingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen
De wijzigingen verplichten een entiteit om informatie te verschaffen over de impact van financieringsregelingen voor leveranciers op de verplichtingen en de kasstromen, inclusief:

- Voorwaarden en condities
- Bij het begin en einde van de verslagperiode:
    - De boekwaarde van de financiële verplichtingen gerelateerd aan de financieringsregelingen voor leveranciers en waar deze in de balans gepresenteerd worden
    - De boekwaarde van de financiële verplichtingen en de balansposten, waarvoor de financieringsverstrekkers reeds de bijbehorende leveranciersverplichting heeft afgewikkeld
    - Een overzicht van de betalingstermijnen van de financiële verplichtingen tegenover de financieringsverstrekker en voor vergelijkbare leveranciersverplichtingen dewelke niet deel vormen van dergelijke regelingen
- Het type en effect van niet kasbewegingen op de boekwaarde van de financiële verplichtingen gerelateerd aan financieringsregelingen voor leveranciers, dewelke voorkomen dat de boekwaarde van de financiële verplichtingen vergelijkbaar zijn.

De wijzigingen verplichten een entiteit om informatie over de financieringsregelingen voor leveranciers te aggregeren. Niettemin dient de entiteit informatie uit te splitsen over ongebruikelijke of unieke voorwaarden en condities indien de individuele regelingen verschillend zijn van aard. Daarnaast verplichten de wijzigingen toelichtende informatie over de betalingstermijnen uit te splitsen wanneer deze betalingstermijnen ver uit mekaar liggen.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024. Vroegtijdige toepassing is toegelaten, maar dit dient te worden toegelicht. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025
De wijzigingen specifiëren hoe een entiteit moet beoordelen of een munt inwisselbaar is en hoe het een precieze wisselkoers moet bepalen wanneer inwisselbaarheid beperkt is. De wijzigingen verplichten ook de toelichting van informatie die gebruikers van de jaarrekening in staat moeten stellen om de impact van een munt dat niet inwisselbaar is in te kunnen schatten.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2025 en kunnen mits toelichting vroegtijdig toegepast worden. Echter, mag een entiteit vergelijkende informatie niet aanpassen. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

Wijzigingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een sale & leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

De wijzigingen specifiëren hoe een verkoper-leasingnemer een leaseverplichting moet waarderen die ontstaat in een Sale and Leaseback transactie zodat deze geen bedrag erkent van de winst of verlies gerelateerd aan het behouden recht op gebruik. De wijziging omschrijft geen specifieke waarderingsvereisten voor leaseverplichtingen ontstaan in een Leaseback. De initiële waardering van een leaseverplichting ontstaan uit een Leaseback kan resulteren in de bepaling door een verkoper-leasingnemer van leasebetalingen die verschillend zijn van de algemene definitie van leasebetalingen in Appendix A van IFRS 16. De verkoper-leasingnemer zal een grondslag voor financiële verslaggeving moeten bepalen dat resulteert in informatie die relevant en betrouwbaar is in lijn met IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

Entiteiten zijn verplicht de wijzigingen toe te passen voor jaarlijkse periodes die beginnen op of na 1 januari 2024. De wijzigingen moeten retrospectief toegepast worden in lijn met IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten.

10. JAARVERSLAG

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

Jaarverslag van de enige bestuurder van de Naamloze Vennootschap 'Montea' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 21 mei 2024 om 10.00 uur

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2023 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2023 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2023.

10.1 Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2023 bestaat het totaal van de activa (€ 2.481.684K) voornamelijk uit vaste activa (€ 2.360.333K) (waarvan de vastgoedbeleggingen 45,2% uitmaken) en vlottende activa (€ 121.351K) 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 € 987.359K naar € 1.066.868K, ofwel een stijging met € 79.509K (8,05%).

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 1.518.263K en een totale schuld van € 963.421K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 808.788K) en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 154.138K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 37,9% tegenover 41,6% op 31/12/2022.

Bespreking van de resultaten

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2023 bedragen € 50.245K, een stijging van 17,8% ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 42.647K).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2023 bedraagt € 71.374K en vertoont hiermee een stijging van 28,7% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 55.444K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen van € 53.547K op 31/12/2022 naar € 69.223K op 31/12/2023.

Het operationeel resultaat op 31/12/2023 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve en negatieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 41.988K.

Het positieve financieel resultaat per 31/12/2023 (€ 78.168K) werd sterk beïnvloed door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2023 (€ 1.346K).

Het nettoresultaat voor het huidig boekjaar bedraagt € 118.810K (€ 6,46 per aandeel) ten opzichte van 205.436K (€ 12,42 per aandeel) per 31/12/2022.

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 € 3,74 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

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

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

10.4.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

Evolutie van de interestvoeten

De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen.
Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden ,
€ 640 miljoen aan obligatieleningen en € 33 miljoen aan bilaterale kredietlijnen, sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3maanden +

marge). Een stijging in de rente zal financiering via vreemd vermogen in principe duurder maken voor de Vennootschap. Per 31 december 2023 bedraagt de totale financiële schuld die onderworpen is aan variabele interestvoeten € 129 miljoen.
Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Montea een beleid dat erop gericht is 80% tot 100% van de rentevoeten van haar bestaande inclusief verwachte financiële schulden in te dekken. Op 31 december 2023 zijn de opgenomen bedragen onder de kredietlijnen en de obligatieleningen, voor 97% ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps) of kredietlijnen/obligatieleningen met vaste rentevoet. Een stijging van de korte termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2023, zou een stijging van de totale financiële kost met € 0,2 miljoen veroorzaken.

Liquiditeitsrisico

Om haar activiteiten en investeringen te financieren hangt Montea in hoge mate af van haar vermogen om financiële middelen op te halen. Dat vermogen kan worden verstoord door verschillende (externe) factoren, bv. verstoringen van de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteiten van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van Montea, een negatieve perceptie van beleggers ten aanzien van vastgoedvennootschappen, enz. Elk van deze gebeurtenissen zou ertoe kunnen leiden dat Montea problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten, of op de kapitaalmarkten, toegang te krijgen tot financiering. Dit kan potentieel leiden tot, onder andere, de onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren en een gebrek aan voldoende financiële middelen om interesten, operationele kosten en uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties op vervaldag (terug) te betalen.
Het liquiditeitsrisico wordt onder meer ingeperkt door de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld bestaat voor 17,1% uit opgenomen kredietlijnen, uit 82,8% aan obligatieleningen en uit 0,1% aan andere financiële schulden (leasing). Bovendien voorziet Montea steeds een voldoende ruime liquiditeitsbuffer om aan haar korte termijn verplichtingen te voldoen. Op jaareinde bedraagt deze buffer € 277 miljoen.

10.4.2 Wettelijke en regelgevende risico's

10.4.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones

10.4.2.1.1 Concessies en opstalrechten

Voor welbepaalde sites beschikt Montea over een opstalrecht of een concessierecht op openbaar domein. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar (i) de opstalovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen heeft afgesloten met Brussels Airport Company (BAC) voor sites gelegen in de luchthavenzone, (ii) de concessieovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen heeft afgesloten met North Sea Port of met De Vlaamse Waterweg[4].

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

[4] Of met één van haar rechtsvoorgangers: Waterwegen en Zeekanaal of De Scheepvaart. Meer informatie over de buiten balans verplichtingen hieraan gerelateerd kan worden teruggevonden in sectie 7 (Toelichting 40: Buiten balans verplichting).

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

Globaal is € 376.525.463 (of 18,6% van de totale waarde) van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2023. De geconsolideerde huurinkomsten gelieerd aan deze sites bedroegen € 20.532.246 (of 18,7% van het totaal aantal huurinkomsten) in 2023. Als de opstal- en concessierechten voor dit deel van de vastgoedportefeuille integraal vroegtijdig zouden worden beëindigd, zouden deze huurinkomsten naar de toekomst vervallen.

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

10.4.2.1.2 (Veiligheids-) reglementering

Welbepaalde sites van Montea die gelegen zijn op openbaar domein of binnen luchthavenzones zijn onderworpen aan specifieke (veiligheids-)reglementeringen (bv. nachtvluchtregimes). Indien deze reglementeringen zouden wijzigen/verstrengen, kan dit een impact hebben op de verhuurbaarheid van de betrokken onroerende goederen of in sommige gevallen bepaalde contractuele beëindigingsmogelijkheden activeren voor de gebruikers. Globaal is € 170.022.721 (of 8,2% van de waarde) van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2023. Gezamenlijk genereren deze assets € 9.043.700 aan huurinkomsten.

Tot op heden heeft dit risico onder deze gebruiksovereenkomsten zich niet voorgedaan.

10.4.2.2 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare geregelementeerde vastgoedvennootschappen

Als gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GVV (maar niet op het niveau van de dochtervennootschappen, met uitzondering van dochtervennootschappen die als gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) kwalificeren). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van, in principe, 30%. Aan dit gunstig fiscaal stelsel zijn er echter ook verplichtingen en beperkingen verbonden waaraan Montea zich dient te houden. Zo mag een GVV maximaal 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in “ander vastgoed” zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot xi van de GVV Wet. Per 31 december 2023 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

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

Bovendien wordt het verlies van de erkenning als GVV in kredietovereenkomsten over het algemeen beschouwd als een aanleiding voor de vervroegde terugbetaling van bankkredieten (Montea heeft € 137 miljoen opgetrokken bankkredieten op 31 december 2023) waardoor de liquiditeit van Montea zou kunnen dalen. Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het wettelijk stelsel van GVV.

10.4.2.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland diende Montea reeds vanaf 2013 een verzoek in voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggings-instelling' (hierna "FBI") (zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969) m.b.t. Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen. In de loop van 2023 heeft de Nederlandse fiscus voor de boekjaren 2015 t.e.m. 2022 erkend dat betrokken Nederlandse Montea entiteiten voldoen aan de FBI vereisten en dat derhalve geen vennootschapsbelasting was verschuldigd over deze periode.

In 2023 en de vooruitzichten voor 2024 houdt Montea voorzichtigheidshalve nog rekening met de mogelijkheid dat het FBI-statuut geweigerd zou kunnen worden. In die zin werden extra belastingvoorzieningen in het (ingeschatte) EPRA-resultaat van 2023 en 2024 opgenomen, zijnde telkens het verschil tussen het fiscaal statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. De aangelegde voorzieningen van € 3,7 miljoen voor boekjaar 2023 en € 3,1 miljoen voor boekjaar 2024 hebben mogelijk een positief effect op het toekomstig EPRA-resultaat bij de toekenning van het FBI-statuut voor deze respectievelijke boekjaren.

Doordat Montea het FBI-statuut toegekend gekregen heeft voor de periode 2015 t.e.m. 2022 is Montea gesterkt in haar overtuiging dat ze ook voor de periode 2023 t.e.m. 2024 voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen. Dergelijke toekenning van het FBI-statuut zou resulteren in een toekomstige bijkomende positieve impact op het EPRA-resultaat voor de bedragen overeenkomstig de aangelegde voorzieningen (totaalbedrag van € 6,8 miljoen of € 0,37 per aandeel). Daarnaast zou ook een positieve impact volgen van € 5,2 miljoen op het portefeuilleresultaat via terugname van de voorziene latente belasting op het vastgoed. Een weigering van toelating tot het statuut zou geen impact hebben op het ingeschatte EPRA-resultaat voor de periodes 2023-2024.

Ondersteund door het Europese recht en de toekenning van het statuut voor de jaren 2015 t.e.m. 2022, blijft de inzet van Montea erop gericht om in Nederland ook vanaf 2023 het FBI-statuut toe te kunnen passen. De belastingaangiften zullen dan ook als FBI worden ingediend (minstens tot en met 2024) aangezien Montea van mening blijft dat ze nog steeds voldoet aan alle voorwaarden om het FBI-statuut te kunnen claimen.

De aangekondigde vastgoedmaatregel werd via het Belastingplan 2024 omgezet in wetgeving, waardoor FBI's vanaf 2025 niet langer rechtstreeks in Nederlands vastgoed kunnen beleggen. Dit impliceert dat Montea Nederland N.V. en haar dochtervennootschappen vanaf 2025 niet langer aanspraak kunnen maken op het FBI-statuut. De Nederlandse Belastingdienst trof flankerende maatregelen om het herstructureren van vastgoed-FBI's te faciliteren, zoals bijvoorbeeld vrijstelling van overdrachtsbelasting.

10.4.2.4 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

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

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

Indien Montea haar statuut van SIIC zou verliezen, bv. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting aan een tarief van 25%. Montea schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal € 0,03 per aandeel op basis van het gerealiseerde resultaat van 2023, zonder hierbij rekening te houden met groeiassumpties van de portefeuille.

Niettegenstaande het feit dat een SIIC vrijgesteld is van Franse vennootschapsbelasting, houdt Frankrijk een bronheffing in op de niet-uitgekeerde winsten van een Frans bijkantoor (de zgn. branch remittance tax). Montea doet beroep op het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk zodat deze Franse bronheffing resulteert in een tax leakage van 5% op de winst na belasting van het Frans bijkantoor. In 2021 hebben België en Frankrijk een nieuw dubbel-belastingverdrag afgesloten dat nog niet in werking is getreden. Montea verwacht dat de beperking van de Franse bronheffing niet langer van toepassing zal zijn zodra het nieuw dubbelbelastingverdrag in werking treedt (ten vroegste vanaf 2025). Ervan uitgaand dat het Frans bijkantoor als SIIC kwalificeert, is de jaarlijkse financiële impact een bijkomende bronheffing van 20%, zijnde het verschil tussen de zgn. branch remittance tax van 25% en de huidig toegepaste verlaagde bronheffing van 5%.

10.4.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

10.4.3.1 Risico's verbonden aan de enige bestuurder

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

10.4.3.2 Risico's verbonden aan een eventuele controlewijziging

Op het ogenblik dat Montea haar statuten zou wijzigen en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen of zij een andere enige bestuurder dan Montea Management NV zou benoemen, kan de voorziene clausule met betrekking tot een controlewijziging in de obligaties worden geactiveerd. Dit zou tot gevolg hebben dat elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke "agent", kan eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie wordt rechtgezet of een verzaking van de obligatiehouders wordt bekomen.

Ook in de bilaterale kredieten kan dit de clausule 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 2023 over € 665 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 137,3 miljoen aan kredietlijnen.

10.4.4 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

10.4.4.1 Bouw- en ontwikkelingsrisico

De vastgoedportefeuille van Montea wordt niet alleen uitgebreid door de verwerving van bestaande gebouwen, maar ook door ontwikkelingsprojecten. Dergelijke projecten houden soms andere risico's in dan de klassieke verwerving van bestaande gebouwen. Het gaat onder meer over de volgende potentiële risico's: het vinden van de juiste partners om de ontwikkeling uit te voeren, vertraging van de ontwikkeling of gebrekkige uitvoering (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten tot gevolg), een stijging van de bouwkosten, organisatorische problemen in de toelevering van de nodige grondstoffen of materialen en het risico dat de nodige vergunningen niet toegekend dan wel aangevochten worden. Montea is hierbij in belangrijke mate onderhevig aan macro-economische evoluties, zoals bv. een mogelijke stijging van de kostprijs van grondstoffen en bouwmaterialen en verstoringen in de toeleveringsketen ingevolge gewapende conflicten (bv. in Oekraïne) of anderszins. Het operationele team van Montea volgt deze risico's proactief op en wekelijks worden de lopende projecten besproken om timing

en budget te monitoren. Bovendien doet Montea haar best om contracten te onderhandelen die deze risico's tot een minimum beperken, bv. stijgingen in de bouwkost worden waar mogelijk niet doorgerekend naar Montea, het bekomen van een bouwvergunning is een opschortende voorwaarde voor het project en de projecten waarin Montea investeert zijn zo veel mogelijk voorverhuurd.

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

10.4.4.2 Leegstand

Montea wordt blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Een hogere leegstand brengt bijkomende kosten met zich mee, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, ten laste neming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot wederverhuring en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen. Bovendien zal een verhoogde leegstand leiden tot een daling van de inkomsten en cashflows.

Montea hanteert een investeringsstrategie die onder meer gericht is op duurzaam en veelzijdig logistiek vastgoed, bestaande uit strategische toplocaties, multimodale sites, multifunctionele gebouwen en maximale benutting van ruimte. Montea beschikt over een professioneel team dat zich toelegt op het zoeken naar nieuwe huurders en het actief beheren van de relatie met haar klanten. Bovendien wordt leegstand vermeden en een stabiele cashflow van huurinkomsten verzekerd doordat een groot deel van de vastgoedportefeuille wordt verhuurd op basis van lange termijn huurovereenkomsten wat het mogelijk maakt om het risico op huurleegstand te spreiden.

Op 31 december 2023 lag de resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot vervaldag op 6,5 jaar (exclusief zonnepanelen). De bezettingsgraad kwam op 31 december 2023 op 100%, zijnde een volledige verhuring van de vastgoedportefeuille.

10.4.4.3 Klimaatrisico

De duurzaamheidsstrategie bepaalt hoe Montea zal bijdragen aan de klimaatdoelstellingen om zo de effecten van klimaatverandering zo goed mogelijk te beperken. De klimaatverandering brengt ook veranderende risico's met zich mee. Montea bouwt haar portefeuille op met deze veranderende noden in het achterhoofd.

Het belangrijkste, directe risico van de klimaatverandering ziet Montea in extreme weersomstandigheden. Schade door extreme weersomstandigheden en natuurrampen wordt evenwel gedekt door diverse verzekeringen waardoor de directe financiële impact (op korte en middellange termijn) hiervan bijgevolg niet als materieel wordt beschouwd. Een significante stijging van het aantal schadegevallen (bij Montea of

in het algemeen) zou op langere termijn invloed kunnen hebben op de verzekerbaarheid van de portefeuille en de verzekeringspremies. Op vandaag heeft Montea geen materiële impact op haar portefeuille met betrekking tot dit risico ondervonden.

10.4.5 Marktrisico's

10.4.5.1 Concentratierisico

Gelet op de omvang van de projecten waarin Montea investeert, bestaat het risico dat Montea te veel afhankelijk is van het voortbestaan van een activageheel of van een contractuele relatie met één bepaalde klant. De concentratie van het huurdersbestand kan de diversificatiegraad van de groep beïnvloeden en voor een terugval van inkomsten en cashflows zorgen wanneer een huurder vertrekt of financiële problemen heeft.

Om deze risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient Montea overeenkomstig de GVV Wet een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Meer in het bijzonder mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat één enkel activageheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere activagehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt.

Montea heeft steeds gestreefd naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand, gespreid over meerdere sites. Per 31 december 2023 wordt voormelde diversificatiedrempel van 20% niet bereikt.
De door de grootste huurder Amazon gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 4,8% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,3% van de totale reële waarde van de portefeuille (site in Tiel, verhuurd aan Recycling Reko Tiel en Struyk Verwo Infra).

De opbrengst van de zonnepanelen staat voor 7,6% van de inkomsten.

10.4.5.2 Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

De reële waarde van de vastgoedinvesteringen van Montea is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan enkele extern zijn en waarover Montea dus geen controle heeft (zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de markten waarin Montea actief is, wijzigingen in de verwachte beleggingsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of overdracht van vastgoed).

Daarnaast kan de waardering van vastgoed beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de technische toestand ervan, bijkomende verplichtingen inzake duurzaamheid van gebouwen, de commerciële positionering, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichting, vestiging en indeling.
Elk kwartaal wordt de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgesteld.

Een aanzienlijke daling van de reële waarde van haar vastgoed zou potentieel aanzienlijke verliezen met zich kunnen meebrengen wat potentieel een nadelige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de

financiële toestand van Montea, namelijk een negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV, een daling in de reële waarde van de vastgoedinvesteringen wat leidt tot een stijging van schuldgraad, en het gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering indien gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves zouden overschrijden.

Montea beschikt over een investeringsstrategie die gericht is op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden en draagt zorg voor een adequate monitoring van haar activa, gecombineerd met een omzichtig schuldbeleid. Montea monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen op regelmatige basis. We verwijzen naar sectie 7 (Toelichting 2: Vastgoedbeleggingen) voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

10.5 Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

Montea heeft een bijkantoor in Frankrijk, geregistreerd als Montea SA met zetel 75008 Parijs, 18-20 Place de la Madeleine. Sinds 24 april 2007 heeft dit bijkantoor het SIIC (Société d'investissement immobilier cotée) statuut verworven.

10.6 Afgeleide financiële instrumenten

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2023 ingedekt voor 97% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swaps en Interest Caps. Alle obligatieleningen zijn aan vaste interestvoet. De kredietlijnen hebben een variabele intrestvoet.

In 2023 boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 267 K (dit betreft de zogenaamde "Credit Value Adjustment"). Zodoende bedraagt de netto positie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten € 26.584 K. Een negatieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kan worden teruggevonden bij de andere langlopende financiële schulden op het passief van de balans en een positieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde bij de andere financiële vaste activa – afdekkingsinstrumenten op het actief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2023 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 662.500 K gecontracteerd.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal bedrag	Opgenomen bedrag 31/12/2023	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2023 (*)	Reële waarde 2022 (*)	Reële waarde 2021 (*)	Reële waarde variatie 2023 vs. 2022
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-285	0
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-380	0
IRS	29/12/2017	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.212	0
IRS	30/12/2016	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-114	0
IRS	30/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.803	0
IRS	31/12/2016	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-662	0
IRS	01/04/2018	01/07/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.740	0
IRS	01/04/2018	01/07/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-663	0
IRS	03/04/2018	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-670	0
IRS	31/12/2018	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.053	0
IRS	31/12/2021	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.546	0
IRS	29/12/2023	31/12/2027	50.000	50.000	0,48%	EURIBOR 3M	3.566	4.744	-546	-1.178
IRS	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-162	0
IRS	31/12/2021	31/03/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-112	0
IRS	31/03/2022	30/06/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-3.905	0
IRS	30/06/2022	19/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-1.360	0
IRS	30/12/2022	21/12/2022	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	0	-3.722	0
FORWARD START IRS	31/12/2024	29/03/2029	10.000	0	1,03%	EURIBOR 3M	415	727	0	-312
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2027	50.000	0	0,42%	EURIBOR 3M	2.258	3.441	0	-1.182
IRS	29/12/2023	31/12/2027	2.500	2.500	0,19%	EURIBOR 3M	206	264	0	-58
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	793	0	-793
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	595	0	-595
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.526	0	-1.526
IRS '	29/09/2023	29/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.546	0	-1.546
IRS '	30/06/2023	12/06/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	2.283	0	-2.283
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	10.000	0	0,82%	EURIBOR 3M	464	756	0	-292
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,62%	EURIBOR 3M	1.349	2.071	0	-722
FORWARD START IRS	31/12/2024	30/06/2030	50.000	0	0,92%	EURIBOR 3M	3.098	4.911	0	-1.812
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,89%	EURIBOR 3M	1.100	1.833	0	-734
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/12/2028	25.000	0	0,47%	EURIBOR 3M	1.489	2.204	0	-715
FORWARD START IRS	31/12/2024	30/06/2027	25.000	0	0,41%	EURIBOR 3M	946	1.438	0	-492
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/03/2027	10.000	0	0,26%	EURIBOR 3M	373	551	0	-178
FORWARD START IRS	31/12/2024	31/03/2028	10.000	0	0,54%	EURIBOR 3M	457	703	0	-246
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/09/2030	10.000	0	1,75%	EURIBOR 3M	231	0	0	231
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/06/2031	10.000	0	1,58%	EURIBOR 3M	380	0	0	380
FORWARD START IRS "	30/09/2024	31/12/2031	25.000	0	1,95%	EURIBOR 3M	469	0	0	469
FORWARD START IRS "	30/06/2024	30/06/2030	15.000	0	0,03%	EURIBOR 3M	1.816	0	0	1.816
FORWARD START IRS "	30/06/2024	30/06/2030	10.000	0	-0,01%	EURIBOR 3M	1.232	0	0	1.232
FORWARD START IRS "	30/09/2024	30/06/2026	25.000	0	-0,50%	EURIBOR 3M	1.090	0	0	1.090
FORWARD START IRS	31/12/2027	31/12/2030	50.000	0	2,68%	EURIBOR 3M	-495	0	0	-495
FORWARD START IRS "	31/12/2028	31/12/2030	120.000	0	1,01%	EURIBOR 3M	4.484	0	0	4.484
CAP	31/12/2019	31/12/2023	50.000	0	0,25%	EURIBOR 3M	0	1.439	86	-1.439
CAP '	31/12/2020	31/03/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.600	167	-1.600
CAP '	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	2.236	229	-2.236
CAP '	31/12/2023	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.659	209	-1.659
CAP '	31/12/2022	30/09/2023	0	0	0,00%	EURIBOR 3M	0	1.916	196	-1.916
CAP	31/12/2023	31/12/2024	55.000	55.000	0,25%	EURIBOR 3M	1.657	1.659	209	-2
TOTAAL			662.500	107.500			26.584	40.894	-18.840	-14.310

10.7 Corporate Governance verklaring

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur beschrijft de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze die heeft toegepast gedurende het boekjaar 2023. De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het WVV, maar ook de GVV Wet en het GVV KB.

Montea hanteert sinds 1 januari 2020 de Belgische Corporate Governance Code 2020 als referentiecode (hierna Code 2020). Indien zij daarvan is afgeweken, licht zij dat toe in onderstaande verklaring inzake deugdelijk bestuur in overeenstemming met artikel 3:6, §2 WVV. Daarbij wordt rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van haar activiteiten.

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

Montea is opgericht als een naamloze vennootschap en heeft slechts één statutair benoemde bestuurder, Montea Management NV, welke op haar beurt is opgericht als een naamloze vennootschap met een monistisch bestuur.

10.7.1 Verklaring inzake corporate governance code

10.7.1.1 Corporate Governance Code 2020 en Corporate Governance Charter

De Vennootschap en de Enige Bestuurder leefden in 2023 de aanbevelingen van de Code 2020 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door die mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Enige Bestuurder. Als bestuursorgaan van de Enige Bestuurder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van de Enige Bestuurder 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 Montea en haar Enige Bestuurder is aldus transparant met betrekking tot corporate governance. In het Corporate Governance Charter zoals laatst gewijzigd op 28 oktober 2021 (te consulteren op de website) en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de Enige Bestuurder bedoeld.

De Vennootschap leeft de bepalingen van de Code 2020 na, met uitzondering van de hiernavolgende bepalingen:

- 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 Code 2020. Het oogmerk van die aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Montea streeft als GVV naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een lange termijn aandeelhouder. Die strategie is duidelijk weerspiegeld in de beoogde groei van het bedrijf en haar portefeuille en haar ESG-strategie, zoals goedgekeurd door de raad van bestuur. Er is dan ook geen onmiddellijke noodzaak om de niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen. Dit standpunt wordt op regelmatige basis geëvalueerd.
- De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals aanbevolen door aanbeveling

7.9 van de Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er zowel een aandelenoptieplan als een aandelenaankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het uitvoerend management en die personen op die manier worden geïncentiveerd om rekening te houden met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder.

- 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 Code 2020. Er zal rekening worden gehouden met die aanbeveling bij het afsluiten van eventuele toekomstige contracten met het uitvoerend management. Montea wenst de bestaande contracten echter niet aan te passen voor dit specifiek punt.
- In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Code 2020 heeft de Vennootschap geen relationship agreement afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders, de familie De Pauw. Op datum van dit verslag heeft de 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 bijgevolg niet aan de orde is. Dit standpunt wordt jaarlijks geëvalueerd.

10.7.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

10.7.2.1 Algemeen

De raad van bestuur 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 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 de risico's van de Vennootschap aan de hand van:

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

Daarbij gaat ook een bijzondere aandacht uit naar de betrouwbaarheid van het proces van rapportering en 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen, aan de hand van zowel eigen ontwikkelingen als standing investments, dat stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea houdt daarbij rekening met de evoluties van de logistieke sector in België, Nederland, Duitsland 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, KPMG, Animo Law, Primexis, ABAB, Meijburg & Co en Bartsch) voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden. Die 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 via een duidelijk organisatieschema. 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: gezien hun ervaring, beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt;

    - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen, een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen, en 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 jaarlijks in het auditcomité geëvalueerd wordt. De voor de Vennootschap voldoende specifieke en materiële risico's worden besproken in het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit verslag.

De specifieke controlewerkzaamheden van de Vennootschap kunnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- **Controlewerkzaamheden op wettelijke en contractuele basis**: Elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, dit aan de hand van notariële aktes of andere transactiedocumenten zoals een share purchase agreement.

- **Controlewerkzaamheden op basis van interne procedures**:
    - de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder;
    - goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement);
    - goedkeuring van iedere uitgaande betaling door minstens twee personen.

- **Controle op de financiële werkzaamheden**:
    - waar nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake boekhouding en fiscaliteit;

- 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, marktrisico's en wettelijke risico's zoals**:
  - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid
  - van de klanten;
  - het proactief opvolgen van de schuldgraad, renterisico's en
  - het liquiditeitsrisico;
  - het continue monitoren van de diversificatiegraad van het huurdersbestand en het percentage aan leegstand;
  - de opvolging op regelmatige basis van de waardering van de gebouwen, samen met de vastgoeddeskundigen;
  - het nauwgezet opvolgen, samen met externe adviseurs, van evoluties in het wettelijk en reglementair (fiscaal) kader dat van toepassing is op Montea en haar dochtervennootschappen.

10.7.2.4 De financiële informatie en de communicatie

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

De communicatie over de financiële informatie wordt georganiseerd op kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarlijkse basis. Jaarlijks wordt daarvoor een retroplanning opgesteld. Het interne boekhoudteam (lokale werknemers in België, Frankrijk en Nederland, bijstand van externe accountant in Duitsland) verschaft de boekhoudkundige cijfers. Die cijfers worden geconsolideerd en geverifieerd door het controlling team dat verslag uitbrengt bij de CFO.

10.7.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;
- de persoon belast met de interne audit: tot 31 december 2023 werd de onafhankelijke interne auditfunctie gedelegeerd aan Trifinance Belgium NV, vertegenwoordigd door Alexander Van Caeneghem. Vanaf 1 januari 2024 wordt de onafhankelijke interne auditfunctie voor een periode van drie jaar gedelegeerd aan BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Jo De Wolf.

10.7.3 Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

10.7.3.1 Algemeen

In overeenstemming met het WVV en haar statuten wordt Montea bestuurd door Montea Management NV. Montea Management NV werd benoemd als statutaire enige bestuurder van Montea voor een periode t.e.m. 30 september 2026.

De Enige Bestuurder wordt op haar beurt extern vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf.

De Enige Bestuurder wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea conform de GVV Wet en het GVV KB kan worden bestuurd en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV juncto aanbeveling 3.5 van de Code 2020.

De structuur van Montea en haar Enige Bestuurder is transparant. Dat betekent dat alle regels van de GVV Wet en van het GVV KB van toepassing zijn op de Enige Bestuurder en haar bestuurders. Montea heeft de principes op het vlak van corporate governance uitgebreid tot de bestuurders van de Enige Bestuurder.

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

- de bestuursorganen, op twee niveaus
  - de Enige Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf;
  - de raad van bestuur van de Enige Bestuurder.
- het uitvoerend management
- de toezichthoudende instanties
  - intern toezicht: de effectieve leiders, compliance officer, persoon belast met de risicobeheersing en de persoon belast met de interne audit;
  - extern: de commissaris en de FSMA.

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

10.7.3.2 Raad van bestuur

10.7.3.2.1 Benoeming – hoedanigheidsvereisten – samenstelling

(i) Benoeming

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

De leden van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder zijn, conform artikel 14, §1 van de GVV Wet, uitsluitend natuurlijke personen. De bestuurders worden in principe benoemd voor een (hernieuwbare) periode van maximum vier jaar, dit om voldoende rotatie te garanderen.

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

Het benoemingsproces wordt geleid door de voorzitter van de raad van bestuur.

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

Vóór elke nieuwe (her)benoeming gebeurt een evaluatie van de bekwaamheden, kennis en ervaring die op dat moment reeds aanwezig zijn binnen de raad van bestuur. Dat zorgt voor de vereiste diversiteit en complementariteit inzake de diverse achtergronden en competenties van de bestuurders.

(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 bouwsector en van de logistieke vastgoedmarkt;
- kennis van de logistieke goederenflow en de werking van zeehavens;
- ervaring als bestuurder van een beursgenoteerd (vastgoed)bedrijf;
- internationale ervaring;
- kennis van ESG in de brede zin;
- kennis van human resources;
- algemene financiële kennis en kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels;
- ondernemende ingesteldheid.

Bij de selectie en evaluatie van de bestuurders wordt bijzondere nadruk gelegd op kennis en ervaring van ESG-gerelateerde aangelegenheden. Dit wordt ook duidelijk weerspiegeld binnen de huidige samenstelling van de raad van bestuur: alle niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders beschikken over een ruime ervaring en aanzienlijke kennis van ESG-gerelateerde aangelegenheden dankzij hun jarenlange ervaring (op C-level) bij Belgische en internationale (beursgenoteerde) bedrijven met een stevig track record inzake ESG (voor meer details zie sectie “curricula” hieronder).

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 7:87 WVV juncto aanbeveling 3.5 van de Code 2020. Op heden voldoen vier bestuurders aan die onafhankelijkheidscriteria: Philippe Mathieu, Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer en Lieve Creten.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit zeven leden en is per 31 december 2023 samengesteld 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	20/05/2025
Jo De Wolf	Uitvoerend bestuurder, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	19/05/2026
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	20/05/2025

Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2018	20/05/2025
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	18/05/2021	21/05/2024
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	18/05/2021	21/05/2024
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	17/05/2022	20/05/2025

Op de algemene vergadering van de Enige Bestuurder van 21 mei 2024 zal de herbenoeming van Koen Van Gerven en Barbara De Saedeleer, voor een nieuwe termijn van vier jaar, als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder ter goedkeuring worden voorgelegd.

(iv) Curricula

Hierna vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders en de effectieve leiders 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 dochtervennootschappen van de Vennootschap).

Dirk De Pauw
Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités
Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 20/05/2025

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 overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Tot december 2021 was Dirk De Pauw, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, bestuurder bij Project Planning Degroote CV. Hij was tevens bestuurder bij Tack Buro BV totdat deze entiteit begin 2022 werd gefuseerd met CLIPS NV.

b) De lopende mandaten:
Dirk De Pauw is voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder en, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, voorzitter van de investeringscomités van Montea.
Hij is tevens gedelegeerd bestuurder van CLIPS NV (sinds 1982), K&D Invest NV (sinds 2006) en Fadep NV (sinds 2018). Daarnaast is hij voorzitter van de raad van bestuur van Vastgoedgroep Degroote (sinds 2022).

Jo De Wolf
Uitvoerend bestuurder en CEO – Effectieve leider
Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 19/05/2026

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 uitvoerend bestuurder en gedelegeerd bestuurder van de Enige Bestuurder. Hij is tevens aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Daarnaast is hij sinds mei 2011 bestuurder van BVS-UPSI vzw (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). Sinds december 2016 is hij bestuurder van Good Life Investment Fund cv. Jo De Wolf is eveneens bestuurder van The Shift vzw sinds juni 2021.
Hij is sinds januari 2020, als vaste vertegenwoordiger van Lupus AM BV, de voorzitter van de raad van bestuur (alsook onafhankelijke bestuurder) van Premier Development Fund 2 BV.
Tot slot is hij sinds 15 mei 2023, als vaste vertegenwoordiger van Lupus AM BV, onafhankelijk, niet uitvoerend bestuurder van Nextensa NV.

Jimmy Gysels
Effectieve leider
Begin mandaat: 1 maart 2020

Jimmy Gysels, geboren in 1971, behaalde zijn diploma van industrieel ingenieur in Brussel. Hij behaalde daarna een postgraduaat in vastgoedkunde.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: bestuurder in PUBSTONE NV en PUBSTONE PROPERTIES BV (beiden beëindigd in september 2019)

b) De lopende mandaten:
Jimmy Gysels is sinds 1 maart 2020 aangesteld als effectieve leider van Montea overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

Peter Snoeck
Niet-uitvoerend Bestuurder
Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 20/05/2025

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

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

b) De lopende mandaten:
Van 2006 tot 2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Enige Bestuurder. Sinds 2018 is hij benoemd als 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 20/05/2025

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

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Als vaste vertegenwoordiger van Sobelder

NV, CEO van ECS Corporate NV. Als vaste vertegenwoordiger van ECS Corporate NV, gedelegeerd bestuurder van ECS European Containers NV, DD Trans NV, 2XL France SAS, 2XL UK en voorzitter van de raad van bestuur van 2XL NV en ECS Technics BV.

b) De lopende mandaten:
Philippe is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder en tevens voorzitter van het auditcomité. Hij is daarnaast, als vaste vertegenwoordiger van Sobelder NV voorzitter van Invale NV. Bovendien is hij ondervoorzitter van de raad van bestuur van De Warande vzw, bestuurder van VOKA West-Vlaanderen en gedelegeerd bestuurder bij Sobelder NV.

Barbara De Saedeleer
Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd tot 21/05/2024

Barbara De Saedeleer, geboren in 1970, behaalde een masterdiploma in bedrijfs- en financiële wetenschappen, met een specialisatie in kwantitatieve bedrijfseconomie aan de VLEKHO Business School te Brussel. Ze bezit tevens een diploma inzake marketing.

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

b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Barbara onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens voorzitter is van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij UTB NV.

Koen Van Gerven
Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
Begin mandaat: 18/05/2021 – Benoemd tot 21/05/2024

Koen Van Gerven, geboren in 1959, studeerde af als handels- en bedrijfseconomisch ingenieur in de beleidsinformatica aan de KULeuven. Nadien behaalde hij een MBA aan Cornell University in de VS.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Bestuursmandaten bij International Post Corporation (tot 2019), bpost NV (tevens CEO, tot 2020), Voka VZW (tot 2020), VBO-FEB VZW (tot 2020) en Certipost NV (tot 2020).

b) De lopende mandaten: Koen is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 18 mei 2021. Daarnaast is Koen onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij: ING Belgium NV (tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het risicocomité), SDworx NV (tevens lid van het auditcomité), WorxInvest NV (tevens voorzitter van het auditcomité), Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg (tevens lid van het remuneratiecomité), Z.org Ku Leuven vzw (tevens lid van het auditcomité), Algemeen Ziekenhuis Diest vzw (tevens voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratiecomité), Plexus Ziekenhuis Netwerk vzw en KULeuven.

Lieve Creten
Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
Begin mandaat: 17/05/2022 – Benoemd tot 20/05/2025

Lieve Creten, geboren in 1965, behaalde een masterdiploma als handelsingenieur aan de Katholieke Universiteit Leuven (België), alsook een postgraduaat in fiscale wetenschappen. Sinds 1995 is ze tevens gecertificeerd accountant.

a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Lid van het directiecomité van Deloitte België, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité van Elia Beheer SA en Elia Belgium SA.

b) De lopende mandaten: Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de Enige Bestuurder sinds 17 mei 2022. Daarnaast is Lieve onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder bij CFE NV en tevens voorzitter van het auditcomité en lid van het remuneratiecomité, voorzitter van de raad van bestuur van Unibreda NV, voorzitter van de raad van bestuur van Quest for Growth, lid van de raad van bestuur van Imelda Ziekenhuis Bonheiden, onafhankelijk bestuurder bij Triginta, en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen Supply (België).

10.7.3.2.2 Opdracht

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

- definiëren van de strategie van Montea op middellange en lange termijn, het risico-profiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten;
- goedkeuring van de operationele plannen en voornaamste beleidslijnen die ontwikkeld werden door het uitvoerend management om de goedgekeurde strategie van de Vennootschap uit te voeren;
- goedkeuring van materiële investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten;
- bepalen van de bereidheid van de Vennootschap om risico's te nemen teneinde de strategische doelstelling van de Vennootschap te verwezenlijken;
- 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 te verspreiden informatie;
- voorstel van resultaatsbestemming;
- aanstelling van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in de zin van de GVV wet;
- goedkeuring van het kader inzake interne controle en risicobeheer en beoordeling van de implementatie van dat kader;
- beoordeling van de naleving door de Vennootschap van de geldende wetten en andere regelgeving en de toepassing van interne richtlijnen daaromtrent;
- goedkeuring en jaarlijkse evaluatie van de gedragscode;
- in dialoog treden met de (potentiële) aandeelhouders door middel van gepaste programma's voor beleggersrelaties;
- besluitvorming over de bevoegdheden die individueel of collectief worden toevertrouwd aan de CEO en/of andere leden van het uitvoerend management en over een helder delegatiebeleid;

- opstellen van een remuneratiebeleid van de Vennootschap voor niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management;
- opstellen en jaarlijkse evaluatie van een opvolgingsplan voor ieder lid van het uitvoerend management en ieder lid van de raad van bestuur;
- beslissing over de bezoldiging van de leden van het uitvoerend management (incl. CEO) na advies van het remuneratie- en benoemingscomité en het jaarlijks beoordelen van de prestaties van de leden van het uitvoerend management ten opzichte van de overeengekomen prestatiemaatstaven en -doelstellingen;
- beschikbaar zijn voor advies aan het uitvoerend management, ook buiten de vergaderingen;
- ondersteunen van het uitvoerend management bij de uitvoering van zijn taken, maar tevens bereid zijn om het uitvoerend management op constructieve wijze uit te dagen wanneer dat aangewezen is;
- de overige taken uitdrukkelijk toegewezen aan de Enige Bestuurder door de statuten of de wet.

10.7.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2023 is de raad van bestuur acht keer samengekomen en vond er één telefonische vergadering plaats. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2023[5]
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	8
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	8
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder	8
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	8
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	7

Dirk Lannoo[6] woont de vergaderingen van de raad van bestuur bij voor wat betreft de besprekingen van nieuwe investeringsdossiers, dit als strategisch adviseur met raadgevende stem.

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

- kennisname van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité en het auditcomité;
- (des)investeringsdossiers op advies van de investeringscomités;
- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- ESG-verslag;
- jaarlijks budget;
- risicofactoren;
- impact van de gewijzigde marktomstandigheden op huidige en toekomstige investerings- en financiële strategie;
- kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend;

[5] Één raad van bestuur werd georganiseerd via videoconferentie. In lijn met het remuneratiebeleid werd geen zitpenning voor deze vergadering betaald.
[6] Namens LVW Int. BV.

- kapitaalverhoging middels private plaatsing van nieuwe aandelen bij institutionele en/of gekwalificeerde beleggers via een “accelerated bookbuilding”;
- benoeming interne auditor vanaf 1 januari 2024;
- organisatie buitengewone algemene vergaderingen;
- nieuwe aanbiedingen onder aandelenoptieplannen en aandelenaankoopplannen;
- goedkeuring whistleblower policy.

10.7.3.2.4 Werking raad van bestuur

Teneinde de werking van de raad van bestuur te optimaliseren, heeft de raad van bestuur volgende adviserende comités opgericht die de raad van bestuur moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen;

- het auditcomité;
- het remuneratie- en benoemingscomité;
- drie investeringscomités (Intern, Nederland en Frankrijk).

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 leden van 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 van het Corporate Governance Charter van Montea, wordt de raad van bestuur en zijn comités ondersteund door een Secretary General. In 2021 werd Jörg Heirman aangesteld als Secretary General.

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. Hij/zij zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités accurate, beknopte, tijdige en heldere informatie ontvangen voor de vergaderingen opdat zij een onderbouwde en geïnformeerde bijdrage kunnen leveren aan de vergaderingen;
- erop toe te zien dat de bestuurders en de comités tijdig worden ingelicht voor de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in;
- op te treden als tussenpersoon tussen de raad van bestuur en het uitvoerend management, met respect voor de uitvoerende verantwoordelijkheden van het uitvoerend management;
- nauwe relaties te onderhouden met de CEO;
- de aandeelhoudersvergaderingen voor te zitten, te leiden en te zorgen voor een goed verloop;
- periodiek de omvang en samenstelling van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- opvolgingsplannen op te stellen voor bestuurders en leden van het uitvoerend management;

- het remuneratie- en benoemingscomité bij te staan bij de (her)benoeming van bestuurders;
- de prestaties van de raad van bestuur en haar comités te evalueren;
- de middelen ter beschikking te laten stellen waarmee bestuurders hun vaardigheden, alsook hun kennis over de Vennootschap, kunnen bijschaven teneinde hun rol te kunnen vervullen.

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, en anderzijds door het organiseren van verschillende in-house trainingen en seminaries.

In 2023 organiseerde Montea informele opleidingssessies voor de bestuurders, gegeven door interne en externe deskundigen, omtrent onder andere de evolutie van de logistieke vastgoedmarkt, de belangrijkste macro-economische evoluties, de mondiale evoluties inzake lange en korte termijn interesten en toekomstige EU Green Deal regelgeving.

10.7.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

- de raad van bestuur evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen prestaties, zijn interactie met het uitvoerend management, zijn omvang, samenstelling en werking, alsook dat van zijn comités. De evaluatie verloopt in overeenstemming met een door de raad van bestuur goedgekeurde methodologie. De raad van bestuur wordt daarin bijgestaan door het remuneratie- en benoemingscomité en eventueel externe deskundigen;
- de bestuurders evalueren elkaar onderling op permanente basis. Bij problemen of opmerkingen over de bijdrage van een bestuurder, kan dat naar voor worden gebracht als agendapunt op de raad van bestuur of het remuneratie- en benoemingscomité of kan dat besproken worden met de voorzitter. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de aangewezen stappen ondernemen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt jaarlijks individueel geëvalueerd door het remuneratie- en benoemingscomité, zodat indien nodig de samenstelling van de raad van bestuur kan worden aangepast. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de bestuurder.

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 drie gespecialiseerde comités opgericht die de raad moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen: het auditcomité, het remuneratie- en benoemingscomité en de investeringscomités.

10.7.3.3.1 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 7:99 WVV 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.

Het auditcomité bestond in 2023 uit de volgende niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders:

- Philippe Mathieu, voorzitter van het auditcomité;
- Barbara De Saedeleer;
- Koen Van Gerven;
- Lieve Creten.

Overeenkomstig artikel 7:99 WVV moet ten minste één lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. In dat verband kan worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van het voltallige comité:

- Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als voormalig voorzitter van de raad van bestuur en het auditcomité en CEO van ECS Corporate NV en (voormalig) lid van verscheidene uitvoerende comités. Hij is tevens voorzitter van het auditcomité van De Warande VZW.
- Barbara De Saedeleer heeft relevante ervaring als onder meer regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank - Artesia - Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma NV, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV waar ze tevens voorzitter is van het auditcomité.
- Koen Van Gerven heeft onder meer relevante ervaring als CEO bij bpost en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij, onder meer, SDworx NV, WorxInvest NV, Universitair Ziekenhuis Gasthuisberg, Algemeen Ziekenhuis Diest en ING Belgium NV. Hij is tevens voorzitter van het auditcomité van WorxInvest NV en ING Belgium NV.
- Lieve Creten heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Telenet NV, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van CFE NV en lid van de raad van bestuur van Artsen zonder Grenzen (België), maar ook bedrijfsrevisor en financiële en M&A/Corporate Finance beroepservaring.

Wanneer het auditcomité beraadslaagt met betrekking tot de jaarlijkse financiële audit kan desgewenst een externe financiële adviseur en/of de commissaris worden uitgenodigd. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van Montea.

B. Opdracht auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 7:99 WVV. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

- assistentie van de raad van bestuur in zijn verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot de informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;
- monitoring van het financiële verslaggevingsproces, meer bepaald van de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten;
- monitoring van de wettelijke controle van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit;

- 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;
- analyse van de observaties die de commissaris maakt en, waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur;
- verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden;
- nagaan in welke mate het management tegemoetkomt aan de bevindingen van de interne auditfunctie;
- analyseren van de materies betreffende het auditplan en alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces.

Daarnaast zal de aanbeveling tot (her)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.

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2023 is het auditcomité zeven keer samengekomen:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2023[7]
Phillippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en voorzitter	7
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	7
Koen Van Gerven	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	7
Lieve Creten	Onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	7

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;
- financierings- en indekkingsstrategie;
- opvolging van FBI status;
- jaarlijks budget;
- jaarlijkse financiële cijfers geauditeerd door de commissaris-revisor;
- risicofactoren;
- interne audit (o.a. uitgevoerde werkzaamheden en risicomatrix);
- herbenoeming commissaris.

Tijdens drie vergaderingen van het auditcomité was de commissaris aanwezig. Op alle vergaderingen werden voorgaande punten tevens besproken met de CEO en de CFO.

D. Evaluatie auditcomité

[7] Één auditcomité werd georganiseerd via videoconferentie. In lijn met het remuneratiebeleid werd geen zitpenning voor deze vergadering betaald.

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

- boekhouding en audit;
- ervaring in andere auditcomités;
- analyse, beheersing en opvolging van financiële en ondernemingsrisico's.

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

10.7.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 7:100 WVV. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité.

Het remuneratie- en benoemingscomité bestond in 2023 uit de volgende niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders:

- Philippe Mathieu;
- Barbara De Saedeleer;
- Lieve Creten.

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

- Barbara De Saedeleer heeft onder meer relevante ervaring als regiodirecteur Corporate Banking Oost-Vlaanderen bij Paribas Bank – Artesia – Dexia, CFO en lid van het directiecomité bij Omega Pharma nv, Chief Investments and Operations Officer bij Ghelamco NV en onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Beaulieu International Group NV, waar ze tevens lid is van het remuneratie- en benoemingscomité.
- Philippe Mathieu heeft onder meer relevante ervaring als voormalig voorzitter van de raad van bestuur en het remuneratie- en benoemingscomité en CEO van ECS Corporate NV en (voormalig) lid van verscheidene uitvoerende comités.
- Lieve Creten heeft onder meer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité en voorzitter van het auditcomité van Barco NV en als erkend bedrijfsrevisor, partner en lid van het directiecomité van Deloitte België met verschillende jaren in de Talent/HR partner rol.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn bonussen al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrek-vergoedingen, 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;
- de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van het uitvoerend management op basis van de overeengekomen prestatiemaatstaven en -doelstellingen;
- het formuleren van aanbevelingen ten aanzien van de raad van bestuur betreffende de benoeming van bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- de leiding van het (her)benoemingsproces van bestuurders;
- de uitwerking van plannen inzake een ordentelijke opvolging van bestuurders;
- de regelmatige opvolging van leden van het uitvoerend management;
- het opzetten van gepaste programma's inzake talentontwikkeling en het bevorderen van diversiteit in leiderschap.

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2023 driemaal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheden 2023[8]
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Barbara De Saedeleer	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3
Lieve Creten	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden besproken:
- bespreking en voorbereiding van het jaarlijks remuneratieverslag;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- hernieuwen van aanbiedingen onder het aandelenoptieplan en het aandelenaankoopplan;
- bespreking en voorbereiding van de vergoedingswijze van werknemers en uitvoerend management;
- bespreking LTIP voor bepaalde leden van het uitvoerend management en de country directors.

De CEO, CFO en CHRO wonen de vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité bij, met dien verstande dat ze de vergadering verlaten indien hun prestatie en/of vergoeding wordt besproken.

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

[8] Voor alle vergaderingen van het remuneratie- en benoemingscomité werden zitpenningen betaald.

De werking van het remuneratie- en benoemingscomité wordt geëvalueerd aan de hand van de ervaring van haar leden op het vlak van personeelsmanagement, remuneratiebeleid, remuneratiesystemen en ervaring in andere remuneratie- en benoemingscomités.

De evaluatie van de leden en de werking van het remuneratie- en benoemingscomité gebeurt, enerzijds, op permanente basis door de collega's onderling en, anderzijds, door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een collega/lid, kan hij/zij 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

Er zijn drie investeringscomités opgericht binnen Montea die zijn belast met de voorbereiding van de investerings- en desinvesteringsdossiers voor bespreking en besluitvorming binnen de raad van bestuur. Binnen het investeringscomité Nederland en het investeringscomité Frankrijk worden de investeringsdossiers voor respectievelijk Nederland en Frankrijk behandeld. Binnen het investeringscomité Intern worden de investeringsdossiers behandeld voor de overige landen waarin Montea actief is (België en Duitsland).

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

De creatie en het advies van de investeringscomités ontneemt geenszins enige beslissings- bevoegdheid aan de raad van bestuur die verantwoordelijk blijft en als enige kan beslissen over (des)investeringen.

Het investeringscomité Intern is samengesteld uit de volgende personen en is in 2023 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2023
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur[9] en investeringscomités	6
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	6
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	6
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Strategie & innovatie	5
AVX BV, vertegenwoordigd door Xavier Van Reeth (vanaf april 2023)	Landendirecteur België	3
Patrick Abel	Landendirecteur Duitsland	1
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder[10]	6
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	6

[9] Dirk De Pauw oefent het mandaat als voorzitter van de raad van bestuur uit in eigen naam en niet namens DPP Management BV.

[10] Peter Snoeck oefent het mandaat als niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder uit in eigen naam.

Het investeringscomité Frankrijk is samengesteld uit de volgende personen en is in 2023 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2023
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	2
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	2
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	1
Luc Merigneux	Country director Frankrijk	2
Gilles Saubier	Extern adviseur investeringscomité	1
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Extern adviseur investeringscomité	1
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	2

Het investeringscomité Nederland is samengesteld uit de volgende personen en is in 2023 samengekomen als volgt:

Naam	Functie binnen Montea	Aanwezigheden 2023
DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter raad van bestuur en investeringscomités	3
Jo De Wolf	Chief Executive Officer	3
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer	3
PDM GCV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Strategie en innovatie	3
BrightSite B.V., vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga en Cedric Montanus	Landendirecteurs Nederland	3
ADK Invest B.V., vertegenwoordigd door Ard De Keijzer	Extern adviseur investeringscomité	3
Rien MTMA, vertegenwoordigd door Rien van den Heuvel	Extern adviseur investeringscomité	3
VastG Advies, vertegenwoordigd door Rob Laurensse	Extern adviseur investeringscomité	1
PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Niet-uitvoerend niet onafhankelijk bestuurder	3
LVW Int. BV, vertegenwoordigd door Dirk Lannoo	Strategisch adviseur	3

10.7.3.3.4 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

De raad van bestuur heeft de operationele leiding van Montea aan het uitvoerend management toevertrouwd. Het uitvoerend management bestaat op datum van dit verslag uit:

Naam	Functie
Jo De Wolf	Chief Executive Officer
Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer
Jimmy Gysels	Chief Property Management

Het uitvoerend management wordt bij de uitvoering van zijn taken bijgestaan door de verschillende country directors en verantwoordelijken voor de verschillende corporate services:

- Xavier Van Reeth*, landendirecteur België
- Hylcke Okkinga en Cedric Montanus*, landendirecteurs Nederland
- Luc Merigneux, landendirecteur Frankrijk
- Patrick Abel, landendirecteur Duitsland
- Steven Claes*, human resources
- Liora Kern*, marketing en communicatie
- Peter Demuynck*, strategie en innovatie
- Dirk Van Buggenhout, sustainability

** Functie uitgeoefend via een vennootschap*

Jo De Wolf en Jimmy Gysels werden aangesteld als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV wet.

B. Opdracht uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer belast met:

- het formuleren van voorstellen aan de raad van bestuur met betrekking tot de strategie van de Vennootschap en de uitvoering daarvan;
- de voorbereiding van de beslissingen die door de raad van bestuur moeten worden genomen om zijn opdracht te kunnen vervullen en het tijdig bezorgen van de daarvoor noodzakelijke informatie;
- de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur;
- de operationele leiding van de Vennootschap;
- 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 voorleggen van volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekeningen aan de raad van bestuur, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen en het beleid van de Vennootschap;
- de voorbereiding van de publicatie van de jaarrekeningen en andere belangrijke 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 zijn taken.

Het uitvoerend management is in het bijzonder belast met het beheer van het vastgoed, advies over en opvolging van het financieringsbeleid, het voorbereiden van alle wettelijk vereiste verslaggeving en het verstrekken van alle vereiste informatie aan het publiek of bevoegde instanties.

C. Werking van het uitvoerend management

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

Het uitvoerend management komt wekelijks bijeen. Daarbij worden waar nodig ook de country directors en andere kaderleden nauw betrokken. Op die vergaderingen worden onder meer 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 en de geconsolideerde jaarrekening (inclusief toelichting).
Voorstellen van beslissingen die de raad van bestuur moet nemen, worden tijdens de raad van bestuur toegelicht door de CEO.

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

Het toezicht op het uitvoerend management komt toe aan de voltallige raad van bestuur van de Enige Bestuurder. Het uitvoerend management wordt geëvalueerd op basis van prestaties en doelstellingen.

10.7.3.3.5 Diversiteitsbeleid

Bij het formuleren van zijn advies aan de raad van bestuur met betrekking tot te benoemen bestuurders, houdt het remuneratie- en benoemingscomité 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 die vanuit verschillende oogpunten te analyseren.

De raad van bestuur van Montea telt momenteel twee vrouwelijke leden. Bovendien hebben de huidige leden van de raad van bestuur een diverse achtergrond zoals de vastgoedsector, logistieke sector, de farmaceutische sector, de postsector, de bancaire sector en de telecomsector.

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

10.7.3.3.6 Andere betrokken personen

A. Compliance officer

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

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de compliance officer. De onafhankelijke compliance functie berust bij Jimmy Gysels, tevens Chief Property Manager van Montea.

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 die 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 die 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 en de onverenigbaarheden inzake mandaten zoals voorgeschreven door de statuten en het Corporate Governance Charter van Montea en de toepasselijke wet- en regelgeving. De compliance officer wordt hierin bijgestaan door de Secretary General.

De compliance officer rapporteert aan de effectieve leider en CEO, Jo De Wolf.

B. Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

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

Het bewustzijn van risico's in haar interne en externe omgeving wordt door de Vennootschap op verschillende niveaus uitgedragen naar haar medewerkers d.m.v. het goede voorbeeld door het management.

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 die risico's te beheersen.

Bij Montea is Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) belast met de risicobeheerfunctie. 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 en CEO, Jo De Wolf.

C. Interne audit

Interne audit is een onafhankelijke beoordelingsfunctie 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 IT-systemen en de werking van de verschillende diensten binnen het bedrijf.

De persoon belast met de interne audit onderzoekt en beoordeelt de globale activiteit van Montea in al haar geledingen. Hij/zij 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 (dit gebeurt op basis van een auditplan dat is afgestemd met de commissaris);
- 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.

Tot 31 december 2023 werd de onafhankelijke interne auditfunctie gedelegeerd aan Trifinance Belgium NV, vertegenwoordigd door Alexander Van Caeneghem. Vanaf 1 januari 2024 wordt de onafhankelijke interne auditfunctie voor een periode van drie jaar gedelegeerd aan BDO, vertegenwoordigd door Steven Cauwenberghs.

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

D. Persoon belast met de financiële dienst

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

De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost in van € 28.902,72 (excl. btw) voor 2023. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar als een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

E. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

10.7.4 Belangenconflicten

10.7.4.1 Wetboek van vennootschappen en verenigingen

In toepassing van artikel 7:96 WVV dient iedere bestuurder die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een vermogensrechtelijk belang heeft 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 van bestuur en mag hij/zij niet deelnemen aan de beraadslagingen en besluitvorming over die beslissing of handeling.

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

In de loop van het boekjaar 2023 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 7:96 juncto 7:102, §1, tweede lid WVV in de hierna vermelde gevallen moeten toepassen. De procedure voorzien in artikel 7:97 WVV moest niet worden toegepast.

<u>Uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur van 7 februari 2023</u>

“[…] De voorzitter vraagt aan de bestuurders om enig mogelijk belangenconflict m.b.t. de agendapunten van deze vergadering kenbaar te maken. De volgende bestuurders verklaren een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met een agendapunt dat wordt besproken tijdens deze raad van bestuur:

a) Jo De Wolf verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t agendapunt 5.c) (Remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2022/23) aangezien er in dit kader onder meer een beraadslaging en beslissing zal zijn omtrent zijn evaluatie en variabele vergoeding als CEO m.b.t. FY 2022 en omtrent zijn variabele vergoeding en KPI’s als CEO m.b.t. FY 2023.

b) Dirk De Pauw verklaart een belangenconflict te hebben m.b.t. agendapunt 5.d).iii (Vergoeding comités en Voorzitter RvB) aangezien dit onder meer gaat over de vergoeding van zijn functie (via DDP Management BV) als voorzitter van de raad van bestuur en de investeringscomités.

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kunnen Jo De Wolf en Dirk De Pauw niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de

genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt.

De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van dit belangenconflict.

Geen enkele andere bestuurder verklaart dat hij/zij een ander mogelijk belangenconflict heeft m.b.t. de punten vermeld op de agenda. […]
Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van het volgend agendapunt.

Remuneratie & variabele vergoeding uitvoerend management 2022/23:

[…] De raad van bestuur besluit unaniem om de toekenning van een overachievement op de korte termijn targetbonus voor het prestatiejaar 2022 voor Jo De Wolf en Elijarah BV goed te keuren tot 125%. […]

De KPI's voor de korte termijn targetbonus van 2023 voor de leden van het uitvoerend management worden toegelicht: […]
De raad van bestuur besluit unaniem om (i) de voorgestelde KPI's voor de korte termijn targetbonus van het uitvoerend management voor 2023 goed te keuren, en (ii) de bedragen van de voorgestelde korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management voor 2023 goed te keuren. De raad van bestuur is van oordeel dat deze korte termijn targetbonussen voor het uitvoerend management marktconform zijn en dat het in het belang is van de Vennootschap om deze korte termijn targetbonussen voorop te stellen zodat er een duidelijk doel is voor het uitvoerend management om de Vennootschap verder te doen groeien in 2023.

Jo De Wolf vervoegt opnieuw de vergadering. […]
Dirk De Pauw verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van het volgend agendapunt.

Op advies van het remuneratie- en benoemingscomité keurde de raad van bestuur van 27 oktober 2022 de voorgestelde wijziging van de vergoeding voor niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, met inwerkingtreding vanaf 1 januari 2023, unaniem goed. Dit betekent een verhoging van de zitpenning per vergadering van 1.500 € naar 2.200 €. Wat betreft de investeringscomités (Intern, Nederland en Frankrijk) wordt voorgesteld om de zitpenning te verhogen van 2.000 € naar 2.200 € […]

Gezien Dirk De Pauw als voorzitter van de raad van bestuur en als voorzitter van de investeringscomités (via DDP Management) geen zitpenningen ontvangt, wordt voorgesteld om zijn vaste vergoeding in beide functies te verhogen als volgt: voorzitter raad van bestuur: 60.000 € => 69.000 € en voorzitter investeringscomité 160.000 € => 184.000 €. […]

De raad van bestuur besluit unaniem om de vergoedingen van de leden van de investeringscomités en de vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur, met ingang vanaf 1 januari 2023, aan te passen zoals hierboven uiteengezet. De raad van bestuur is van oordeel dat de vergoeding voor de raad van bestuur marktconform is en in het belang van Montea. […]"

<u>Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 25 oktober 2023</u>

"De voorzitter vraagt aan de bestuurders om enig mogelijk belangenconflict m.b.t. de agendapunten van deze vergadering kenbaar te maken.

- *Koen Van Gerven en Barbara De Saedeleer verklaren een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is m.b.t. agendapunt 7 aangezien als onderdeel van dit agendapunt het voorstel tot herbenoeming, vanaf mei 2024, van hun respectievelijke*

bestuurdersmandaten als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder van de Vennootschap zal worden besproken. In het kader van de mogelijke hernieuwing van dit bestuurdersmandaat zouden zij, ingevolge de uitoefening van dit mandaat, vanaf mei 2024 een bestuurdersvergoeding ontvangen. Deze vergoeding zou gelijk zijn aan de vergoeding die zij op vandaag krijgen voor hetzelfde mandaat en is marktconform, zoals ook blijkt uit de benchmarkoefening die begin dit jaar werd uitgeoefend.

- *Jo De Wolf verklaart een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met agendapunt 8. a) (Aandelenoptieplan (BE)) aangezien als onderdeel van dit agendapunt zal worden beraadslaagd en besloten over een aanbod van aandelenopties aan hem. Het aanbod van aandelenopties aan Jo De Wolf is in lijn met de aandelenoptieplannen die werden goedgekeurd tijden de voorbije jaren. Dit aanbod is marktconform en in lijn met algemene aanbevelingen van deugdelijk bestuur om een deel van de incentives van het uitvoerend management te verlenen via aandelen, aandelenopties of gelijkaardige effecten.*

Overeenkomstig artikel 7:96 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kunnen Koen Van Gerven, Barbara De Saedeleer en Jo De Wolf niet deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming van het betrokken agendapunt en dienen deze notulen de volgende vermeldingen te bevatten: aard van de verrichtingen, verantwoording van de genomen besluiten en de vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen voor de Vennootschap. Deze vermeldingen zijn opgenomen hierboven en onder het betrokken agendapunt.

De commissaris van Montea zal in kennis worden gesteld van deze belangenconflicten.

Geen enkele andere bestuurder verklaart dat hij/zij een ander mogelijk belangenconflict heeft m.b.t. de punten vermeld op de agenda. […]

Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven verlaten de vergadering voorafgaand aan de bespreking van volgende punt.

Het remuneratie- en benoemingscomité adviseert om Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven te herbenoemen als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder voor een periode van 4 jaar (vanaf de gewone algemene vergadering van Montea Management NV in mei 2024) dit tegen dezelfde vergoeding als op vandaag. Dit advies is gesteund op de kwaliteitsvolle en professionele manier waarop beiden hun lopende bestuursmandaten tot nu toe hebben uitgeoefend. De raad van bestuur besluit om de herbenoeming van Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven te agenderen op de gewone algemene vergadering van Montea Management NV in mei 2024.
De raad van bestuur besluit om de herbenoeming van Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven te agenderen op de gewone algemene vergadering van Montea Management NV in mei 2024.

Barbara De Saedeleer en Koen Van Gerven vervoegen opnieuw de vergadering na bespreking en besluitvorming over dit punt
[…]

Jo De Wolf verlaat de vergadering voorafgaand aan de bespreking van dit punt.

Er wordt een toelichting over het nieuwe aandelenoptieplan dat wordt voorgesteld om te worden goedgekeurd. Onder het nieuwe optieplan zouden opnieuw aandelenopties worden aangeboden aan de Belgische werknemers op basis van gelijkaardige voorwaarden als vorig jaar: […]

Het wordt voorgesteld om het volgend aantal opties toe te kennen: […]

De raad van bestuur gaat unaniem akkoord om […] 2.500 opties toe kennen aan Jo De Wolf […]

Jo De Wolf vervoegt opnieuw de vergadering na bespreking en besluitvorming over dit punt.

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 in dit artikel opgesomde personen. 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. Die 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 personen 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 artikel 37 van de GVV Wet enkel toegepast in het kader van de kapitaalverhoging ingevolge het keuzedividend (juni 2023) en dit betreffende volgende personen:

- de Enige Bestuurder;
- Dirk De Pauw, als bestuurder van de Enige Bestuurder;
- Jo De Wolf, als bestuurder van de Enige Bestuurder en effectieve leider;
- Peter Snoeck, als bestuurder van de Enige Bestuurder;
- Jimmy Gysels, als effectieve leider;
- Koen Van Gerven, als bestuurder van de Enige Bestuurder;
- Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke, als lid van het uitvoerend management;
- 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.

Op 31 december 2023 zijn er, anders dan diegene vermeld in dit jaarlijks verslag, geen potentiële belangenconflicten tussen Montea, enerzijds, en de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen en de leden van het uitvoerend management, anderzijds.

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

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 Montea.

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

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

De familie De Pauw handelt in onderling overleg. Zij bezitten op 31 december 2023, op basis van de door Montea ontvangen kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering, 10,20% van de stemrechten van Montea.

De heer Dirk De Pauw is voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder. Peter Snoeck, de echtgenoot van Dominika De Pauw, is niet-uitvoerend bestuurder.

10.7.6 Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren:
  (i) geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management werd veroordeeld voor fraude;

  (ii) geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken was bij een faillissement, surseance of ontbinding;

  (iii) geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management in staat van beschuldiging werd gesteld en/of het voorwerp was van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en

  (iv) geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend management door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten, te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent, of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

- Met de bestuurders of leden van het uitvoerend management geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen Montea Management NV en sommige bestuurders en leden van het uitvoerend management wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding.

- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten per 31 december 2023, met uitzondering van Dirk De Pauw, Jo De

Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV (vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck), Els Vervaecke, Elijarah BV (vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke), Jimmy Gysels en Koen Van Gerven.

- Er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend, met uitzondering van opties toegekend aan sommige leden van het uitvoerend management en bepaalde personeelsleden.

10.8 Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag heeft betrekking op alle remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2023. Het omvat de bedragen komende van Montea, haar perimetervennootschappen en de Enige Bestuurder.

Conform artikel 7:89/1 WVV en aanbeveling 7.3 van de Code 2020 heeft Montea op 18 mei 2021 een remuneratiebeleid aangenomen. Een aangepaste versie van het remuneratiebeleid werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 17 mei 2022.

Het remuneratiebeleid kan worden geconsulteerd op de website van de Vennootschap (zie hier).

Onderstaand remuneratieverslag werd opgesteld in lijn met het remuneratiebeleid van Montea. Teneinde een volledig beeld te hebben op de remuneratie van de bestuurders en leden van het uitvoerend management dat werd toegekend tijdens of verschuldigd was in het boekjaar 2023 dient dit remuneratieverslag samen gelezen te worden met het remuneratiebeleid van Montea.

Montea zet zich in voor een transparante en continue dialoog met haar aandeelhouders en diens proxy advisors over de remuneratie alsook over andere governance aangelegenheden. Hun feedback over de inhoud van de remuneratieverslagen van vorige jaren werd in dit remuneratieverslag mee opgenomen.

10.8.1 Bezoldiging van de Enige Bestuurder in het boekjaar 2023

De statuten van Montea voorzien dat de opdracht van Montea Management NV als Enige Bestuurder wordt vergoed. Deze vergoeding bestaat conform artikel 13 van de statuten van Montea uit twee delen: een vast deel en een variabel deel.

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

Het variabele gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het geconsolideerd nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVV Wet. De Enige Bestuurder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gemaakte kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2023, bedroeg de vergoeding van de Enige Bestuurder € 1.060.505,93 excl. btw. Dit bedrag dekt in essentie de totale remuneratiekost van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van

Montea Management NV. De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Enige Bestuurder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 21 mei 2024.

10.8.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur, leden van de investeringscomités en het uitvoerend management in het boekjaar 2023

10.8.2.1 Totale remuneratie in het boekjaar 2023

De leden van de raad van bestuur, leden van de investeringscomités en leden van het uitvoerend management werden in 2023 vergoed in lijn met het remuneratiebeleid. Wat betreft de zitpenningen voor de personen die in overeenstemming met het remuneratiebeleid gerechtigd zijn om zulke vergoeding te ontvangen, werd in 2023 een zitpenning van € 2.200 per deelname toegekend voor vergaderingen van de raad van bestuur, het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité en een zitpenning van € 2.200 per deelname voor vergaderingen van de investeringscomités.

Voor de bestuurders en het uitvoerend management leidde de in het remuneratiebeleid omschreven vergoeding tot volgende totale vergoeding voor het boekjaar 2023:

TOTALE REMUNERATIE BESTUURDERS, LEDEN VAN DE INVESTERINGSCOMITES EN UITVOEREND MANAGEMENT										
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke Items	4. Groeps-verzekering	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie	
	Basisvergoeding	Zitpenningen[1]	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel					
Dirk De Pauw	**€ 253.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 253.000**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
voorzitter van de raad van bestuur	€ 69.000	-	-	-	-	-	-	€ 69.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter van de investeringscomités[2]	€ 184.000	-	-	-	-	-	-	€ 184.000	Vast: 100%	Variabel: 0%
Jo De Wolf	**€ 731.228**	**-**	**€ 5.120**	**€ 291.250**	**-**	**-**	**€ 41.212**	**€ 1.068.810**	**Vast[3]: 73%**	**Variabel: 27%**
gedelegeerd bestuurder	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: - %	Variabel: - %
lid van de investeringscomités	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: - %	Variabel: - %
CEO	€ 731.228	-	€ 5.120	€ 291.250	-	-	€ 41.212	€ 1.068.810	Vast: 73%	Variabel: 27%
Peter Snoeck	**-**	**€ 26.400**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 26.400**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	-	-	-	-	-	-	-	-	Vast: - %	Variabel: - %
lid van het investeringscomité Intern en Nederland[4]	-	€ 26.400	-	-	-	-	-	€ 26.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
Lieve Creten	**€ 20.000**	**€ 33.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 53.000**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 13.200	-	-	-	-	-	€ 33.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.600	-	-	-	-	-	€ 6.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 13.200	-	-	-	-	-	€ 13.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
Philippe Mathieu	**€ 35.000**	**€ 35.200**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 70.200**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 15.400	-	-	-	-	-	€ 35.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid remuneratie- en benoemingscomité	-	€ 6.600	-	-	-	-	-	€ 6.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitter en lid auditcomité	€ 15.000	€ 13.200	-	-	-	-	-	€ 28.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
Barbara De Saedeleer	**€ 25.000**	**€ 35.200**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 60.200**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 15.400	-	-	-	-	-	€ 35.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
voorzitster en lid remuneratie- en benoemingscomité	€ 5.000	€ 6.600	-	-	-	-	-	€ 11.600	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 13.200	-	-	-	-	-	€ 13.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
Koen Van Gerven	**€ 20.000**	**€ 28.600**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 48.600**	**Vast: 100%**	**Variabel: 0%**
onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	€ 20.000	€ 15.400	-	-	-	-	-	€ 35.400	Vast: 100%	Variabel: 0%
lid auditcomité	-	€ 13.200	-	-	-	-	-	€ 13.200	Vast: 100%	Variabel: 0%
Overige leden van het uitvoerend management	**€ 524.581**	**-**	**€ 18.557**	**€ 179.393**	**-**	**-**	**€ 12.639**	**€ 735.170**	**Vast: 76%**	**Variabel: 24%**

(1) In lijn met het remuneratiebeleid worden geen zitpenningen uitbetaald voor vergaderingen die telefonisch of schriftelijk plaatsvinden.
(2) Via DDP Management BV. Dit is de geconsolideerde vergoeding voor het voorzitterschap van alle investeringscomités binnen Montea.
(3) De verhouding tussen de vaste vergoeding en variabele vergoeding van Jo De Wolf is in lijn met de spreidingsregel voorzien in artikel 7:91 WVV omdat in 2022 een LTIP (cash) werd aangeboden aan de CEO (€ 700.000 @ target) en CFO (€ 425.000 @ target). Deze LTIP heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.
(4) Via PSN Management BV

10.8.2.2 Korte termijn variabele vergoeding - boekjaar 2023

De korte termijn variabele vergoeding van de CEO en de andere leden van het uitvoerend management is afhankelijk van vooraf vastgelegde prestatiecriteria gelinkt aan de strategische prioriteiten van Montea over de referentieperiode van één jaar. De concrete invulling en weging van iedere KPI werden in het begin van het boekjaar 2023 door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie-en benoemingscomité, vastgelegd.

De evaluatie van het behalen van de KPI's en de eruit voortvloeiende korte termijn variabele vergoeding wordt finaal besloten door de raad van bestuur, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Een overachievement kan worden erkend zonder dat dit, conform het remuneratiebeleid, meer mag bedragen dan 25% van de totale on target korte termijn variabele vergoeding. De behaalde prestaties op elk van deze prestatiecriteria en de daaraan gekoppelde variabele vergoedingen zijn als volgt.

De uiteindelijk toegekende vergoeding werd bepaald rekening houdend met voormelde cap van 25% en gemaakte contractuele afspraken:

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Target FY2023	Realisatie	Prestatierating	Gemeten prestatie t.o.v. target	Corresponderende vergoeding
FINANCIEEL	**Jo De Wolf, CEO**						
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	30%	Groei portefeuille met CAPEX van € 140 mio EUR	Groei portefeuille met een CAPEX van € 79 mio EUR	Deels behaald	56%	€ 39.443,57
	Behalen van het vooropgestelde stijging van van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	20%	Groei van EPRA-resultaat tot € 4,20 / aandeel	Stijging EPRA-resultaat tot 4,45 € / aandeel	Uitmuntend	350%	€ 163.100,00
	Behalen of behouden van een voorgestelde bezettingsgraad van de gebouwen	20%	Bezettingsraad > 97,5%	Bezettingsgraad 100%	Uitmuntend	125%	€ 58.250,00
		70%					
NIET-FINANCIEEL	Behalen van 1 ESG KPI	5%	>60% jaarlijkse investeringen in brown & grey field locaties	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.650,00
		5%	Implementatie van minstens 1 duurzame innovatie	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.650,00
		10%	Interviews opzetten met analisten/investeerders om effectiviteit van marketing en percepties te beoordelen, inclusief rapportage	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 23.300,00
	Organiseren van en deelname aan initiatieven om teamspirit, performantie en personeelstevredenheid hoog te houden	5%	Nastreven van een verhoogde klantenfocus en verdere opbouw entrepreneurship/expertise van de medewerkers	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.650,00
		5%	Opzetten/opvolgen van een kwalitatief individueel opleidingsplan (IDP) voor de werknemers (85%)	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 11.650,00
		30%					

Totaal toegekende

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Target FY2023	Realisatie	Prestatierating	Gemeten prestatie t.o.v. target	Corresponderende vergoeding
FINANCIEEL	**Overige leden van het uitvoerend management**						
	Behalen van vooropgestelde groei van de vastgoedportefeuille in logistiek vastgoed	30%	Groei portefeuille met CAPEX van € 140 mio EUR	Groei portefeuille met een CAPEX van € 79 mio EUR	Deels behaald	56%	€ 26.136,53
	Behalen van het vooropgestelde stijging van van het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel (EPS)	20%	Groei van EPRA-resultaat tot € 4,20 / aandeel	Stijging EPRA-resultaat tot 4,45 € / aandeel	Uitmuntend	350%	€ 108.075,10
	Behalen of behouden van een voorgestelde bezettingsgraad van de gebouwen	20%	Bezettingsraad > 97,5%	Bezettingsgraad 100%	Uitmuntend	125%	€ 38.598,25
		70%					
NIET-FINANCIEEL	Behalen van 1 ESG KPI	5%	>60% jaarlijkse investeringen in brown & grey field locaties	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 5.000,00
		5%	Implementatie van minstens 1 duurzame innovatie	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 10.000,00
		10%	Interviews opzetten met analisten/investeerders om effectiviteit van marketing en percepties te beoordelen, inclusief rapportage	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 10.439,30
	Organiseren van en deelname aan initiatieven om teamspirit, performantie en personeelstevredenheid hoog te houden	5%	Nastreven van een verhoogde klantenfocus en verdere opbouw entrepreneurship/expertise van de medewerkers	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.719,65
		5%	Opzetten/opvolgen van een kwalitatief individueel opleidingsplan (IDP) voor de werknemers (85%)	Uitgevoerd	Op doel	100%	€ 7.719,65
		30%					

Totaal toegekende vergoeding overige leden van het uitvoerend management[1]: **€ 179.393,00**

10.8.2.3 Lange termijn variabele vergoeding

In 2022 werd een long term incentive plan aangeboden aan de CEO (€ 700.000 on target) en CFO (€ 425.000 on target). Dit plan heeft betrekking op het behalen van KPI's gemeten over een 5-jaar periode van 2022 t.e.m. 2026 en wordt, indien behaald, integraal uitbetaald begin 2027.

De KPI's (inclusief hun concrete invulling en weging) van dit plan werden, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, vastgesteld door de raad van bestuur en zijn gelinkt aan vooraf vastgelegde prestatiecriteria in lijn met de strategische prioriteiten van Montea. Het behalen van de KPI's zal finaal worden geëvalueerd door de raad van bestuur en het remuneratie- en benoemingscomité begin 2027. Een overachievement kan worden erkend zonder dat dit, conform het remuneratiebeleid, meer mag bedragen dan 50% van de totale on target lange termijn variabele vergoeding. Anders dan hieronder vermeld bestaan er binnen Montea op 31 december 2023 geen long term incentive plans ten gunste van de bestuurders of leden van het uitvoerend management.

Prestatiedoelstelling	Gemeten prestatie (per 31/12/2023)	Relatief gewicht	Threshold	CAP
Portefeuille - groei van € 1,698 miljard naar € 2,848 miljard	In uitvoering	25 %	50 %	150 %
Waardecreatie – groei EPRA NTA van 65,00 €/aandeel naar € 85,00 / aandeel	In uitvoering	25 %	50 %	150 %
EPS – groei van 3,75 €/aandeel naar € 5,25 / aandeel	In uitvoering	50 %	50 %	150 %

10.8.2.4 Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2023

Montea heeft in 2023 een aandelenaankoopplan opgezet ten gunste van bepaalde werknemers en leden van het management van de Vennootschap. De begunstigden onder het aandelen aankoopplan hebben de mogelijkheid (doch niet de verplichting) om een bepaald aantal aandelen aan te kopen tegen een marktconforme prijs, die een korting bevat rekening houdende met o.a. een lock-up van 3,5 jaar.

Onder dit aankoopplan werden op 21 maart 2024 1.000 aandelen aangekocht door Els Vervaecke (vaste vertegenwoordiger van Elijarah BV, CFO). Deze aandelen werden aangekocht aan een eenheidsprijs van € 65,16 berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de twintig beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod (16 februari 2024). Een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen van Montea per 31 december 2023 is als volgt:

Montea heeft, net zoals in voorgaande jaren, in 2023 een aandelenoptieplan opgezet ten gunste van bepaalde leden van het (uitvoerend en niet-uitvoerend) management en bepaalde werknemers, discretionair aangewezen door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité. De begunstigden onder het aandelenoptieplan hebben de mogelijkheid om opties te verwerven met een looptijd van tien jaar en die kunnen uitgeoefend worden aan een prijs die gelijk is aan het laagste van (a) de slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel op de beursdag voorafgaand aan de datum van het aanbod; en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea op Euronext Brussel gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de datum van het aanbod.

De opties worden definitief verworven ("vesting") na een periode van drie jaar. Een overzicht van de aandelenopties aangeboden aan de leden van het uitvoerend management is als volgt:

Naam	Vertegenwoordigd door	Aantal aandelen
Jo De Wolf	-	127.873
Elijarah BV	Els Vervaecke	809
Els Vervaecke	-	7.350
Jimmy Gysels	-	205
PSN Management	Peter Snoeck	1.129
Peter Snoeck[1]	-	173.635
DDP Management BV	Dirk De Pauw	-
Dirk De Pauw	-	78.509
Philippe Mathieu	-	-
Barbara De Saedeleer	-	-
Koen Van Gerven	-	206
Lieve Creten	-	-

Naam, positie	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan						Openingsbalans	In de loop van het jaar (**)		Eindbalans
	1. Identificatie van het Plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefen-periode (*)	6. Uitoefenprijs	7. Opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van aanbod	9. a) Aantal verworven opties b) Waarde onderliggende aandelen @ datum van verwerving c) Waarde @ uitoefenprijs d) Meerwaarde @ datum van verwerving	10. Opties toegekend en niet verworven
Jo De Wolf, CEO	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	1/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	1/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500	a) 2.500 b) € 319.000		2.500
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	1/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	5.000	a) 2.500 b) € 196.750		2.500
									Totaal	7.500
Jimmy Gysels, Chief Property Manager	SOP 2020	18/12/2020	31/12/2023	NVT	1/03/2024 - 18/12/2030	€ 90,70	0	a) 2.500 b) € 226.750		2.500
	SOP 2021	22/12/2021	31/12/2024	NVT	1/03/2025 - 22/12/2031	€ 127,60	2.500	a) 2.500 b) € 319.000		2.500
	SOP 2022	16/12/2022	31/12/2025	NVT	1/03/2026 - 16/12/2032	€ 65,60	5.000	a) 2.500 b) € 164.000		2.500
	SOP 2023	15/12/2023	31/12/2026	NVT	1/03/2025 - 15/12/2033	€ 78,70	7.500	a) 2.500 b) € 196.750		2.500
									Totaal	10.000

(*) De uitoefenperiodes zijn beperkt tot de periode van 1 maart t.e.m. 15 maart, 1 juni t.e.m. 15 juni, 1 september t.e.m. 15 september en 1 december t.e.m. 15 december van elk jaar en de laatste 2 maanden vóór hun vervaldatum t.e.m. deze vervaldatum.
(**) Gedurende het jaar werden geen aandelenopties uitgeoefend en vervielen geen opties.

10.8.2.5. Evolutie van de vergoedingen en prestaties

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

De Vennootschap interpreteert art. 3:6, §3, vijfde lid WVV zo dat de vereiste om de vijfjarige evolutie van de remuneratie ten opzichte van de prestaties van de Vennootschap en de gemiddelde remuneratie van de werknemers weer te geven slechts van toepassing is vanaf 2020. Bijgevolg worden de cijfers van voor 2020 niet opgenomen in onderstaande vergelijking.

	2023 vs 2022	2022 vs 2021	2021 vs 2020
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de leden van de raad van bestuur[1]			
Vaste remuneratie	€ 71.400,00	€ 39.300,00	€ 137.533,00
Variabele remuneratie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Jaarlijkse verandering in remuneratie van de CEO			
Vaste remuneratie	€ 77.560,32	€ 33.859,18	€ 6.020,82
Variabele remuneratie	€ 28.750,00	€ 42.500,00	€ 18.257,00
Jaarlijks verandering in remuneratie andere leden van het uitvoerend management			
Vaste remuneratie	€ 5.300,00	€ 42.877,00	€ 31.705,35
Variabele remuneratie	€ 19.140,00	€ 17.755,62	-€ 15.311,55
Jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties[2]			
Groei van de portefeuille	+ 5%	+ 28%	+ 24,5%
EPS	+ 20%	+ 9%	+ 7%
DPS	+ 13%	+ 9%	+ 7%
Bezettingsgraad	+ 0,6%	- 0,3%	+ 0,3%
Vastgoedresultaat	+ 16%	+ 18%	+ 14%
EPRA-resultaat	+ 33%	+ 12%	+ 8%
Jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie van werknemers[3]			
Belgische werknemers[4]	12%	2%	-3%
Nederlandse werknemers	-4%	6%	2%
Franse werknemers	1%	32%	0%
Duitse werknemers[5]	100%	-	-
Op geconsolideerde basis	12%	10%	-2%
Ratio hoogste vergoeding management en laagste vergoeding werknemers[6]	**16**	**16**	**14**

(1) Voor deze berekening werd de vergoeding van de CEO, die tevens lid is van de raad van bestuur, niet meegerekend.
De vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur werd wel meegerekend.
(2) De significante stijging van het EPRA-resultaat, EPS en DPS is te verklaren door de positieve recurrente resultaten van de vennootschap en mede door uitzonderlijke opbrengsten (in het bijzonder de toekenning van het FBI statuut voor 2021 en 2022).
(3) De weergegeven gemiddelde remuneratie is deze van alle werknemers zoals gedefinieerd naar Belgisch recht met uitzondering van personen die ook deel uitmaken van het uitvoerend management. De gemiddelde remuneratie van een werknemers is berekend op basis van de cijfergegevens weergeven in dit jaarverslag.
(4) Stijging te verklaren door inflatie en verdere uitbouw team in België.
(5) Tijdens 2023 werd het lokaal team in Duitsland opgestart en uitgebouwd wat de 100% stijging verklaart.
(6) De ratio werd berekend op basis van totale kost aan de vennootschap. De variabele remuneratie wordt meegenomen in het jaar dat ook het prestatiejaar omvat (dit is alleen gelijk aan de korte termijn variabele cash vergoeding zoals hierboven beschreven).

10.8.2.6 Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2023

Er werden geen vertrekvergoedingen toegekend of uitbetaald in het boekjaar 2023 aangezien geen enkel contract met leden van het uitvoerend management werd beëindigd.

10.8.2.7 Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2023

In 2023 werd geen toepassing gemaakt van mogelijke terugvorderingsrechten.

10.8.2.8 Afwijkingen van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2023

In 2023 was de toepassing van het bezoldigingsbeleid voor de bestuurders en het uitvoerend management in overeenstemming met (de aanpassingen aan) het remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de algemene vergaderingen op 18 mei 2022 en 16 mei 2023. Er vonden geen afwijkingen plaats.

10.9 Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verwerft, moet de FSMA en de Vennootschap in kennis stellen van het aantal effecten dat hij/zij bezit wanneer de stemrechten verbonden aan de stemgerechtigde effecten die hij/zij 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 zijn van toepassing op voormelde quota.

Overeenkomstig artikel 6 van de Wet van 2 mei 2007 geldt éénzelfde kennisgevingsverplichting in geval de wettelijke drempels van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, actief of passief worden overschreden.

Alle door Montea ontvangen transparantiemeldingen kunnen worden teruggevonden op de website (https://montea.com/investor-relations/nl/corporate-documents.

10.10 Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007

Overeenkomstig artikel 34 van het KB van 14 november 2007 geeft Montea een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod.

10.10.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2023)

Het kapitaal, € 410.074.811,50 wordt vertegenwoordigd door 20.121.491 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/eenentwintig miljoen honderdeenentwintig vierhonderd éénennegentigste deel van het kapitaal vertegenwoordigen (1/21.121.491ste). Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de eigen aandelen van de Vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de algemene vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

10.10.2 Wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Montea is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

10.10.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Montea heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, anders dan bepaalde vetorechten ten gunste van haar Enige Bestuurder (zie artikel 24 van de statuten).

10.10.4 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Montea en welke aanleiding kunnen geven tot beperking van de ovedracht van effecten en/of de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Montea er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

10.10.5 Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Montea heeft geen dergelijk aandelenplan voor werknemers.

10.10.6 Bestuursorgaan

Montea wordt geleid door de Enige Bestuurder, Montea Management NV. Montea Management NV werd statutair benoemd als enige bestuurder voor een periode tot en met 30 september 2026. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een enige bestuurder heeft, is dat op grond van de statuten de Enige Bestuurder een uitgebreide bevoegdheid heeft en een vetorecht voor bepaalde belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen.

Montea Management NV wordt voor de uitoefening van de opdracht van statutaire enige bestuurder vast vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 2:51 WVV, door de heer Jo De Wolf.

De Enige Bestuurder kan op ieder ogenblik zijn ontslag indienen in de mate dat dit mogelijk is in het kader van de verbintenissen die hij tegenover Montea heeft genomen en in de mate dat dit ontslag Montea niet in moeilijkheden brengt.

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

Wanneer de algemene vergadering zich over deze kwestie moet uitspreken, mag de Enige Bestuurder niet aan de stemming deelnemen. De Enige Bestuurder blijft zijn functie uitoefenen tot aan zijn ontslag ten gevolge van een gerechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft.

De Enige Bestuurder moet zo zijn georganiseerd dat, binnen zijn raad van bestuur, ten minste twee natuurlijke personen op collegiale wijze instaan voor het toezicht op de persoon (personen) die belast is

(zijn) met het dagelijks bestuur om zo te verzekeren dat de aldus gestelde handelingen in het belang zijn van Montea.

De leden van het bestuursorgaan van de Enige Bestuurder moeten natuurlijke personen zijn en de vereiste professionele betrouwbaarheid en vereiste ervaring bezitten, zoals vereist door de GVV Wet. In geval van verlies, uit hoofde van alle leden van het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder, van de vereiste professionele betrouwbaarheid of de vereiste ervaring, zoals vereist door de GVV Wet, moet(en) de Enige Bestuurder of de commissaris een algemene vergadering van Montea bijeenroepen, met op de agenda de eventuele vaststelling van het verlies van deze vereisten en de te nemen maatregelen. Indien slechts één of meer leden van de organen belast met het bestuur of het dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder niet meer aan de hierboven vermelde vereisten voldoen, dan moet de Enige Bestuurder deze binnen de maand vervangen. Wanneer deze termijn is verstreken, dient een algemene vergadering van Montea te worden bijeengeroepen, zoals hierboven beschreven, zonder afbreuk te doen aan de maatregelen die de FSMA kan nemen in het kader van de uitoefening van haar bevoegdheden.

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

10.10.7 Statutenwijzigingen

Wat betreft de wijzigingen van de statuten van Montea wordt gewezen op de regels opgelegd door de GVV Wet en het GVV KB volgens dewelke, onder andere, elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA dient te worden voorgelegd. Bovendien dienen artikel 24 van de statuten van Montea en de regels van het WVV te worden nageleefd.

10.10.8 Toegestane kapitaal

De Enige Bestuurder is door de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024 gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen conform de toepasselijke wetgeving, met een maximumbedrag van:

- tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;

- tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie euro en negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;

- éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit lid (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid (c) zijn

uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging;

- éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78) voor een (i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven; met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).

Deze machtiging werd verleend voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot 13 februari 2029. Tot op heden is nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging.

10.10.9 Inkoop van eigen aandelen

10.10.9.7 Statutaire machtiging

De Enige Bestuurder is gemachtigd voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, om voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven of in pand nemen (zelfs buiten de beurs) met een maximum van 10% van het totale aantal uitgegeven aandelen. Dit aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75%, en niet hoger dan 125%, van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste 20 beursdagen vóór de datum van de transactie.

Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het WVV. Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd.

De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor het bestuursorgaan om aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is, of niet meer vereist is.

10.10.9.8 Inkoopprogramma

Op 31 december 2023 had de Vennootschap 76.874 eigen aandelen in eigendom (0,38% van het totaal aantal uitstaande aandelen).

Op datum van dit jaarlijks verslag heeft de Vennootschap 73.827 eigen aandelen in eigendom (0,37% van het totaal aantal uitstaande aandelen).

10.10.10 Contractuele voorwaarden

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

- De betreffende bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die in 2015 werden uitgegeven;
- De change of control bepalingen in de kredietovereenkomsten die Montea heeft afgesloten met respectievelijk BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Belfius Bank, ING Bank, Nagelmackers, Argenta en ABN AMRO;
- De change of control bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die werden uitgegeven via een US Private Placement (2021 & 2022).

De kredieten die de Vennootschap afgesloten heeft en die bepalingen bevatten die afhankelijk zijn van een controlewijziging over de Vennootschap, werden overeenkomstig artikel 7:151 WVV door de algemene vergadering goedgekeurd en bekendgemaakt.

10.11 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de enige bestuurder, de vaste vertegenwoordiger van de enige bestuurder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2023. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de enige bestuurder over het lopende boekjaar 2023.

10.12 Agenda

1. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2023 en de verslagen van de Enige Bestuurder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur en het remuneratieverslag, met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2023.

2. Kennisname en bespreking van de verslagen van de commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.

3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023.
   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023 goed.*

4. Goedkeuring van de bestemming van het resultaat voor boekjaar 2023.
   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen boekjaar te bestemmen zoals voorgesteld door de Enige Bestuurder, waarbij een bruto dividend van € 3,74 per aandeel wordt uitgekeerd.*

5. Goedkeuring van het remuneratieverslag.
   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar 2023 goed.*

6. Kwijting aan de Enige Bestuurder.

   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering verleent kwijting aan de Enige Bestuurder voor de door haar in de loop van het boekjaar 2023 vervulde opdracht.*

7. Kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder.
   Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Enige Bestuurder voor de door hem in de loop van het boekjaar 2023 vervulde opdracht.

8. Kwijting aan de commissaris en diens vaste vertegenwoordiger.
   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris, en diens vaste vertegenwoordiger, voor de door hen in de loop van het boekjaar 2023 vervulde opdracht.*

9. Goedkeuring van de vergoeding van de Enige Bestuurder voor boekjaar 2023.
   Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt een vergoeding voor de Enige Bestuurder voor het boekjaar 2023 goed, voor een bedrag van € 1.060.505,93 (excl. BTW).*

10. Kennisname van de stemming over het voorstel tot herbenoeming van Koen Van Gerven en Barbara De Saedeleer als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders van de Enige Bestuurder voor een bijkomende termijn van vier jaar.

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Montea nv (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2023, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de resultaatverwerking, de mutatietabel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (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 17 mei 2022, 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 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 14 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea nv, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de resultaatverwerking, de mutatietabel eigen vermogen en detail reserves, en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 2.481.684 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een netto resultaat van € 118.810 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, 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 ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 43% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2023 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.066.868 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 niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Bepaalde hypotheses die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,..) en vereisen daarom een inschatting vanwege het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

- 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 waarderingsdeskundigen) 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 afgestemd met onderliggende contracten voor een steekproef;
- en de modellen en hypotheses beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de toelichtingen 7.2, 7.33 en 7.41 van 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 ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de 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;

- 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 van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

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

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

Vermeldingen betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

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

Brussel, 17 april 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

24CBO0153