

Jaarlijks financieel verslag 2020

www.montea.com



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

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

Per 31/12/2020 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.463.071 m², verspreid over 74 locaties. Montea NV is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

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

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

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

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

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

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

Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Montea en kan worden bekomen op de zetel van de Vennootschap en een online versie is eveneens beschikbaar op <http://www.montea.com/>. Dit jaarlijks financieel verslag werd opgesteld in de munteenheid EURO. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van de Enige Bestuurder en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 18 mei 2021.

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

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

Dit jaarlijks financieel verslag is een universeel registratiedocument in de zin van artikel 9 van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

Inhoudsopgave

1. Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverslagen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit	9
1.1 Verantwoordelijke personen	9
1.2 Verklaring	9
1.3 Deskundigenverslagen	9
1.4 Verklaring met betrekking tot informatie van derden	12
1.5 Verklaringen met betrekking tot de toekomst	12
1.6 Verklaring betreffende de jaarrekeningen	12
1.7 Universeel registratiedocument	13
2. Met de wettelijke controle belaste accountants	14
3. Risicofactoren	15
3.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea	15
3.2 Wettelijke en regelgevende risico's	15
3.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea	20
3.4 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea	21
4. Gegevens over Montea	22
4.1 Naam	22
4.2 Rechtspersonenregister	22
4.3 Oprichting	22
4.4 Zetel en rechtsvorm	22
5. Kerncijfers	24
6. Overzicht van de bedrijfsactiviteiten	26
6.1 Belangrijkste activiteiten	26
6.2 Belangrijkste markten	28
6.3 Belangrijkste gebeurtenissen	29
6.3.1 Historische financiële informatie	29
6.3.2 Huuractiviteit tijdens het jaar 2020	29
6.3.3 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2020	31
6.3.4 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2020	32
6.3.5 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille	34
6.3.6 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2020	35
6.3.7 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur	35
6.3.8 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,83 per aandeel	36
6.3.9 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2020	37
6.3.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	38
6.4 Strategie en doelstellingen	40
6.5 Investerings	41
6.5.1 Belangrijkste investeringen die zijn gerealiseerd in elk afgesloten boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak	41
6.5.2 Essentiële investeringen van Montea die momenteel in uitvoering zijn of waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan	41
6.5.3 Joint ventures en deelname in kapitaal van andere ondernemingen	41
6.5.4 Duurzaam ondernemen: Plan 2030/2050	41
6.6 Vastgoedverslag	43
6.6.1 België	43
6.6.2 Nederland	51
6.6.3 Frankrijk	54

6.6.4	De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2020	58
6.6.5	Conclusies van de vastgoeddeskundigen.....	59
7.	Organisatiestructuur	64
8.	Bedrijfsresultaten en financiële toestand.....	67
8.1	Financiële toestand.....	67
8.1.1	Historische cijfers.....	67
8.1.2	Synthese van de financiële resultaten	67
8.1.3	Conclusies voor het boekjaar 2020.....	76
8.1.4	Bestemming van het resultaat.....	76
8.2	Bedrijfsresultaten.....	77
9.	Kapitaalmiddelen	78
9.1	Algemeen financieringsbeleid	78
9.2	Kasstroom	80
9.3	Financieringsstructuur.....	81
9.4	Financiering van de investeringen.....	84
10.	Regelgeving.....	85
10.1	De gereguleerde vastgoedvennootschap in België	85
10.2	De “Société d’investissements immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk	86
10.3	De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland	87
11.	Tendensen.....	89
12.	Winstprognoses of –ramingen.....	90
12.1	COVID-19	90
12.2	Specifieke vooruitzichten voor Montea	91
12.3	Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat.....	92
12.4	Hypothesen	92
12.5	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden	92
12.6	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kan beïnvloeden	95
12.7	Prognose van het EPRA resultaat.....	95
12.8	Prognose van de geconsolideerde balans	96
12.9	Prognose van het dividend.....	96
12.10	Verklaring	96
12.11	Verslag commissaris over de vooruitzichten 2021.....	97
13.	Verklaring inzake deugdelijke bestuur	99
13.1	Verklaring inzake corporate governance code.....	99
13.2	Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen	100
13.2.1	Algemeen.....	100
13.2.2	De controleomgeving	101
13.2.3	Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden.....	102
13.2.4	De financiële informatie en de communicatie	102
13.2.5	Het toezicht en de evaluatie van de interne controle	102
13.3	Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding	103
13.3.1	Algemeen.....	103
13.3.2	Raad van bestuur	104
13.3.3	Comités van de raad van bestuur	113
13.3.4	Uitvoerend management en dagelijks bestuur	119
13.3.5	Diversiteitsbeleid	121
13.3.6	Andere betrokken personen.....	121
13.4	Belangenconflicten.....	124
13.4.1	Wetboek van vennootschappen	124

13.4.2	GVV wet	128
13.5	Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders.....	129
13.6	Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder	130
14.	Bezoldigingen en voordelen	132
14.1	Bezoldiging van de Statutaire Bestuurder in het boekjaar 2020.....	132
14.1.1	Remuneratiebeleid 2020	132
14.1.2	Remuneratie in het boekjaar 2020	132
14.2	Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur, leden van de investeringscomités en het uitvoerend management in het boekjaar 2020.....	133
14.2.1	Remuneratiebeleid 2020	133
14.2.2	Totale remuneratie in het boekjaar 2020.....	135
14.2.3	Toepassing van de prestatiecriteria in het boekjaar 2020.....	136
14.2.4	Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2020	137
14.2.5	Evolutie van de vergoedingen en prestaties.....	137
14.2.6	Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2020.....	139
14.2.7	Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2020	139
14.2.8	Afwijkingen van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2020	139
15.	Werknemers.....	140
16.	Montea op de beurs.....	142
16.1	Evolutie van het aandeel Montea	142
16.2	Belangrijkste aandeelhouders.....	143
16.3	Transparantiemelding	144
16.4	Bescherming tegen openbare overnamebiedingen – Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt)	144
16.4.1	Kapitaalstructuur (op 31 december 2020).....	144
16.4.2	Beslissingsorgaan	145
16.4.3	Toegestaan kapitaal.....	146
16.4.4	Wederinkoop van aandelen.....	146
16.4.5	Contractuele voorwaarden	147
16.4.6	Inlichtingen omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling	147
16.4.7	Bijkantoren	147
16.4.8	Gebruik van financiële instrumenten	147
16.5	De agenda van de aandeelhouder	148
17.	Transacties met verbonden partijen.....	148
18.	Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Montea	149
18.1	Historische financiële informatie	149
18.2	Geconsolideerde balans per 31 december 2020.....	150
18.3	Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2020.....	151
18.4	Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2020.....	152
18.5	Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2020	153
18.6	Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2020	154
18.7	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020	154
18.7.1	Achtergrond.....	154
18.7.2	Waarderingsregels	156

18.8	Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020	168
18.8.1	Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	168
18.9	Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020	208
	Error! Bookmark not defined.	
18.10	Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea per 31 december 2020	213
18.10.1	Enkelvoudige balans per 31 december 2020 (in duizenden EURO)	213
18.10.2	Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2020 (in duizenden EURO)	214
18.10.3	Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2020 (in duizenden EURO) 215	
18.10.4	Resultatenverwerking per 31 december 2020 (in duizenden EURO)	216
18.10.5	Uitkeringsplicht per 31 december 2020 (in duizenden EURO)	216
18.10.6	Art. 7:212 WVV	218
18.10.7	Overzicht van de variaties in het statutair eigen vermogen en reserves per 31 december 2020 219	
18.10.8	Toewijzing van het resultaat aan het eigen vermogen	219
18.10.9	Staat van de tewerkgestelde personen	220
18.11	EPRA	223
18.12	Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	236
18.13	Tussentijdse en andere financiële informatie	239
18.14	Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie	239
18.15	Pro forma financiële informatie	239
18.16	Dividendbeleid	239
18.17	Rechtszaken en arbitrages	240
18.18	Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van Montea	240
19.	Aanvullende informatie.....	241
19.1	Kapitaal.....	241
19.2	Statuten.....	242
19.2.1	Voorwerp	242
19.2.2	Voorwaarden ten aanzien van wijziging van het kapitaal – Rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn	243
19.2.3	Wijziging in de rechten van aandeelhouders.....	246
19.2.4	Wijze waarop jaarlijkse en buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen .	246
19.2.5	Wijziging in de zeggenschap	247
19.2.6	Drempel waarboven aandelenbezit openbaar moet worden gemaakt	247
19.2.7	Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen	247
20.	Belangrijke overeenkomsten.....	250
21.	Ter inzage beschikbare documenten	250
22.	Woordenlijst	251

Beste Aandeelhouder,

De COVID-19 crisis heeft het afgelopen jaar de trend van e-commerce enorm versneld.

Zo zorgden de opeenvolgende lock-downs voor een absolute doorbraak van e-commerce in Europa. De groei van e-commerce in het afgelopen jaar bleek groter dan deze in de vijf voorgaande jaren gecombineerd. Het is nu reeds duidelijk dat deze nieuwe vorm van beleving bijkomende opslagcapaciteit én nieuwe vastgoedoplossingen vereist.

Montea speelt in op deze wijzigende vraag en was in 2020 de partner van verschillende innovatieve projecten bij onze klanten.

Het afgelopen jaar bouwden we voor Amazon Logistics het eerste distributiecentrum in de Benelux op Schiphol. Via dit gebouw zal Amazon in de toekomst op efficiënte wijze de Randstad bedienen. Samen met DPD ontwikkelen we in Vilvoorde het eerste hedendaagse logistieke centrum op twee niveaus in België. Het vernieuwende concept leert ons om beter om te springen met de schaarse open ruimte. En samen met onze partners ontwikkelden we het grootste distributiecentrum voor DHL Express op het eco-effectieve watergebonden bedrijventerrein Blue Gate Antwerp. Het zijn allemaal oplossingen die inspelen op de vraag naar duurzame beleving van de consument in een stedelijk gebied.

Naast deze innovatieve projecten, bleven we eveneens trouw aan onze logistieke groei-ambities. We bouwden voor Renault een logistieke hub in Lyon. Voor onze klant Advitam realiseerden we bij Arras een nieuw distributiecentrum van 40.000 vierkante meter. Daarnaast zijn we gestart met de bouw van een nieuw distributiecentrum van 50.000 vierkante meter te Waddinxveen, dat grotendeels voorverhuurd werd aan HBM.

Onze verdere groei kan enkel zinvol zijn indien deze ook duurzaam is.

2020 is ook het jaar waarin meer dan ooit duidelijk werd dat duurzaamheid een essentieel onderdeel van elke bedrijfsstrategie moet zijn. Duurzaam ondernemen heeft altijd al in ons DNA gezeten. Wij streven naar duurzame waardegroei, niet naar winst omwille van de winst.

In 2020 hebben we essentiële stappen gezet om dat Montea-DNA om te zetten in een duidelijke visie en duurzaamheidsstrategie op middellange (2030) en lange (2050) termijn. We stelden de allereerste Group Energy & Sustainability Manager aan om alle concrete acties in goede banen te leiden en ons te helpen alle ambitieuze doelstellingen te halen. Samen met dit Jaarlijks financieel verslag stellen we u dan ook met fierheid de duurzaamheidsdoelstellingen van Montea voor in ons ESG rapport.

De fundamentele drivers van ons verhaal blijven ongewijzigd.

Een lage schuld, een hoge bezetting en telkens strategische toplocaties. De winst per aandeel steeg in 2020 naar 3,50 euro, een stijging met 7% tegenover vorig jaar. Het dividend per aandeel dat we voorstellen aan de algemene vergadering bedraagt 2,83 euro, een stijging met meer dan 11% tegenover vorig jaar.

We herbevestigen dan ook de doelstellingen van ons groeiplan 2021.

Een groei van het resultaat per aandeel naar €3,68 en een ambitieuze groei van de portefeuille naar € 1.450 miljoen tegen 2021.

Montea dankt haar uitstekende resultaten uiteraard ook aan haar deskundige en enthousiaste groep van medewerkers die elk hun expertise inzetten om deze uitzonderlijke groei mee te realiseren. We danken ook nogmaals graag onze klanten en aandeelhouders voor hun vertrouwen in ons.

Montea blijft op koers richting een sterk en duurzaam groeiverhaal.



Dirk De Pauw
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf
Chief Executive Officer

1. Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverslagen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit

1.1 Verantwoordelijke personen

De Enige Bestuurder van Montea, Montea Management NV, met zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, is verantwoordelijk voor de in dit jaarlijks financieel verslag verstrekte informatie.

1.2 Verklaring

De Enige Bestuurder verklaart in naam en voor rekening van Montea dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

1.3 Deskundigenverslagen

1.3.1 Erkende commissaris

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

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

Conform het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen heeft de commissaris onderstaande opdracht. Deze opdracht heeft voornamelijk betrekking op de controle van de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen.

- 1) De commissaris oefent controle uit op de jaarrekening en op de geconsolideerde jaarrekening en maakt hiervan jaarlijks een omstandig schriftelijk verslag op.
- 2) Een bijzondere verslaggeving door de commissaris is onder meer nodig in volgende gevallen:

- Bij inbreng in geld (tenzij er eenparig afstand van wordt gedaan);
- bij inbreng in natura;
- bij quasi-inbreng;
- bij uitgifte van aandelen;
- ingeval van beperking of opheffing van het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging of bij de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten;
- ingeval van een tegenstrijdig belang van een bestuurder;
- ingeval van een verrichting tussen de Vennootschap (of één van haar dochtervennootschappen) en de met haar verbonden personen);
- bij de omzetting van de Vennootschap in een andere rechtsvorm;
- bij fusies en splitsingen;
- voor het voorstel tot ontbinding van de Vennootschap en de sluiting van de vereffening.

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

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

De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris-revisor is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2020 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BV, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea € 50.000 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werden volgende andere controlewerkzaamheden door de commissaris uitgevoerd:

- Audit mandaat: € 50.377
- Wettelijke opdrachten: € 20.300
- Belastingadvies: € 2.000
- Andere: € 4.500

1.3.2 Vastgoeddeskundige

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

Montea heeft twee vastgoeddeskundigen zijnde:

- (i) Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel voor de activa in België, Nederland en Frankrijk (met uitzondering van degenen die door Stadim CVBA worden gewaardeerd). In de raad van bestuur van 20 februari 2018 werd de aanstelling van Jones Lang LaSalle BV, vertegenwoordigd door mevrouw Greet Hex goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar met aanvang op 01/07/2018 en eindigt van rechtswege op 30/06/2021. Op de raad van bestuur van 29 maart 2021 werd beslist om Jones Lang LaSalle BV, vertegenwoordigd door Rod Scrivener te herbenoemen als vastgoeddeskundige voor een looptijd van drie jaar met aanvang op 01/07/2021. Het mandaat eindigt van rechtswege op 30/06/2024.
- (ii) Stadim CVBA, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen voor bepaalde activa in België, Nederland en Frankrijk. Stadim CVBA zal in de uitvoering van haar mandaat worden vertegenwoordigd door Anton Braet. Het mandaat van Stadim CVBA heeft een looptijd van drie jaar met aanvang op 01/09/2020 en eindigt van rechtswege op 30/09/2023.

Conform de GVV wetgeving wordt de vastgoedportefeuille op kwartaalbasis door de onafhankelijke vastgoeddeskundige geschat en bepaalt de deskundige de marktwaarde van het vastgoed overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen voor de waardering van het vastgoed van de GVV Wet. De tussen de partijen gemaakte afspraken blijven onderworpen en zijn ondergeschikt aan de bepalingen van het KB GVV en in het algemeen aan alle op de GVV van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, alsook aan alle wettelijke bepalingen die de huidige wettelijke bepalingen, van toepassing op de GVV, zouden aanvullen of vervangen.

Overeenkomstig artikel 24, lid 4 van de GVV Wet, mag de vergoeding van de vastgoeddeskundige rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed. Het ereloon van de vastgoeddeskundige wordt berekend op basis van een vaste kost per site in België, Nederland en Frankrijk. De vastgoeddeskundige kan daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2020 bedroeg het totaal aan erelonen dat werd betaald in het kader van deze opdrachten € 160.325 (excl. BTW).

Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundigen hebben ingestemd met de opname van hun verslag in dit jaarlijks financieel verslag en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen.

1.4 Verklaring met betrekking tot informatie van derden

De Enige Bestuurder verklaart in naam en voor rekening van Montea dat de inlichtingen verstrekt door de vastgoeddeskundigen (Jones Lang LaSalle BV, vertegenwoordigd door mevrouw Greet Hex en Stadim CVBA, vertegenwoordigd door Anton Braet) en de erkende commissaris (EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BV) getrouw werden overgenomen. Voor zover de Enige Bestuurder op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden¹.

1.5 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarlijks financieel verslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

1.6 Verklaring betreffende de jaarrekeningen

In dit jaarlijks financieel verslag wordt informatie opgenomen met betrekking tot voorgaande jaren (2018 en 2019). Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van waar deze informatie gevonden kan worden:

	2020	2019	2018
	https://montea.com/investor-relations/financial-reports		
Kerncijfers	✓ <i>Hoofdstuk 5 pag. 24</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5 pag. 20</i>	✓ <i>Hoofdstuk 4 pag. 36</i>
Vastgoedportefeuille	✓ <i>Hoofdstuk 6.6.4 pag. 58</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.6.4 pag. 49</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.2.4 pag. 50</i>
Kernratio's	✓ <i>Hoofdstuk 6.3.8 pag. 36</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.3.8 pag. 31</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.3.6 pag. 62</i>
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	✓ <i>Hoofdstuk 8.1.2.1 pag. 67</i>	✓ <i>Hoofdstuk 8.1.2.1 pag. 60</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.4.1 pag. 67</i>
Verkorte geconsolideerde balans	✓ <i>Hoofdstuk 8.1.2.2 pag. 71</i>	✓ <i>Hoofdstuk 8.1.2.2 pag. 63</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.4.2 pag. 70</i>
Beursperformantie	✓	✓	✓

¹ Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundigen en de commissaris hebben ingestemd met de opname van hun verslagen in het jaarverslag en met de vorm of context waarin deze verslagen zijn opgenomen.

	<i>Hoofdstuk 16.1 pag. 142</i>	<i>Hoofdstuk 16.1 pag. 126</i>	<i>Hoofdstuk 6.1 pag. 139</i>
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	✓ <i>Hoofdstuk 18 pag. 149- 240</i>	✓ <i>Hoofdstuk 18 pag. 133 -> 203</i>	✓ <i>Hoofdstuk 8 pag. 146->227</i>
Inclusief het verslag van de commissaris	✓ <i>Hoofdstuk 18.9 pag. 208</i>	✓ <i>Hoofdstuk 18.9 pag. 197</i>	✓ <i>Hoofdstuk 8.8 pag. 179</i>

1.7 Universeel registratiedocument

Als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 keurde de FSMA het registratiedocument van Montea voor twee opeenvolgende boekjaren goed. De laatste goedkeuring dateert van 26 juli 2018. De FSMA keurt het registratiedocument enkel goed wanneer voldaan is aan de in diezelfde Verordening neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling waarop dit registratiedocument betrekking heeft.

Montea opteert sinds 2019 om zonder voorafgaande goedkeuring haar universeel registratiedocument te deponeren conform artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus (de **Prospectusverordening**) dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

Dit jaarlijks financieel verslag geldt als universeel registratiedocument en werd niet goedgekeurd door de FSMA.

2. Met de wettelijke controle belaste accountants

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen en is lid van het IBR. De commissaris is EY Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens. De commissaris werd op de jaarlijkse algemene vergadering van 17 mei 2016 herbenoemd voor een termijn van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2019. Op de jaarvergadering van 2019 heeft de algemene vergadering beslist om het mandaat van EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens te verlengen voor een periode van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2022.

3. Risicofactoren

Ingevolge de inwerkingtreding van de Prospectusverordening en de grondige wijziging van de manier waarop risicofactoren in een prospectus, en dus eveneens in een universeel registratiedocument, dienen te worden weergegeven, worden hierna enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden geïdentificeerd. Bovendien houdt Montea rekening met het belang van het risico op basis van de waarschijnlijkheid dat het zich zal voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect ervan overeenkomstig de Prospectusverordening. Conform punt 32 van de ESMA-richtsnoeren en artikel 16 van de Prospectusverordening worden in elke categorie de meest materiële risico's als eerste vermeld.

3.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

3.1.1 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 schulden² en (een gedeelte van) de Obligaties sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR (3 of 6) maanden + marge). Hierdoor kan Montea genieten van eventuele lage rentevoeten. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap. Per 31 december 2020 bedraagt de totale financiële schuld die onderworpen is aan variabele interestvoeten EUR 405.166.667.

Voor een verdere uiteenzetting inzake de reële waarde van de financiële verplichtingen wordt verwezen naar Sectie 18.8.1 (Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie, punt 4: Financiële verplichtingen). Meer informatie met betrekking tot de netto interest kosten kan worden teruggevonden in Sectie 18.8.1 (Toelichting 15: Netto interest kosten) en voor toelichting met betrekking tot de interestlasten wordt verwezen naar Hoofdstuk **Error! Reference source not found.** (ondertitel: interestlasten). Voor een verdere uiteenzetting inzake ons algemeen financieringsbeleid en onze financieringsstructuur verwijzen we naar sectie 9.1 en 9.3.

3.2 Wettelijke en regelgevende risico's

3.2.1 Openbaar domein en luchthavenzones

3.2.1.1 Concessies en opstalrechten

Voor welbepaalde sites beschikt Montea over een opstalrecht of een concessierecht op openbaar domein. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar *(i)* de opstalovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen hebben afgesloten met Brussels Airport Company (BAC) voor sites gelegen in luchthavenzone en *(ii)* de concessieovereenkomsten die Montea of haar dochtervennootschappen hebben

² Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van EUR 931.266 (< 0.2% van de totale financiële schuld). Deze financiële overeenkomst (betreft de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV, met zonnepanelen in eigendom, gelegen te Aalst, op de site verhuurd aan Barry Callebaut) loopt af in het eerste kwartaal van 2028. De bestaande leaseovereenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

afgesloten met North Sea Port Flanders (voorheen 'Gent Zeehaven') of met De Vlaamse Waterweg (of met één van haar rechtsvoorgangers Waterwegen en Zeekanaal of De Scheepvaart³).

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

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

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

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

3.2.1.2 (Veiligheids-) reglementering

Welbepaalde sites van Montea die gelegen zijn op openbaar domein of binnen luchthavenzones⁴ zijn onderworpen aan specifieke (veiligheids-)reglementeringen. Indien deze reglementeringen zouden wijzigen/verstrengen, kan dit een impact hebben op de verhuurbaarheid van de betrokken onroerende goederen of in sommige gevallen bepaalde contractuele beëindigingsmogelijkheden activeren voor de gebruikers. Globaal is 12,9% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 december 2020.

Voor één welbepaalde site van Montea die is gelegen binnen een luchthavenzone is in de gebruiksovereenkomst bedongen dat vanaf een welbepaalde vermindering, door gewijzigde wetgeving inzake het nachtvluchtregime, van **(a)** het aantal toegestane nachtvluchten en/of **(b)** de toegestane te transporteren lading middels nachtvluchten, de gebruiker een vermindering van de gebruiksvergoeding kan vragen en/of de gebruiksovereenkomst voortijdig kan beëindigen na het verstrijken van een minimale duur.

Bij een vermindering van (a) en/of (b) van > 25% tot 50% kan de gebruiker, voor de duur van die vermindering, aanspraak maken op een vermindering van ca. 6% van de gebruiksvergoeding. Dit risico is evenwel ingeperkt doordat de opstalovereenkomst voorziet dat in dat geval Montea op haar beurt ca. 11% minder opstalvergoeding dient te betalen, en doordat de gebruiksovereenkomst voorziet dat de gebruiksvergoeding opnieuw volledig verschuldigd wordt zodra het verminderde nachtvluchtregime ophoudt.

³ Meer informatie over de buiten balans verplichting (bankgarantie) ten gunste van Scheepvaart NV kan worden teruggevonden in Sectie 18.8.1 (Toelichting 43: Buiten balans verplichting).

⁴ Montea focust bij haar investeringen op multi-modale toplocaties, met een voorkeur voor haven- en luchthavenlocaties in België, Frankrijk en Nederland. Voor meer informatie wordt er verwezen naar Hoofdstukken **Error! Reference source not found.** en **Error! Reference source not found.**

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

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

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

3.2.2 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen⁵

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

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

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

⁵ Meer informatie met betrekking tot de inhoud van het GVV statuut kan worden teruggevonden in Hoofdstuk **Error! Reference source not found.**

3.2.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI⁶

Status FBI-statuut aanvraag Montea Nederland NV en dochtervennootschappen

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

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

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

Montea onderhoudt doorlopend constructief contact met de Nederlandse fiscale administratie en het Nederlandse ministerie over de concrete toepassing van de reeds bekendgemaakte uitspraken en over de vergelijkbaarheid van Montea met Nederlandse instellingen met het FBI-statuut. Dit contact is gericht op het bekomen van het FBI-regime voor Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen.

Toekomst van FBI-regime

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

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact t.e.m. 2020⁷

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, heeft ze haar boekhouding tot heden gevoerd alsof ze de FBI status reeds heeft. Het ministerie heeft immers in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van

⁶ Meer informatie met betrekking tot de inhoud van het FBI statuut kan worden teruggevonden in Hoofdstuk **Error! Reference source not found.**

⁷ Zie voor de boekhoudkundige verwerking ook Sectie 18.8.1 (Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa)

behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een ‘level playing field’ (‘gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld’). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV’s met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Montea Nederland NV⁸ heeft in haar aangiften vennootschapsbelasting 2015 t.e.m. 2019 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor het FBI-statuut waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter (voorlopige) aanslagen 2015 t.e.m. 2019 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (in principe 8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 8,2 miljoen voor deze 5 jaren).

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

Montea heeft eenzelfde totaalbedrag (€ 8,2 miljoen) ook als vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut toch zou worden geweigerd, werden de aanslagen terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea. Montea Nederland NV⁹ heeft ieder jaar de onder het FBI regime uitkeringsverplichting gerespecteerd en heeft zo voor de periode 2015 t.e.m. 2019 € 1,5 miljoen aan verschuldigde dividendbelasting afgedragen. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2016, 2017 en 2018 werden verzoeken om ambtshalve vermindering ingediend. Tegen de afdrachten dividendbelasting in 2019 en 2020 is bezwaar gemaakt. De dividendbelasting kan mogelijk gerecupereerd worden indien het FBI statuut toch geweigerd zou worden. De totale impact met betrekking tot de jaren 2015 tot en met 2019 zou dus € 6,7 miljoen of € 0,42 per aandeel (12% van het EPRA resultaat 2020) bedragen.

Tenzij evenementen zich voordoen waaruit blijkt dat anders gehandeld zou moeten worden, is Montea voornemens om dezelfde werkwijze te hanteren met betrekking tot 2020. Een bedrag van ca. € 3,5 miljoen zal betaald worden met betrekking tot de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020. In de cijfers over 2020 wordt hiervoor een schuld van € 3,5 miljoen en een vordering van € 3,5 miljoen opgenomen. Een bedrag van ca. € 0,7 miljoen zal voorzien worden met betrekking tot de dividendbelasting die verschuldigd is na vervulling van de uitkeringsverplichting. De impact van het niet bekomen van de FBI status met betrekking tot 2020 zou dus € 2,8 miljoen of € 0,17 per aandeel bedragen, zijnde het bedrag van de verwachte voorlopige aanslag 2020 verminderd met voornoemd bedrag aan dividendbelasting.

Boekhoudkundige verwerking & financiële impact 2021

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

⁸ En haar Nederlandse dochtervennootschappen

⁹ En haar Nederlandse dochtervennootschappen

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

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

3.2.4 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC¹⁰

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

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

Indien de Vennootschap haar statuut van SIIC zou verliezen, vb. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting. De Vennootschap schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal EUR 0,06 per aandeel¹¹ op basis van het gerealiseerde resultaat van 2020, zonder hierbij rekening te houden met groeiassumpties van de huidige portefeuille.

3.3 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

3.3.1 Risico's verbonden aan de enige bestuurder

In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Enige Bestuurder¹², heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate

¹⁰ Meer informatie met betrekking tot de inhoud van het SIIC statuut kan worden teruggevonden in Hoofdstuk **Error! Reference source not found.**

¹¹ Hier berekend op het gewogen gemiddeld aantal aandelen per 31 december 2020. De maximale jaarlijkse impact bij verlies van het SIIC statuut wordt ingeschat op EUR 1,0 miljoen.

¹² Voor meer informatie met betrekking tot structuur van de Enige Bestuurder binnen Montea wordt verwezen naar Sectie **Error! Reference source not found.**

Corporate Governance Code 2020 en Hoofdstuk **Error! Reference source not found.** Bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding.

governance en het corporate governance charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Enige Bestuurder. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Enige Bestuurder aanwezig is. Tevens dient de Enige Bestuurder zijn instemming te geven bij elke beslissing van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten). Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Enige Bestuurder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Vennootschap noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehouden.

3.3.2 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 clause met betrekking tot een controlewijziging in de Obligaties¹³ worden geactiveerd. Dit zou tot gevolg hebben dat elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke “agent”, kan eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien die er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea. Ook in de bilaterale kredieten kan dit de clause met betrekking tot een controlewijziging activeren waardoor de betrokken financiële instellingen het recht zouden hebben om alle uitstaande bedragen op te eisen. Montea beschikte op 31 december 2020 over € 79,8 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en € 380,2 miljoen aan kredietlijnen.

3.4 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

Montea sluit soms voor build-to-suit projecten een overeenkomst af met een ontwikkelaar waarin Montea zich verbindt om tegen een vooraf afgesproken prijs het respectievelijke gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) te zullen aankopen, mits het vervullen van enkele opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden hebben betrekking op o.a. het afleveren van de garantie, de eerste huurbetaling, het bekomen van de nodige vergunningen en de voorlopige oplevering van het gebouw. Indien het gebouw later dan voorzien wordt opgeleverd of indien er één of meerdere opschortende voorwaarden niet zijn vervuld, kan Montea beslissen om het gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) niet (of pas later) over te nemen, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde resultaten van Montea en haar toekomstige vastgoedportefeuille.¹⁴

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

¹³ Meer informatie met betrekking tot de financiële verplichtingen naar aanleiding van de Obligaties kan worden teruggevonden in Sectie 18.8.1 (Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie, ondertitel 4: Financiële verplichtingen).

¹⁴ Meer informatie over de vooropgestelde resultaten en de toekomstige vastgoedportefeuille van Montea kan worden teruggevonden in Hoofdstuk 12 Winstprognoses of -ramingen.

4. Gegevens over Montea

4.1 Naam

Montea is een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap (*société immobilière réglementée publique*) naar Belgisch recht, gespecialiseerd in de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland.

4.2 Rechtspersonenregister

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer 0417.186.211. Haar BTW nummer is BE0417.186.211. Haar LEI nummer is 5493006K5LQDDOGK1T60.

De vaste inrichting in Frankrijk is ingeschreven in het “régistre du commerce et des sociétés” te Parijs onder het nummer 497 673 145. Haar BTW nummer is FR 06497 673 145.

De dochteronderneming in Nederland is ingeschreven te Tilburg onder het RSIN/FI-nummer 853208785. Haar BTW nummer is NL853208785B01.

4.3 Oprichting

Montea werd opgericht op 26 februari 1977. Op 1 oktober 2006 werd Montea erkend als openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, of afgekort openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA.

Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussel en sinds december 2006 op Euronext Parijs. De activiteiten van Montea, als GVV, zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samenbrengen van verschillende vastgoedportefeuilles. Het bedrijf is een referentiespeler in deze groeiende markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders.

Op 22 september 2014 werd Montea door de FSMA vergund en erkend als openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht. Die erkenning ging in op 30 september 2014, zijnde de datum waarop de buitengewone algemene vergadering van Montea heeft ingestemd met het nieuwe statuut.

Zij is onderworpen aan de GVV Wet en het GVV KB.

4.4 Zetel en rechtsvorm

Montea wijzigde haar rechtsvorm op 9 november 2020 van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap. Zij valt onder het Belgische Vennootschapsrecht.

De zetel van Montea NV in België is gevestigd te 9320 Erembodegem (Aalst) Industrielaan 27. Het telefoonnummer van de zetel is +32 (0) 53 82 62 62. De zetel van de vaste inrichting in Frankrijk, Montea SA, is sinds 1 oktober 2010 gevestigd te 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine. Het telefoonnummer van deze vaste inrichting in Frankrijk is +33 (0) 1 83 92 25 00. De administratieve zetel van Montea Nederland NV is

gevestigd te 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c. Het telefoonnummer van deze administratieve zetel in Nederland is +31 (0) 88 2053 88.

De website van de vennootschap is www.montea.com. De informatie op de website vormt geen deel van dit jaarlijks financieel verslag tenzij die informatie via verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag is opgenomen.

5. Kerncijfers

		BE	FR	NL	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)						
Aantal sites		34	18	22	74	69
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	645.450	202.702	313.965	1.162.118	1.073.248
Kantoren	M ²	65.724	17.774	30.598	114.096	103.334
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M ²	6.512	0	180.345	186.858	163.010
Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m²)	M²	717.686	220.476	524.909	1.463.071	1.339.593
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd	M ²	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	M ²	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	M ²	0	70.000	0	70.000	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	M ²	79.137	0	0	79.137	224.137
Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m²)	M²	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.346.422
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (2)	K€	607.984	198.833	473.291	1.280.108	1.083.085
Investeringswaarde (3)	K€	623.287	212.832	515.709	1.351.828	1.134.150
Bezettingsgraad (4)	%	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde (2)	K€	24.428	0	5.327	29.755	12.195
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (2)	K€	9.964	2.372	42.254	54.590	64.004
Geconsolideerde resultaten						
Resultaten						
Netto huurresultaat	K€				69.597	65.063
Vastgoedresultaat	K€				74.374	68.135
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				67.635	61.710
Operationele marge (5)*	%				90,9%	90,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-10.950	-11.356
EPRA resultaat (7)*	K€				55.778	49.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					15.916.319	15.229.606
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				3,50	3,28
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				107.308	71.207
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				-8.077	-12.739
Netto resultaat (IFRS)	K€				155.009	108.465
Netto resultaat per aandeel	€				9,74	7,12
Geconsolideerde balans						
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				815.311	680.029
EPRA NRV (12)*	K€				911.747	747.734
EPRA NTA (13)*	K€				845.722	702.535
EPRA NDV (14)*	K€				817.356	682.907
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				531.279	470.104
Balanstotaal	K€				1.398.921	1.193.698
Schuldratio (15)	%				38,0%	39,4%
IFRS NAV per aandeel	€				50,88	43,09
EPRA NRV per aandeel (16)*	€				56,90	47,38
EPRA NTA per aandeel (17)*	€				52,78	44,51
EPRA NDV per aandeel (18)*	€				51,01	43,27
Beurskoers (19)	€				93,10	81,00
Premie	%				83,0%	88,0%

- 1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- 2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- 3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- 4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- 5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat. Zie sectie 18.12.
- 6) * Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het GVV KB exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.
- 7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 18.11.
- 8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 18.11.
- 9) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 18.12.
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 12) * EPRA Net Reinstatement Value: De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes. Zie ook www.epra.com en sectie 18.11.
- 13) * EPRA Net Tangible Assets gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. De NTA is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.
- 14) * EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten.
- 15) Schuldratio volgens het GVV KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
- 16) * EPRA NRV per aandeel: De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 18.11.
- 17) * EPRA NTA per aandeel: De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 18.11.
- 18) 18) * EPRA NDV per aandeel: De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 18.11.
- 19) Beurskoers op het einde van de periode.

6. Overzicht van de bedrijfsactiviteiten

6.1 Belangrijkste activiteiten

Montea is een toonaangevende openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille te ontwikkelen en te onderhouden (door deze te verwerven of zelf te ontwikkelen) in het kader van een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden, teneinde stabiele huurinkomsten te genereren die leiden tot een stabiel en - in de mate van het mogelijke - groeiend dividend voor haar aandeelhouders op lange termijn.

De vennootschap heeft tot voorwerp (Artikel 3 van de statuten):

“3.1 De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de GVV wetgeving.

Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal of, indien de betreffende vennootschap geen kapitaal heeft, minder dan 25% van het eigen vermogen van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 4.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee

jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving.

Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen

3.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4 De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden."

6.2 Belangrijkste markten

Montea is actief in België, Nederland, Frankrijk en sinds 2020 tevens in Duitsland.

Voor de uitsplitsing van de totale opbrengsten van boekjaar 2020 naar geografische markten en naar categorieën bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar Sectie 18.8.1 (Toelichting 1: Huurinkomsten) en Sectie 18.11 (H) Investment Assets).

Voor een uitsplitsing van de historische totale opbrengsten naar categorieën bedrijfsactiviteiten en naar geografische markten, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening) van Montea voor de boekjaren 2018 en 2019.

Jaarlijks financieel verslag 2018	Toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening (p. 164-166)
Jaarlijks financieel verslag 2019	Toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening (p. 158-161)

6.3 Belangrijkste gebeurtenissen

6.3.1 Historische financiële informatie

Voor de belangrijkste gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten wordt voor de historische financiële informatie verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name het activiteitenverslag) van Montea voor de boekjaren 2018 en 2019 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

Jaarlijks financieel verslag 2018	“Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar” (p. 55-66)
Jaarlijks financieel verslag 2019	“Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar” (p. 24-33)
Jaarlijks financieel verslag 2020	“Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar” (p. 29-39)

6.3.2 Huuractiviteit tijdens het jaar 2020

Bezettingsgraad van 99,4%

Op 31 december 2020 bedraagt de bezettingsgraad 99,4% tegenover 99,3% eind 2019. Van de 7% huurcontracten die in 2020 op vervaldag kwamen, kon 99% worden verlengd.

De beperkte leegstand bevindt zich in Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en UTC Aerospace.

Langdurig partnership met DPD Belgium¹⁵

Het Franse koerierbedrijf DPD investeert € 60 miljoen aan nieuwe depots in ons land. Het merendeel daarvan, € 50 miljoen, pompt het in een gloednieuw, volledig geautomatiseerd sorteercentrum in Vilvoorde, op een terrein van Montea. Beide bedrijven gaan niet toevallig een partnership aan: door corona boemt de e-commerce in ons land als nooit tevoren. Dat - én de strategische ligging van het terrein - deed DPD Belgium zelfs beslissen om zich meteen voor minimum 27 jaar te engageren en zo de beleving van pakjes in ons land nog vlotter te laten verlopen.

De Belgische e-commerce heeft de wind in de zeilen. Belgische webshops haalden vorig jaar een gezamenlijke omzet van € 8,2 miljard. Dat is een stijging van 17% in vergelijking met de situatie in 2018. Intussen stijgt ook het aantal transacties en neemt het aantal Belgische webshops sterk toe. Dat blijkt uit de meest recente E-commerce Barometer. Omwille van de coronacrisis gaan die cijfers volgens experts de komende maanden nog verder de hoogte in.

Surfend op die golf zijn Montea en DPD Belgium een overeenkomst op lange termijn aangegaan. DPD Belgium - onderdeel van de Franse Post - wil nog verder investeren in België, omdat het de markt van e-commerce ook in ons land verder ziet groeien. Daarbij investeert het Franse bedrijf € 60 miljoen aan nieuwe depots in België, waarvan € 50 miljoen in een volledig geautomatiseerd sorteercentrum van ca 9.000 m². Dat sorteercentrum komt er in Vilvoorde, op een 59.500 m² terrein dat eigendom is van Montea.

¹⁵ Zie persmededeling van 22/09/2020 of www.montea.com voor meer informatie.



Strategisch partnership

Het terrein waar het innovatieve gebouw op twee bouwlagen komt, ligt aan de de Tyraslaan vlakbij de afrit Vilvoorde langs de Brusselse Ring en nabij diverse invalswegen richting centrum Brussel. Gezien de strategische ligging wil DPD zich voor minimum 27 jaar engageren en daarbij ook investeren in de ontwikkeling van het gebouw. Dankzij dit project zal DPD haar groei in België kunnen versterken en verder aanhouden. Daarbij staat uiteraard een duurzame beleving centraal. Dit laatste is niet onbelangrijk, want uit een onderzoek van de Franse speler blijkt dat maar liefst 66% van de Belgische online shoppers verwachten dat bedrijven hun verantwoordelijkheid opnemen tegenover het milieu.

Groeiende e-commerce

Voor Montea betekent dit uiteraard opnieuw een lange termijnbelegging op een strategische locatie. Het terrein werd in 2017 aangekocht met het oog op de groeiende e-commerce sector en het toekomstig belang van snelle distributie in ons land. Montea ging dus ook op zoek naar een geschikte partner om samen een geslaagd project op poten te zetten. Daaruit vloeit dit partnership voort waarbij Montea eigenaar blijft van de grond en DPD de grond huurt via erfpacht maar gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst eigenaar blijft van het gebouw. De transactie gebeurt aan een aanvangsrendement van 6,0% en werd begeleid door Jones Lang Lasalle.

“De Corona-crisis versnelt de vraag naar regionale distributiecentra. Na de ontwikkeling van DHL Express op Blue Gate, spelen we met dit project opnieuw in op deze vraag. Daarnaast zijn we bijzonder fier te kunnen meewerken aan het eerste distributiegebouw met twee bouwlagen in België, een innovatie voor de sector die tegemoet komt aan de nood om spaarzaam om te gaan met de schaarse beschikbare ruimte.” **Jo De Wolf, CEO Montea.**

Impact COVID-19 op verhuuractiviteit en betalingsgedrag klanten

De verhuuractiviteiten van Montea hebben gedurende 2020 weinig impact ondervonden van de COVID-19 crisis.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (zowel op landen als sector- als siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige

gevallen zelfs een verhoogde activiteit. Montea is zich bewust van de uitdaging waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijtscheldingen toegekend.

De gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen eind 2020 een bedrag van ca. 0,5 miljoen. Voor de totaliteit van deze gespreide huursommen werd voorzichtigheidshalve een provisie aangelegd in de resultatenrekening van 2020.

Montea heeft 99% van de verschuldigde huurfacturen van FY 2020 geïnd.

Op heden werd eenzelfde percentage van 99% van de vervallen huurfacturen van januari 2021 (maandhuren) en het eerste trimester 2021 (kwartaalhuren) ontvangen.

6.3.3 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2020

6.3.3.1 Aankopen

In de loop van 2020 werd een totaal aankoopvolume van € 48 miljoen verwezenlijkt. Alle acquisities werden verworven aan een investeringswaarde lager dan of in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Montea realiseert, bij volledige verhuring, hierop een netto aanvangsrendement van 5,9% exclusief grondreserve. Inclusief grondreserve bedraagt het netto aanvangsrendement 4,9%. Alle verworven acquisities bevinden zich op Nederlands grondgebied:

6.3.3.2 Overzicht gerealiseerde aankopen in 2020

Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)¹⁶

Montea oefende in augustus 2020 haar optie uit op een terrein van ca. 120.000 m² gelegen te Waddinxveen. De investeringswaarde van het terrein bedroeg ca. € 25 miljoen. Het terrein biedt de mogelijkheid om een nieuw distributiecentrum van ca. 100.000 m² te realiseren. Montea start in 2021 met de bouw van de eerste fase waarbij een distributiecentrum van 50.000 m² ontwikkeld wordt. HBM Machines B.V.¹⁷ tekende als eerste huurder een huurovereenkomst voor een vaste periode van 10 jaar voor 36.000 m² in deze ontwikkeling.

Verwerving bedrijventerrein, Echt (NL)¹⁸

Montea kocht in december 2020 een terrein gelegen tussen de A2 en het Julianakanaal bij de afslag Echt. Het terrein is volledig verhuurd op basis van een triple-net huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar. Het terrein heeft een totale oppervlakte van ca. 120.000 m², een significante uitbreiding van de “yielding” landbank en dus het toekomstige ontwikkelingspotentieel van Montea. Deze investering vertegenwoordigt een investeringswaarde van ca. 23 miljoen.



¹⁶ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie

¹⁷ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁸ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

6.3.4 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2020

6.3.4.1 Projecten opgeleverd in de loop van 2020

In de loop van 2020 werd een oppervlakte van ca. 55.000 m² aan voorverhuurde projecten en ca. 18.000 m² voorverhuurde terreinen (parking) opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 61 miljoen (exclusief de investeringen voor zonnepanelen) aan een netto aanvangsrendement van 7,0%. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 13 jaar.

- **Saint-Laurent-Blangy, Frankrijk** ¹⁹
 - Start ontwikkeling: Q2 2019
 - Oppervlakte: ca 33.000 m² opslagruimte en 1.900 m² kantoorruimte
 - 20 jaar vast verhuurd aan Groupe Advitam
 - Investeringswaarde: ca € 22 miljoen
 - Oplevering: 15/06/2020

- **Meyzieu, Frankrijk** ²⁰
 - Start ontwikkeling: Q3 2019
 - Oppervlakte: ca 10.000 m² opslagruimte
 - 9 jaar vast verhuurd aan Renault
 - Investeringswaarde: ca € 13 miljoen
 - Oplevering: 15/06/2020

- **Schiphol Airport (NL)**
 - Aankoop terrein (21.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: Q1 2020
 - Oppervlakte distributiecentrum: ca 9.000 m²
 - Oppervlakte kantoorruimte: ca 1.000 m²
 - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
 - Investeringswaarde: ca € 17 miljoen
 - Oplevering: 15/10/2020

- **Schiphol Airport – parking plot 1 (NL)**
 - Aankoop terrein: Q3 2020
 - Start aanleg: Q4 2020
 - Oplevering: 01/12/2020
 - Ingang huurcontract: 01/12/2020
 - Oppervlakte terrein: 17.900 m² (331 parkeerplaatsen)
 - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
 - Investeringswaarde (terrein + ontwikkeling): ca. € 9 miljoen



¹⁹ Zie persmededeling van 04/04/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

²⁰ Zie persmededeling van 19/09/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

Impact COVID-19 op projectontwikkelingen

De projecten werden tijdig, conform voorziene afspraken in de huurovereenkomsten, opgeleverd ondanks een tijdelijke onderbreking in Frankrijk van ongeveer één maand in april 2020 ten gevolge van de maatregelen van de bevoegde overheden.

6.3.4.2 Geïdentificeerde projecten in uitvoering in 2021

Bovendien heeft Montea een aantal projecten geïdentificeerd die in 2021 opgeleverd of opgestart zullen worden. Dit voor een totaal investeringsbudget van ca. € 163 miljoen²¹. Het betreft voornamelijk terreinen die Montea onder controle heeft en waarvan, gezien de unieke locatie en de huidige huurmarkt, verwacht wordt op korte termijn een klant te vinden en daarna dus ook de bouwwerkzaamheden op te starten.

- **Schiphol Airport - parking plot 2 (NL)**
 - Aankoop terrein: Q4 2020
 - Start aanleg: Q4 2020
 - Ingang huurcontract: Q2 2021
 - Oppervlakte terrein: 4.400 m² (60 parkeerplaatsen)
 - 10 jaar vast verhuurd aan Amazon Logistics
 - Investeringswaarde: ca. € 2 miljoen

- **Circulaire en klimaat neutrale bedrijventerrein Blue Gate te Antwerpen, België 22**
 - Start ontwikkeling: Q4 2019
 - Oplevering: 08/01/2021
 - Oppervlakte: ca. 4.250 m² distributiecentrum (stadsdistributie met elektrische voertuigen cargofietsen)
 - 15 jaar vast verhuurd aan DHL Express
 - Investeringswaarde: ca. € 10 miljoen

- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
 - Oppervlakte terrein: 120.000 m²
 - Aankoop terrein: Q3 2020
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 80 miljoen
 - Ontwikkeling fase 1:
 - Oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
 - Start ontwikkeling: Q1 2021
 - Oplevering: Q1 2022
 - Verhuurd: ca. 36.000 m²
 - Huurder: HBM Machines B.V.²³ voor een vaste periode van 10 jaar
 - Verhuring tijdens ontwikkelingsfase: ca. 14.000 m²
 - Ontwikkeling fase 2:
 - Verwachte oppervlakte opslagruimte: ca. 50.000 m²
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)



²¹ Waarvan € 40,8 miljoen reeds geïnvesteerd werd op 31/12/2020.

²² Zie persmededeling van 19/12/2019 of www.montea.com voor meer informatie.

²³ Zie persmededeling van 21/12/2020 of www.montea.com voor meer informatie

- **Uitbreiding + parking, De Hulst, Willebroek (BE)**
 - Start aanleg: Q2 2021
 - Ingang huurcontract: Q4 2021
 - Oppervlakte parking: 7.250 m² (75 parkeerplaatsen en 76 truck parkeerplaatsen)
 - Oppervlakte cross dock: ca. 2.000 m²
 - 15,5 jaar vast verhuurd aan Dachser Belgium N.V.
 - Investeringswaarde: ca. € 2,5 miljoen

- **Lumineus, Lummen (BE)**
 - Aankoop terrein (55.000 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca 30.000 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 27 miljoen

- **Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
 - Aankoop terrein (37.500 m²) in 2019
 - Start ontwikkeling: na sanering en voorverhuur (< Q4 2021)
 - Verwachte oppervlakte distributiecentrum: ca. 24.500 m²
 - Inschatting investeringsbudget terrein + ontwikkeling: ca. € 19 miljoen

- **Renovatieprojecten bestaande sites (BE)²⁴**
 - Start renovatie: bij einde huurcontract (< Q4 2021)
 - Inschatting investeringsbudget: ca. € 15 miljoen

- **Bedrijventerrein St-Priest (FR)**
 - Aankoop terrein (70.000 m²) in 2022
 - Investeringsbudget terrein: ca. € 7 miljoen

6.3.5 Ontwikkelingen in de PV-portefeuille

De investeringen in PV-installaties in 2020 brengt het totaal vermogen aan zonnepanelen op 38 MWp eind 2020, goed voor een productie van 35.500 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van meer dan 10.000 gezinnen of een equivalent aan CO2 reductie van 565 ha bos. Voorlopig heeft Montea PV-installaties geïnstalleerd op de daken van haar Belgische en Nederlandse portefeuille. In 2021 zullen de eerste PV-installaties op de daken van de Franse portefeuille geïnstalleerd worden.

²⁴ In het kader van haar duurzaamheidsstrategie, heeft Montea beslist om de eerder geplande herontwikkelingen te Aalst en Vorst te herzien. In Aalst werd gekozen voor een wederinstandstelling van het gebouw, gezien het structureel voldoet aan de hedendaagse eisen. Een eerste fase werd reeds uitgevoerd door de dakrenovatie met aanpassing van isolatie zodat deze in overeenstemming is met de hedendaagse normen. Ook te Vorst, waar eerst de twee gebouwen, verhuurd aan Unilever, herontwikkeld zouden worden, werd de strategie gewijzigd. Er werd gekozen om het huidige gebouw, waar tot voor kort de Lipton thee werd geproduceerd, te upgraden naar een future-proof locatie, terwijl het tweede gebouw gesloopt zal worden en plaats zal maken voor een nieuw state-of-the-art warehouse.

6.3.5.1 Realisaties in 2020

In 2020 traden op de daken van Belgische portefeuille 14 nieuwe PV installaties in werking, goed voor een totale investeringskost van ca. € 11,6 miljoen. Met deze nieuwe installaties, produceren de PV installaties in België ca. 22.500 MWh zowat de energieconsumptie op jaarbasis van bijna 6.500 gezinnen.

In Nederland werden 6 nieuwe PV installaties geïnstalleerd, goed voor een totale investeringskost van € 4,7 miljoen. Nederland brengt hiermee haar vermogen aan zonnepanelen naar een niveau van ca. 14,5 MWp, een vermogen nodig om de jaarconsumptie van 3.800 gezinnen te dekken.

6.3.5.2 Verwachte realisaties na 2020

Ondertussen heeft Montea ongeveer 81% van alle daken van de warehouses in België effectief van PV-installaties voorzien. De ambitie is om dat percentage op te trekken richting 95%, de maximale technische capaciteit van de huidige portefeuille. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 2,7 miljoen voorzien.

In Nederland werd inmiddels 38% van de portefeuille warehouses voorzien van zonnepanelen. In 2021 zal dat percentage opgetrokken worden tot 60 %. Hiervoor wordt een investeringsbudget van ca. € 9,1 miljoen voorzien.

Naast Nederland en België, worden er vanaf 2021 ook PV-installaties voorzien in Frankrijk. Hiervoor werd een investeringsbudget van ca. € 4 miljoen voorzien.

Na deze operatie zal de totale productie van de PV-installaties van Montea overeenstemmen met het jaarverbruik van 16.300 gezinnen en wordt er een equivalent van 950 ha bos aan CO₂ bespaard.

6.3.6 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2020

Er hebben in 2020 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

6.3.7 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

10/06/2020

Resultaat keuzedividend²⁵

In totaal werd 64,22% van de coupons nr. 22 (die het dividend van het boekjaar 2019 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Er werden 241.100 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 18.004.383,60 (€ 4.913.618,00 in kapitaal en € 13.090.765,60 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestane kapitaal. De nieuw gecreëerde aandelen werden vanaf 15 juni 2020 tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs toegelaten. Het maatschappelijk kapitaal van Montea vertegenwoordigt 16.023.694 aandelen.

²⁵ Zie persmededeling van 11/06/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

Financieringsactiviteiten

Bijkomend kon Montea in de loop van het tweede kwartaal van 2020 een bedrag van € 175 miljoen aan nieuwe financiering vastleggen met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,4 jaar. Verder werden kredietlijnen die op vervalddag kwamen in 2020 en enkele lijnen die op vervalddag komen in 2021 verlengd.

Impact COVID-19 op financieringsactiviteiten

In het kader van de onzekerheden door de COVID-19 pandemie heeft Montea verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur, zoals een schuldratio²⁶ van 38,0% en een Interest Coverage Ratio van 6,2x. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft Montea haar financieringsbehoeften (verplichtingen inclusief verwachte uitgaven voor nog niet geëngageerde projecten conform vooruitzicht portefeuillegroei) tot augustus 2021 gedekt. Montea heeft momenteel een niet-opgenomen capaciteit van kredietlijnen van € 106,5 miljoen.

Montea overweegt steeds alle mogelijke financieringsvormen. De toegang tot de schuldenmarkt werd voor Montea niet beperkt naar aanleiding van COVID-19 dankzij haar track record, haar lage schuldratio van 38,0% en de vastgoedklasse (logistiek) waarin zij actief is. Rekening houdend met de onzekerheden door COVID-19, heeft Montea besloten om de beschikbare schuldcapaciteit op te trekken wat extra financiële kosten in de vorm van een reservatiecommissie met zich zal meebrengen voor de toekomst.

De gemiddelde kost van schuld daalde van 2,2% in 2019 naar 1,9% in 2020.

6.3.8 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,83 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 3,50 zal de raad van bestuur van de enige bestuurder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,83 bruto per aandeel (€ 1,98 netto per aandeel), gebaseerd op een uitkeringspercentage van 80%. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 11% in vergelijking met 2019 (€ 2,54 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 5% ten gevolge van het keuzedividend (creatie van 241.100 nieuwe aandelen).

²⁶ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

KERNRATIO'S	31/12/2020	31/12/2019
Kernratio's (€)		
EPRA resultaat per aandeel (1)	3,50	3,28
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	6,74	4,68
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,51	-0,84
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	9,74	7,12
EPRA resultaat per aandeel (2)	3,48	3,17
Voorgestelde uitkering		
Bruto dividend per aandeel	2,83	2,54
Netto dividend per aandeel	1,98	1,78
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.916.319	15.229.606
Aantal aandelen in omloop per periode einde	16.023.694	15.782.594

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

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

6.3.9 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2020

Montea breidt activiteiten uit naar Duitsland via samenwerking met Duitse IMPEC Groep²⁷

Na België, Frankrijk en Nederland is Montea klaar om nu ook de Duitse markt te betreden en zo haar internationale slagkracht te vergroten. De sterke groei van de logistieke sector in Europa én de leidende rol van de Duitse economie zijn de belangrijkste drijfveren om verder internationaal door te breken. Voor de uitbreiding gaat Montea een partnership aan met IMPEC Groep.

Vandaag is Montea actief in België, Nederland en Frankrijk, maar breidt nu haar activiteiten ook uit naar Duitsland. Reden: de sterke groeiambities doen de beursgenoteerde groep kijken naar het land met één van de meest toonaangevende economieën van heel Europa. Voor deze uitbreiding ging Montea de voorbije maanden op zoek naar een geschikte partner met hetzelfde DNA. Die partner vonden ze in de Duitse IMPEC Groep.

“Wij zijn met deze beslissing niet over één nacht ijs gegaan. De centrale ligging, een uitstekende infrastructuur, de hoogtechnologische standaarden en bouwnormen maken van Duitsland vandaag de meest aantrekkelijke logistieke markt van Europa. We geloven er dan ook ten volle in dat we via een sterke samenwerking met IMPEC Groep onze ambities in Duitsland kunnen waarmaken.” Jo De Wolf, CEO Montea

IMPEC Groep is net zoals Montea ontstaan vanuit familiaal ondernemerschap. Bovendien hanteert de Duitse groep dezelfde waarden als Montea, namelijk een langetermijnvisie en een focus op waardecreatie in het ontwikkelen van ‘built-to-suit’ projecten op strategische locaties.

²⁷ Zie persmededeling van 25/06/2020 of www.montea.com voor meer informatie.

IMPEC Groep - ofwel IMPEC Real Estate GmbH - werd in 1993 opgericht door Gerhard Mannsperger. Sinds de komst van zoon Dominique Mannsperger, een ervaren logistiek ontwikkelaar, richt het bedrijf zich uitsluitend op logistieke ontwikkelingen. In hun klantenportefeuille zitten onder andere bedrijven zoals Seifert Logistics, Duvenbeck en Mateco. IMPEC Groep ontwikkelde de afgelopen jaren meer dan 550.000 m² verhuurde opslagruimte en verwerkte een transactievolume van € 400 miljoen.

Volgende fase

Om de samenwerking te bestendigen, sloten Montea en IMPEC Groep een overeenkomst, waarbij IMPEC Groep voor Montea op zoek gaat naar hoogwaardige én duurzame ontwikkelings- en investeringsopportuniteiten op de Duitse markt. Montea zal voor deze projecten optreden als financiële partner tijdens de ontwikkelingsfase en anderzijds als eindinvesteerder bij oplevering. Dankzij de ervaring in duurzame ontwikkelingen en investeringen zal IMPEC Groep alvast bijdragen tot de forse groeiambitie van Montea.

“IMPEC Groep heeft zijn kwaliteiten als projectontwikkelaar in het verleden meermaals kunnen bewijzen. Met Montea hebben we een sterke partner gevonden, die dezelfde filosofie hanteert en kwaliteitseisen stelt aan zijn projectontwikkelingen. Samen met Montea, als financieel robuuste partner, zullen ook wij nu onze impact aanzienlijk kunnen vergroten en tegemoetkomen aan de toenemende vraag naar kwalitatief hoogstaand logistiek vastgoed.” **Dominique Mannsperger, Directeur Montea Duitsland**

De groeiambitie mag duidelijk zijn, want door deze samenwerking wordt Duitsland - naast België, Nederland en Frankrijk - het vierde land waar Montea actief is. De expansie markeert de start van een volgende fase in de investeringsstrategie in hoogwaardige én duurzame logistieke locaties. Met een schuldgraad van 38,0%, is Montea ervan overtuigd snel door te kunnen groeien in Duitsland

6.3.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

In 2017 sloot Montea met de eigenaar van een terrein te Tilburg een overeenkomst, waarbij Montea een voorkooprecht had op een eventuele verkoop van het perceel met zijn opstallen. In februari 2021 werd tussen partijen een dading gesloten over de voorwaarden waartegen Montea afziet van dit voorkooprecht, waarbij Montea in totaal € 2,6 M (voor belastingen) toekomt. Deze vergoeding compenseert grotendeels de voorzichtige benadering die Montea heeft aangenomen sinds 01/01/2021 m.b.t. het FBI regime²⁸.

Openbaarmaking transparantiekennisgeving BlackRock Groep²⁹

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

²⁸ Er werd een voorziening van € 2,9 miljoen in de vooruitzichten (via de resultatenrekening) 2021 opgenomen, het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer. Zie 1.2.8 Evoluties inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut.

²⁹ Zie persmededeling van 08/03/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

Openbaarmaking transparantiekennisgeving Federale Verzekeringen³⁰

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

Montea investeert in multimodale stadslogistiek in Brussel³¹

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

Montea haalt € 235 miljoen op door uitgifte van Green Bonds via US Private Plaatsing³²

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

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

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

³⁰ Zie persmededeling van 01/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

³¹ Zie persmededeling van 12/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

³² Zie persmededeling van 14/04/2021 of www.montea.com voor meer informatie.

6.4 Strategie en doelstellingen

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

Montea handelt volgens de onderstaande drie kernbegrippen:

Logistiek vastgoed

Montea gelooft in de lange-termijnwaarde van logistiek vastgoed. De totale levenscyclus van een logistiek gebouw is immers een stuk langer dan die van andere institutionele vastgoedklassen. De eisen naar architectuur, veranderende technieken, vrije hoogte of andere technische specificaties zullen minder snel evolueren dan bij andere vastgoedklassen zoals kantorenvastgoed. Indien bepaalde renovaties zich doorheen de volledige levenscyclus van een gebouw toch opdringen, zal de renovatiekost hiervan in verhouding tot de totale waarde lager zijn dan voor andere vastgoedklassen. Hierdoor is logistiek vastgoed een interessante lange-termijnbelegging.

Pure player

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

Eindinvesteerder

Montea treedt in de markt op als eindinvesteerder met een langetermijnvisie op haar vastgoedportefeuille. Haar expertise en ervaring in de nichemarkt kan Montea gebruiken om in samenwerking met andere spelers - zoals ontwikkelaars, bouwfirma's, industriële partijen en grondeigenaars - vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden. Het build-to-suit project met Belron (Carglass) in Bilzen, DocMorris in Heerlen, Unéal-Advitam in St. Laurent de Blangy en de samenwerking met de Groep Cordeel, Bouwbedrijf Van de Ven, etc. zijn interessante voorbeelden van deze visie. Het is de ambitie van Montea om gelijkaardige projecten in de toekomst te blijven realiseren.

6.5 Investeringsen

6.5.1 Belangrijkste investeringen die zijn gerealiseerd in elk afgesloten boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak

Voor een beschrijving (met vermelding van het bedrag) van de belangrijkste investeringen van Montea die zijn gerealiseerd in het afgelopen boekjaar kan verwezen worden naar Sectie 0 van dit jaarlijks financieel verslag.

6.5.2 Essentiële investeringen van Montea die momenteel in uitvoering zijn of waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan

De investeringsverbintenissen die reeds kenbaar gemaakt zijn, worden opgenomen in sectie 6.3.4.2, **Error! Reference source not found.** en 6.3.5 van dit jaarlijks financieel verslag.

6.5.3 Joint ventures en deelname in kapitaal van andere ondernemingen

Voor joint ventures of deelnames in kapitaal van andere ondernemingen wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van dit jaarlijks financieel verslag (met name Organisatiestructuur).

6.5.4 Duurzaam ondernemen: Plan 2030/2050

Montea zet zich sinds haar beursgang in 2006 in voor een duurzame groei van haar kwaliteitsportefeuille. Winst om winst of groei om groei, daar draait het bij Montea niet om, maar om duurzame waardecreatie. Duurzaamheid, in de meest ruime zin van het woord, zit sinds lange tijd ingebakken in het Montea-DNA en reikt veel verder dan louter ecologische overwegingen. Montea streeft ernaar om verder vooruit te denken dan huidige vooropgestelde normen en wetgeving.

Na de opstart in 2020 van het strategisch Plan 2030/2050 - “Duurzaamheidsvisie voor de toekomst” werd actief gewerkt om dit plan ook om te zetten in realiteit. De vernieuwde visie en ambities worden gekoppeld aan de 4P's-benadering (People, Planet, Profit en Policy), wat ruimer gaat dan de ESG-criteria (Environmental, Social and Governance).

De eerste fase van het Plan, zijnde de inventarisatie, is reeds achter de rug. Daarbij werd gestart met een nulmeting. Ook het level playing field werd bepaald. Het aantal stakeholders van Montea neemt steeds toe en deze worden mee geïntegreerd in dit onderzoek. Montea is niet alleen accountable ten aanzien van de klanten en aandeelhouders. Ook de maatschappij is een erg belangrijke stakeholder door de impact van onze activiteiten op bijvoorbeeld mobiliteit, ruimtegebruik, vervuiling, ... Montea is zich bewust van die impact en denkt niet puur economisch.

Momenteel worden zowel de bestaande portefeuille als toekomstige projecten grondig geanalyseerd en getoetst aan wat de noden zijn voor de toekomst. Het actieplan en het bepalen van concrete doelstellingen op middellange en lange termijn wordt in 2021 verder uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de klimaatdoelstellingen voor 2030 door de Europese Unie en de European Green Deal 2050. Gezien het belang van dit onderzoek voor zowel Montea, de stakeholders en de samenleving, laat Montea zich omringen door ervaren partners in deze materie om zo tot het meest optimale resultaat te komen.

Als doelstelling voor 2021 zal Montea haar eigen werking CO2-neutraal maken. Hiervoor werd een samenwerking aangegaan met CO2logic die het hele proces zullen begeleiden en certificeren. Montea treedt toe tot het Science Based Targets initiatief om haar ambitie en inzet in de strijd tegen klimaatverandering te onderstrepen. Ook het uitwerken en implementeren van een Green Finance Framework behoort tot de ambities van 2021.

Uiteraard zet Montea zijn huidige inspanningen op vlak van duurzaamheid verder. Deze inspanningen bestaan uit volgende zaken:

- ✓ 70% van onze warehouses is reeds uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders. Zo kunnen afwijkingen in energieverbruik vroegtijdig vastgesteld worden en kan snel geageerd worden. Bovendien is het energieverbruik een belangrijke parameter voor de berekening van de ecologische voetafdruk. Tegen eind 2021 zullen alle Montea sites uitgerust zijn met energiemonitoringsystemen.
- ✓ Het relighting-programma wordt verder geïmplementeerd in onze warehouses. De verlichting in al onze oudere gebouwen wordt vervangen door energiezuinige ledverlichting wat resulteert in aanzienlijk lagere energiekosten en CO2-uitstoot, maar ook meer veiligheid en welzijn op de werkvloer. Onze ledverlichting wordt gecombineerd met daglicht en bewegingsdetectie.
- ✓ Het gebruik van warmtepompen, recuperatie en hergebruik van water en de installatie van laadpalen voor elektrische voertuigen behoren intussen tot de standaarduitrusting bij een nieuw te ontwikkelen project. Ook de bestaande installaties worden aangepakt om te voldoen aan de strengste normen.
- ✓ De ontwikkelingen zijn niet langer gekoppeld aan het gasnetwerk maar worden ofwel gekoppeld aan een warmtenet of worden verwarmd/gekoeld met behulp van warmtepompen.
- ✓ In 2019 sloot Montea zich aan bij de Green Deal Circulair Bouwen van de Vlaamse Overheid. Hierbij wordt meer aandacht gegeven aan een circulaire manier van bouwen.
- ✓ Verder onderzoek naar de haalbaarheid van een waterstofopslagsysteem op één van onze locaties om inzicht en verdieping te krijgen in dit veelbelovende energieopslagsysteem.
- ✓ Montea ondersteunt de leerstoel Dennie Lockfeer. Dit fundamenteel onderzoek, georganiseerd aan de Universiteit Antwerpen, organiseert wetenschappelijk onderzoek naar multimodaliteit en vooral hoe het gebruik van binnenwater voor transport als een eventuele oplossing kan dienen bij het verbeteren van de mobiliteit.
- ✓ Op geregelde tijdstippen organiseert Montea met partners (o.a. VIL, Spryg) seminars voor de sector teneinde kennis te delen met zoveel mogelijk stakeholders.

Als organisatie is Montea tevens verantwoordelijk voor de gezondheid en het welzijn van de eigen werknemers via onder meer:

- ✓ een volledig digitale werkomgeving
- ✓ online 'stay connected & in good shape' work-outs
- ✓ online teammomenten
- ✓ de toegang tot een opleidingsplatform waarin uiteenlopende topics aan bod komen

Montea moedigt de werknemers aan om naast het werk ook actief te zijn in maatschappelijk relevante initiatieven. Montea ondersteunt graag projecten en initiatieven waarbij de eigen werknemers van nabij betrokken zijn.

- ✓ Roparun: Montea zou in 2020 deelnemen aan deze jaarlijkse estafetteloop van Parijs tot Rotterdam ter ondersteuning van organisaties die zich inzetten voor mensen met kanker. Deze run werd echter geannuleerd naar aanleiding van COVID-19.
- ✓ Montea neemt jaarlijks deel aan de IMMOrun, een sportieve vorm van netwerken binnen de vastgoedwereld.

- ✓ Montea ondersteunt diverse goede doelen, waaronder De Kampenhoeve, een therapiecentrum met paarden en ezeltjes, een initiatief van één van de medewerkers van Montea.
- ✓ Montea organiseert op regelmatige basis activiteiten en uitstappen voor haar werknemers en familie.

6.6 Vastgoedverslag³³

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

6.6.1 België

Belgische economie (bron: Oxford Economics januari 2021)

We hebben onze economische analyse gebaseerd op resultaten van Oxford Economics in hun laatste prognose, die we als weloverwogen en redelijk beschouwen.

Gegevens op korte termijn wijzen op een opmerkelijk herstel van de activiteit in december na de economische impact van de tweede lockdown. Maar de vooruitzichten voor 2021 zijn verslechterd omdat de meer overdraagbare varianten van het Covid-19-virus Europa al hebben bereikt, terwijl de inzet van de vaccins aanzienlijk langzamer is verlopen dan in sommige andere EU-landen. Over het algemeen zien we het bbp nu met 7,1% dalen in 2020, 0,1 procentpunt hoger dan vorige maand, maar we verwachten volgend jaar een duidelijk milder herstel van 4,1%, vergeleken met 5,2% vorige maand.

Harde cijfers voor november laten zien dat de economie sterker daalde dan we hadden verwacht bij de tweede lockdown. De detailhandelverkoop kelderde met maar liefst 15,9% maand op maand, een nog grotere maandelijkse daling dan tijdens de eerste lockdown. De industriële productie leed ook, met een krimp van 3,5%, maar de daling volgde op twee maanden van sterke groei waarbij de productie in oktober het niveau van vóór de crisis overschreed, zodat de productie in november terugviel tot het niveau van voor de crisis. Zowel het consumenten- als het ondernemersvertrouwen was in december behoorlijk positief, wat erop duidt dat de bedrijvigheid sterk was hersteld.

De kortetermijnvooruitzichten voor 2021 zijn verslechterd doordat de uitrol van vaccinaties in België bijzonder traag verliep. We verwachten dat het vaccinatie tempo de komende weken zal toenemen naarmate de logistieke problemen zijn opgelost, maar het is onwaarschijnlijk dat vóór het derde kwartaal voldoende inenting zal worden bereikt om de economische activiteit te normaliseren. Aangezien de nieuwe varianten van het Covid-19-virus uit het buitenland, die beter overdraagbaar zijn, Europa al hebben bereikt, betekent dit dat er waarschijnlijk nieuwe inperkingsmaatregelen nodig zijn. Verdere beleidsondersteuning is nodig om de economische gevolgen van deze herhaalde schokken, met name voor bedrijven, te verzachten. Ongeveer 9% van de bedrijven blijft zich zorgen maken over faillissementen, lager dan in november maar nog steeds hoog.

Enquêtes suggereren dat de activiteit sterk was hersteld sinds de lockdown begin december werd versoepeld, waardoor niet-essentiële winkels opnieuw konden worden geopend. Het consumentenvertrouwen, dat

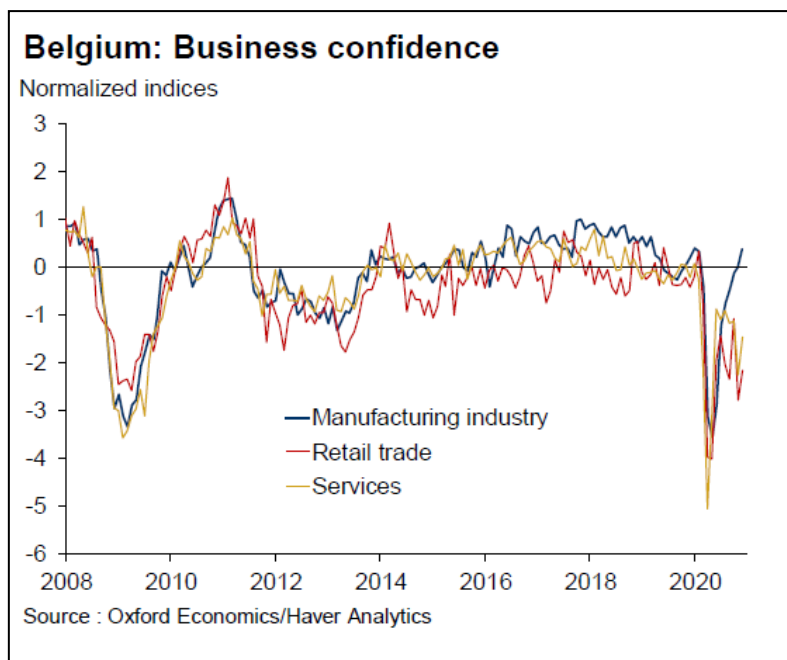
³³ Bron: Verslag opgesteld door enerzijds Jones Lange Lasalle en anderzijds Stadim op 31/12/2020, gebaseerd op de meest recente, beschikbare informatie. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van Montea waarbij de vastgoeddeskundigen hebben ingestemd met de opneming van het integrale verslag in dit jaarverslag.

duidelijk minder leed dan in het voorjaar, herstelde zich snel in december, gedreven door de intenties van huishoudens om grote aankopen te doen, waarschijnlijk ondersteund door uitgestelde aankopen voor de kerstperiode. Het ondernemersvertrouwen vertoonde in december ook een breed herstel, maar de divergentie tussen sectoren blijft duizelingwekkend. De productiesector blijft inderdaad een solide momentum genieten, aangezien de externe vraag de industriële orderboeken blijft opdrijven. We verwachten dat de productie haar impulsen zal behouden tot 2021 en een belangrijke steun zal blijven voor het herstel. Daarentegen blijven de dienstensector en de detailhandel onder druk staan, aangezien de inperkingsmaatregelen van kracht blijven.

De vooruitzichten voor de eerste maanden van 2021 zijn aanzienlijk verslechterd nu de virusvarianten uit het buitenland die beter overdraagbaar zijn, Europa hebben bereikt. Dit is des te zorgwekkender aangezien de uitrol van vaccinaties in Europa traag verloopt, vooral in België. In dit kader heeft de regering besloten de huidige inperking te verlengen tot in ieder geval half maart.

Over het algemeen zien we de economie nog steeds met ongeveer 7% krimpen in 2020, maar verwachten we een duidelijk mildere opleving van 4,1% groei in 2021, een daling ten opzichte van de groei van 5,2% in december. De volgende factoren ondersteunen onze prognoses:

- Meer overdraagbare varianten van het virus betekenen dat de gezondheidssituatie zeer snel zou kunnen verslechteren: hoewel de lockdown-maatregelen die sinds november zijn opgelegd succesvol waren gebleken om het aantal nieuwe Covid-19-gevallen terug te dringen, blijft de situatie delicaat. Het aantal besmettingen was in de zomer niet tot de dieptepunten gedaald en is sinds het begin van het jaar zelfs weer beginnen stijgen, terwijl het aantal sterfgevallen en IC-patiënten zeer hoog blijft. Dit is des te zorgwekkender omdat de ontwikkelingen in het VK aantonen dat de zaken zeer snel kunnen verslechteren naarmate nieuwe varianten van het Covid-19-virus beter overdraagbaar zijn.
- De uitrol van vaccinaties verliep bijzonder traag: slechts 0,4% van de bevolking was medio januari gevaccineerd, duidelijk minder dan in Italië of Spanje. Net als in de rest van Europa komt deze traagheid voort uit logistieke problemen en een officiële vaccinatiekalender met beperkte doses. Hoewel we verwachten dat het vaccinatietempo zal toenemen naarmate de logistieke problemen worden opgelost, lijkt het onwaarschijnlijk dat voldoende inenting de economische activiteit zal normaliseren vóór het derde kwartaal.
- Inperkingsmaatregelen zijn verlengd tot in ieder geval half maart: sinds begin december mogen niet-essentiële winkels en sommige klantcontactdiensten (theaters, musea) opengaan, maar met een verminderd aantal klanten. Restaurants, bars en coffeeshops blijven gesloten, terwijl de avondklok van 22.00 tot 06.00 uur van kracht blijft. Hoewel de autoriteiten besloten hadden de maatregelen voorlopig niet aan te scherpen, denken we dat nieuwe beperkingen en zelfs een hardere lockdown niet kunnen worden uitgesloten als de besmettingsgraad weer begint te stijgen. Als gevolg hiervan zijn de risico's voor de vooruitzichten op korte termijn neerwaarts gericht.
- Tegen het najaar zou het beter moeten worden: we verwachten dat de bbp-groei in het derde kwartaal sterk zal aantrekken als de beperkingen worden versoepeld, de dagelijkse activiteiten worden hervat en de impact van de monetaire en fiscale beleidsstimulansen wordt versterkt. In de tweede helft van dit jaar zouden er ook Europese herstellfondsen naar de lidstaten moeten gaan stromen, wat de groei en met name investeringen zou moeten ondersteunen.



Confidence indicators Q4 20

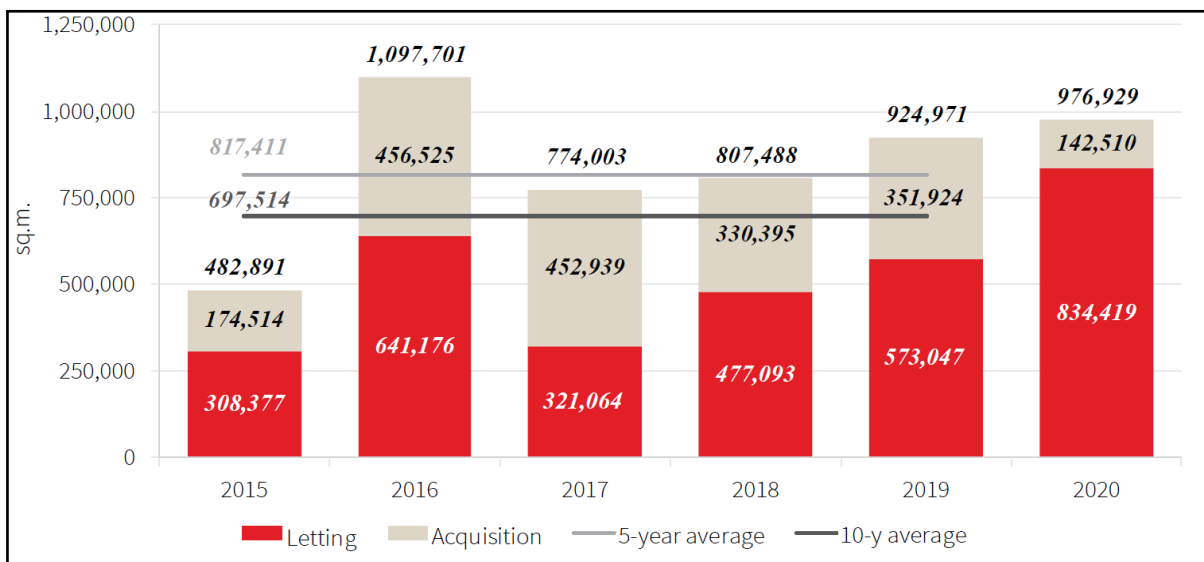
Gebruikersmarkt

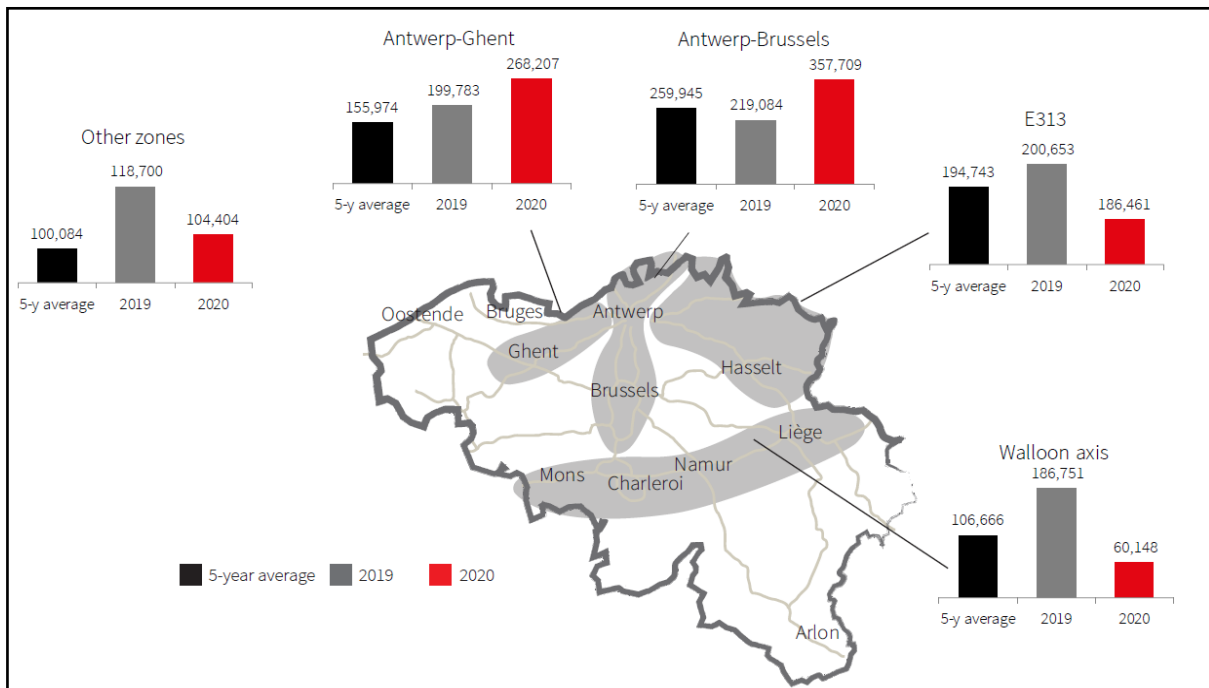
OPNAME

De coronacrisis zorgde voor een schok in de bedrijfsvoering van veel bedrijven met als gevolg een grote marktvaart in de logistieke sector. Trends die al merkbaar waren in de logistieke markt versnelden en zorgden voor een domino-effect. De markt bleef tijdens de lockdown-periodes niet stilstaan, integendeel. Logistieke toeleveringsketens werden drastisch gewijzigd en er ontstond een groeiende vraag naar ruimte, vooral naar buffervoorraden - al dan niet tijdelijk - en een toeleveringsketen die werd veranderd door e-commerce.

Ondanks de coronacrisis en de daaropvolgende lockdowns, heeft de logistieke markt in 2020 niet stil gestaan. Logistiek vastgoed is een essentieel onderdeel van de logistieke keten en als zodanig hebben de plotselinge stijging van de online verkopen en de vraag naar buffervoorraden de vraag naar distributieruimte opgevoerd. De vraag naar snelle lokale distributie impliceerde ook een grotere vraag naar grote distributiecentra en lokale distributieplatforms. In totaal 976.920 m² van het logistiek vastgoed werd in 2020 gehuurd of aangekocht in België. Dat is nog steeds 6% meer dan in 2019, een uitstekend jaar qua opname van logistiek vastgoed.

Vooral de grootste categorie, die van de grote distributiecentra van meer dan 20.000 m², maar ook de kleinste categorie, tussen 1.000 en 2.500 m², presteerde bijzonder goed. In de laatste categorie werden 10 transacties geregistreerd, tegenover gemiddeld 3 in de voorgaande vijf jaar. 2020 was een succesvol jaar dankzij 28 transacties in het vierde kwartaal, waarvan 6 in de categorie boven de 20.000 m², op een totaal van 69 voor het jaar.





Niet alle transacties zijn het resultaat van de Covid-19-crisis. Veel logistieke transacties zijn gestart vóór de pandemie en zijn afgerond zonder negatieve gevolgen. De vraag blijft groot, maar de doorlooptijd van transacties wordt wel langer, mede door strengere financieringsvoorwaarden en ingewikkelde vergunningsprocedures.

De vijf grootste transacties in 2020 waren vier verhuringen en één aankoop voor eigen gebruik, waarbij JLL telkens als makelaar optrad. De grootste transactie van het jaar betreft een distributiecentrum van 150.000 m² aan het Kluizendok in Gent, dat door WDP en Legio Invest wordt ontwikkeld voor retailers X²O, Overstock Home en Overstock Garden. De op één na grootste transactie van het jaar werd ondertekend door Eutraco en betrof een nieuw logistiek magazijn van 60.000 m² dat op maat werd gebouwd in Park MG De Hulst te Willebroek, een realisatie van ontwikkelaar MG Real Estate. Eutraco was in 2020 één van de meest actieve logistieke spelers op de vastgoedmarkt, met twee andere transacties waarbij JLL betrokken was: de verhuur van 34.000 m² in Tri Access Logistics te Willebroek en de aankoop van 22.000 m² in Sint-Niklaas in een pand waarvan een groot deel reeds door Eutraco werd bezet.

Een andere actieve marktspeeler in 2020 was DPD Belgium met 5 transacties tussen 13.500 m² en 27.000 m² verspreid over Vlaanderen. Eén daarvan betreft een unieke ligging langs de Brusselse ring in Vilvoorde. DPD zal een hypermodern sorteercentrum voor e-commerce betrekken op basis van een langetermijnhuurovereenkomst met Montea. Hiermee kan DPD inspelen op de groeiende vraag naar duurzame stadsdistributie. Nieuw in België is dat het sorteercentrum twee verdiepingen krijgt. Op de derde positie zal Cebeo-Sonepar een distributiecentrum bouwen van 53.800 m² voor eigen gebruik in de industriezone Doornik-Ouest 3 op 120.000 m² grond, een transactie waarbij JLL bemiddelde bij de aankoop van de grond en Cebeo adviseerde. Ex aequo op plaats 4 en 5: in Genk-Zuid Logistics, een bestaand distributiecentrum van 48.900 m² en eigendom van KBC Real Estate, werd tweemaal verhuurd: respectievelijk aan Eddie Stobart Logistics en aan VAB Fleet Services.

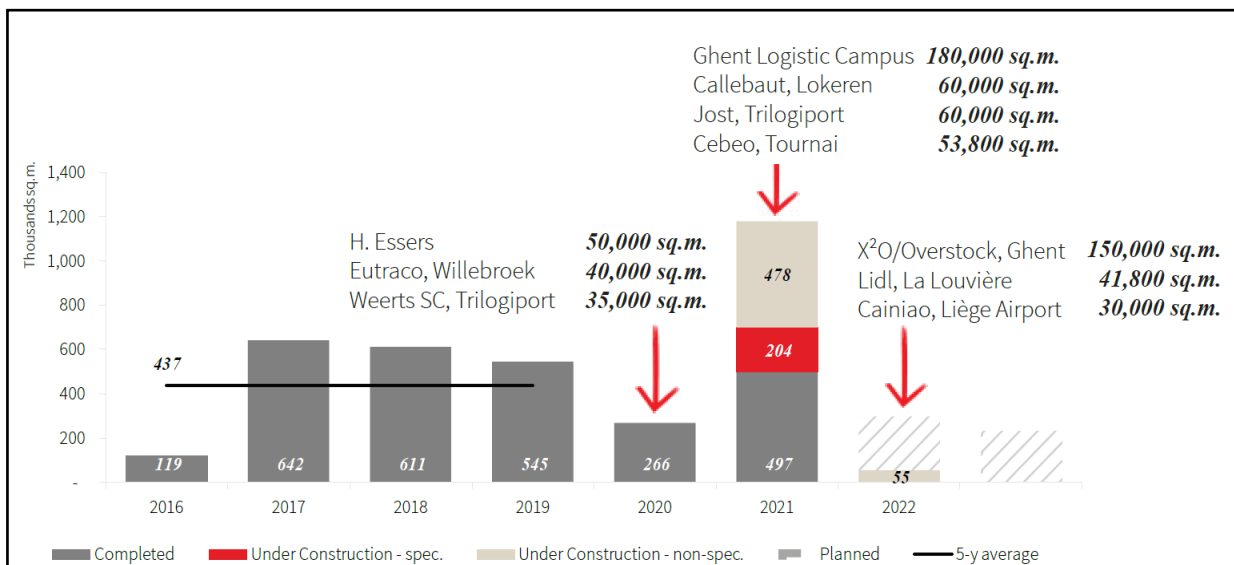
LEEGSTAND

Het hoge opnamevolume heeft ervoor gezorgd dat de leegstand, die al laag was door de voorkeur van ontwikkelaars voor build-to-suit projecten, nog verder is gedaald. JLL raamt het beschikbaarheidspercentage per Q4 2020 voor heel België op 1,5%, terwijl een beschikbaarheidspercentage van 5% wenselijk is voor een markt in evenwicht.

Op de logistieke as Antwerpen-Brussel berekent JLL een leegstand van amper 1,2%, wat het uitermate moeilijk maakt om aan grote vragen te voldoen.

ONTWIKKELINGEN

Ontwikkelaars zien de lage beschikbaarheid en de grote vraag als een reden om speculatieve ontwikkelingen te starten. Een voorbeeld hiervan is het project Ghent Logistic Campus van Groep Heylen, een gefaseerde ontwikkeling op risico van 150.000 m² op industrieterrein Rieme-Noord, een trimodale locatie in de haven van Gent. Een andere speculatieve ontwikkeling die gaande is, is Genk Green Logistics, de herontwikkeling van Ford Genk, die gefaseerd op speculatieve basis zal worden opgeleverd. In totaal zal hier 250.000 m² worden ontwikkeld. De Chinese Lingang Group staat in de startblokken om haar logistiek project van 76.000 m² op te starten. in de haven van Zeebrugge. Ter vergelijking: in 2020 werd maar 42.700 m² van een totaal ontwikkelingsvolume van 497.000 m² op speculatieve basis opgeleverd. In de afgelopen vijf jaar is gemiddeld 436.600 m² jaarlijks ontwikkeld, bijna geheel niet-speculatief. In totaal is nu 737.000 m² aan logistieke ruimte in aanbouw of gepland voor voltooiing in de komende 12 tot 15 maanden, waarvan een groot deel speculatief is.



TOPHUURPRIJZEN

De 'prime' huur voor logistiek, steeg begin 2020 voor de as Antwerpen-Brussel tot 60 € / m² / jaar, een stijging van 9% ten opzichte van 2019. Op de as Antwerpen-Gent, waar het opnamevolume 34% hoger lag dan in 2019 en 72% hoger dan het vijfjarig gemiddelde, steeg ook de prime rent van 45 naar 46 € / m² / jaar. Dit

brengt de prime rent voor de logistieke assen Antwerpen-Gent en Antwerpen-Limburg-Luik op hetzelfde niveau. Voor logistiek vastgoed in de regio Luik bedraagt de prime huur € 48 / m² / jaar.

Voor 2021 verwachten we dat de vraag naar buffervorraden, e-commerce en supermarktdistributie zal resulteren in nieuwe supply chain-strategieën, die de transactievolumes zullen stimuleren. Vastgoed wordt “supply chain real estate”, met meer nadruk op fulfilmentcentra, cross-docks, stadslogistiek en last-mile leveringsplatforms. De automatisering en digitalisering van magazijnen gaat door. De onmiddellijke leegstand die momenteel extreem laag is, zal naar verwachting zo lag blijven tot de oplevering van nieuw aanbod.

Nieuwe speculatieve ontwikkeling is gaande in Gent en in Genk en zal naar verwachting ook op andere logistieke toplocaties aantrekken. De tophuurprijzen blijven onder opwaartse druk staan, vooral in goed gelegen multimodale sites (Antwerpen, Luik, Gent).

GRONDPRIJZEN

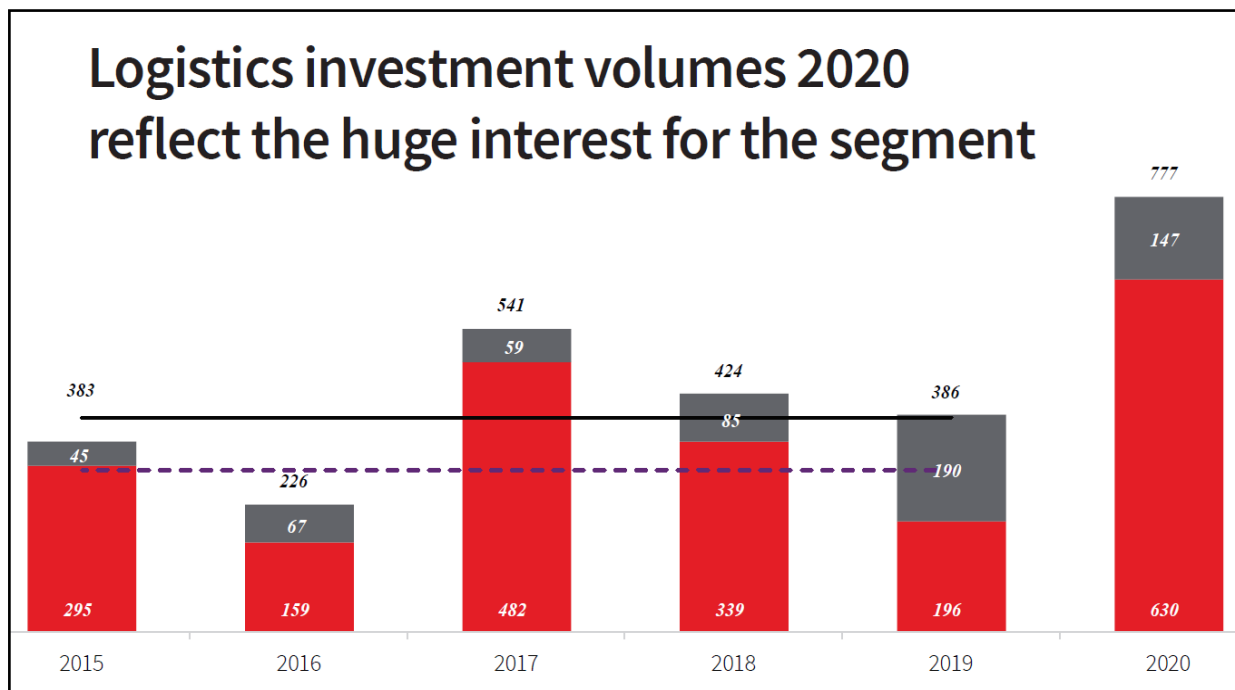
De grondprijzen staan onder opwaartse druk door het gebrek aan beschikbaarheid. De hoogste grondprijzen gelden voor de provincie Vlaams-Brabant en het Brussels Gewest, waar grond voor industrieel gebruik zeer schaars is. Topprijzen (voor particulier bezit zonder de beperkingen die door de Intercommunales worden toegepast) op deze locaties variëren van 310 tot 350 € per m². In Oost-Vlaanderen bedroeg de hoogste grondprijs eind 2020 180 € per m², met een opwaartse druk richting 220 € per m². In de provincies Luik en Henegouwen bedraagt de grondprijs momenteel 100 € per m²

Prime land prices (€ / sq.m.)		
Province	Bottom	Top
Brussels	250	350
Flemish Brabant	200	310
Antwerp	170	250
East Flanders	135	225
Liège	55	100
Hainaut	60	100

Investment Market

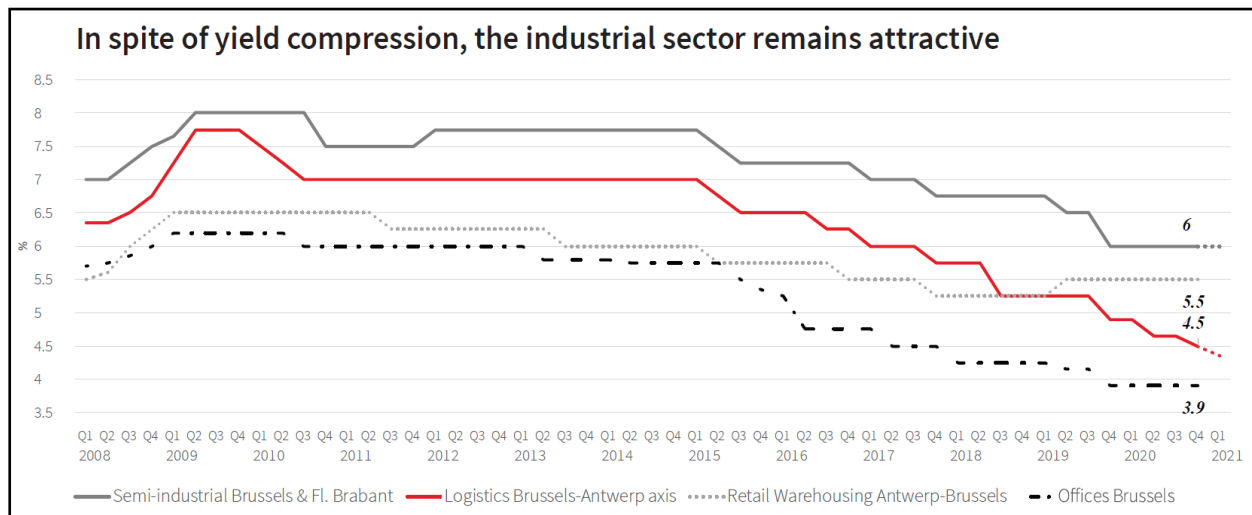
Het investeringsvolume is verreweg het hoogste jaarvolume ooit geregistreerd. In totaal werd € 777 miljoen geïnvesteerd in industrieel en logistiek vastgoed in België. Van dit bedrag werd € 630 miljoen rechtstreeks geïnvesteerd in vastgoed en € 145 miljoen via joint ventures of participaties, zoals Van Wellen, dat een deel van de portefeuille van Van Moer Logistics verwerft via sale and rent-back en Ethias, dat investeerde in 7 bestaande locaties van Weerts Group en toekomstige projecten zal helpen financieren. Het investeringsvolume is verreweg het hoogste jaarvolume ooit geregistreerd. Tot nu toe werd het record gevestigd in 2015, toen € 540 miljoen werd geïnvesteerd in Belgisch semi-industrieel en logistiek vastgoed. Het jaarvolume zou nog hoger zijn geweest als er meer product beschikbaar was geweest. De grootste transactie van het jaar 2020 was de verkoop van een logistieke portefeuille van AG Real Estate aan Prologis voor € 127 miljoen, een transactie waarbij JLL optrad voor de verkoper. Daarnaast werden de units van Eutraco en PostNL op het logistieke park De Hulst in Willebroek verkocht aan CBRE Global Investors voor € 79 miljoen. Dezelfde investeerder kocht ook het recente distributiecentrum Casa in Olen voor € 56 miljoen.

Daarnaast werd een magazijn met logistieke ruimtes en een onderhoudswerkplaats op de militaire luchthaven in Melsbroek, langdurig verhuurd aan het Ministerie van Defensie, gekocht door AG Real Estate voor € 49,6 miljoen.



De belangstelling voor logistiek neemt nog steeds toe. Net als in de rest van Europa blijven institutionele beleggers en fondsmanagers grote belangstelling tonen voor logistiek vastgoed. De vraag, van zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders, is veel groter dan het aanbod. Daarnaast kijken beleggers die geen grote logistieke component in hun portefeuilles hebben, nu naar de activaklasse als onderdeel van de diversificatie van hun portefeuilles. Ze worden aangetrokken door de recent bewezen veerkracht van de logistiek vastgoedsector.

Gezien de 'geldmuur' gericht op het segment, daalden de toprendementen voor logistieke ruimte met 40 basispunten op jaarbasis tot momenteel 4,35%. Door het onevenwicht tussen de hoge beleggersbelangen voor deze beleggingscategorie en het lage aanbod, blijft de trend voor de prime yield voor 2021 neerwaarts. Het valt niet uit te sluiten dat transacties onder de 4,00% worden afgesloten, zoals nu al het geval is in onze buurlanden.

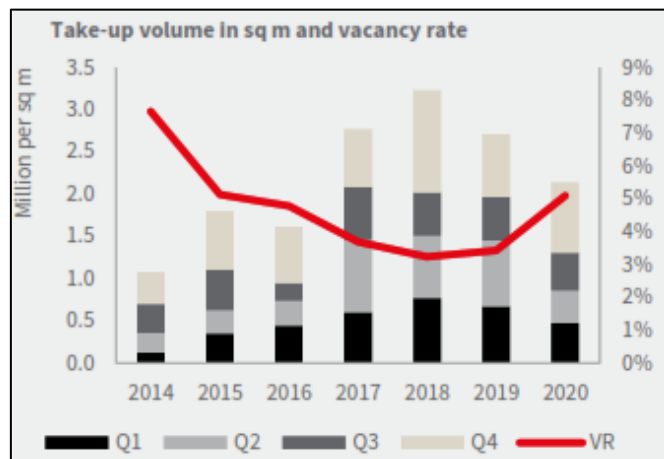


6.6.2 Nederland

Gebruikersmarkt

OPNAME

De logistieke markt was één van de best presterende sectoren tijdens de COVID-19 pandemie in 2020. De totale opname in het vierde kwartaal van 2020 bedroeg ca. 830.000 m², wat leidt tot een totaal volume van 2,1 miljoen m² in 2020. Dit is niettemin een daling van 21% ten opzichte van 2019.



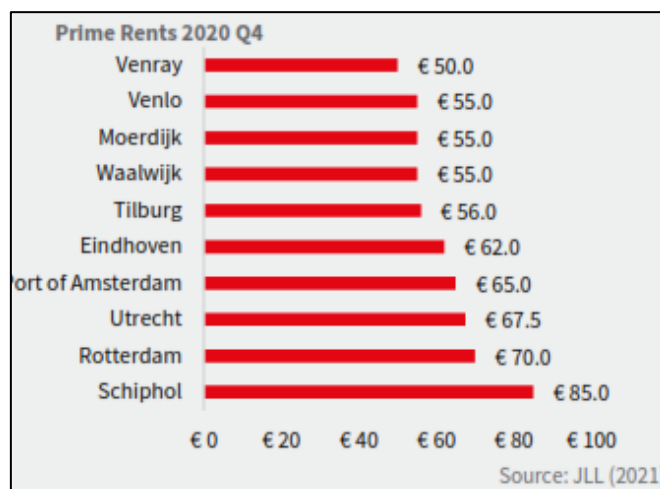
De opname in 2020 werd vooral gedreven door 3PL-partijen en retailers die profiteerden van de toename van e-commerce, die inmiddels een vaste plek heeft veroverd in het winkelgedrag van consumenten. De grootste transactie in Q4 2020 was een magazijn van 56.000 m², gebouwd op maat nabij Cuijk door Danone.

LEEGSTAND

Uit voorlopige cijfers blijkt dat het aanbod gedurende het kwartaal stabiel is gebleven en momenteel 5,1% bedraagt. Het aanbod is aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2019, als gevolg van de voltooiing van speculatieve ontwikkelingen en leegstand in magazijnen van lage kwaliteit.

TOPHUURPRIJZEN

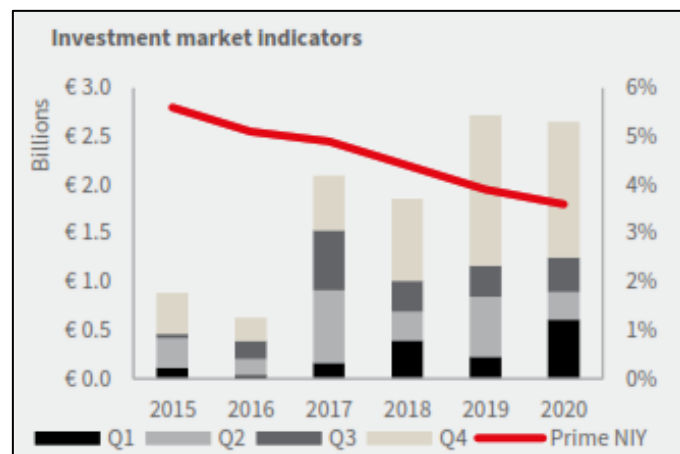
De tophuurprijzen zijn stabiel gebleven in 2020 Q4.



Investeringsmarkt

Ondanks de onzekerheid in de markt is de interesse voor logistiek vastgoedinvesteringen groot gebleven. Het totale investeringsvolume in 2020 bedroeg € 2,7 miljard euro, waarvan € 1,4 miljard afkomstig was uit Q4. Dit is slechts 1% lager dan het recordhoge volume in 2019.

De sterke behoefte aan logistiek vastgoed is zichtbaar in de dalende rendementen. Vanwege de grote vraag van investeerders en de sterke prestatie van de gebruikersmarkt, zijn de rendementen verder gecompriemd tot 3,6% NIY.



Outlook

Hoewel de vaccinatie is begonnen, zit Nederland nog steeds in lockdown; dit blijft de online consumentenbestedingen stimuleren. Deze trend zal naar verwachting in ieder geval gedeeltelijk aanhouden na de lockdown. Online bestedingen hebben een positief effect op logistiek vastgoed aan de gebruikers- en investeringszijde.

3PL-partijen en online retailers presteren goed; onder de huidige omstandigheden is de verwachting dat dit doorzet in 2021. JLL verwacht dan ook dat de opname zal toenemen en schaarste in hoogwaardige magazijnen in logistieke hotspots zal blijven bestaan.

De investeringsmarkt heeft relatief weinig portfeuilletransacties gezien. JLL verwacht dat het aantal portfolio deals zal toenemen en daarmee ook het investeringsvolume. Ook zullen speculatieve ontwikkelingen hoogstwaarschijnlijk aan populariteit winnen bij investeerders die op zoek zijn naar een intrede in deze sector.

Het jaar 2020 heeft de veerkracht en kracht van de logistiek vastgoedmarkt laten zien en dit zal zich doorzetten tot in 2021.

Fundamentals	Forecast
Take-up 2020	2.1 million sq m ▲
Vacancy rate 2020 Q4	5.1% =
Investment 2020	€ 2.7 billion ▲
Prime net initial yield	3.6% ▼

6.6.3 Frankrijk

Economisch klimaat

Frankrijk, waar het bbp met -13,8% daalde ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020, kende een scherpe stijging ten opzichte van het derde kwartaal met een groei van + 18,7%. De consumptie van huishoudens en de bedrijfsinvesteringen stegen aanzienlijk, terwijl de uitvoer sterker steeg dan de invoer.

Als gevolg van de lockdown was er een misleidende daling van het werkloosheidspercentage in het tweede kwartaal (7,1% in juni), gevolgd door een aanzienlijke stijging in het derde kwartaal (+ 1,9%). Het werkloosheidspercentage bereikte dus 9% van de actieve bevolking. Bovendien is volgens DARES het aantal tijdelijk werklozen in augustus en september gedaald tot 1,3 miljoen en in oktober gestegen tot 1,6 miljoen, vóór de tweede lockdown. Het is niet verwonderlijk dat de sectoren die het meest door deze steunregeling worden getroffen, horeca, zakelijke dienstverlening en detailhandel zijn. Tot slot, opnieuw volgens DARES, is er sinds half november een grotere opname van ontslagbeschermingsplannen door grotere bedrijven dan voorheen: gemiddeld 3.200 werknemers vergeleken met 1.100 in de 2 voorgaande weken.

Sinds begin maart zijn in totaal 76.100 arbeidsovereenkomsten in aanmerking genomen onder de arbeidsbeschermingsplannen, bijna 3 keer zoveel als in dezelfde periode in 2019. In meer dan 40% van de gevallen waren dit bedrijven met 1.000 of meer werknemers en in bijna 30% van de gevallen in bedrijven met minder dan 250 werknemers. Productie was goed voor 37% van de gevallen, gevolgd door detailhandel en autoreparaties (20%), vervolgens transport en opslag en horeca / eten en drinken (elk 9%). Volgens een eerste samenvatting van ATOUIT FRANCE zijn de inkomsten uit toerisme tussen 2019 en 2020 met -41% gedaald tot € 89 miljard. De inkomsten uit internationaal toerisme daalden met -56% tot € 25 miljard.

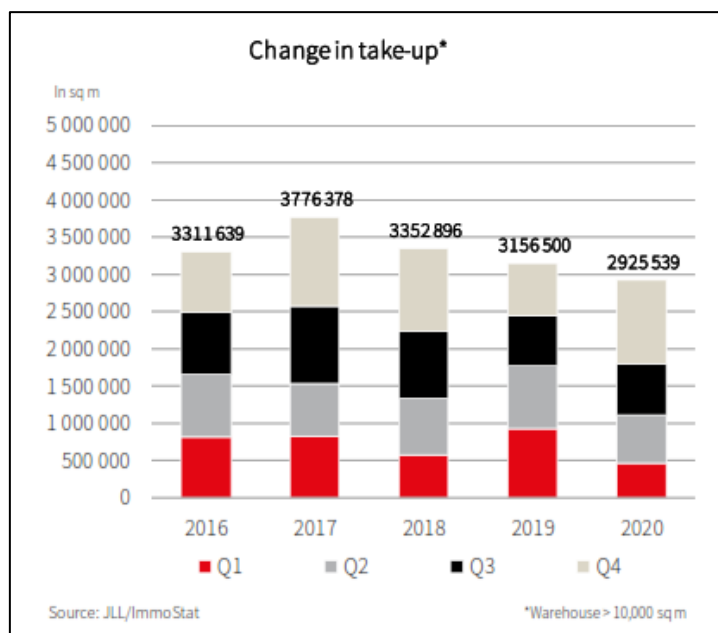
Het ondernemingsklimaat, dat van mei tot september geleidelijk was verbeterd en 92 punten bereikte, liet een lichte daling zien in oktober (90) voordat het scherp daalde (79) met de tweede lockdown in november. In december keerde de index terug naar het niveau van september, maar blijft kwetsbaar en sterk afhankelijk van veranderingen in de gezondheids crisis en de daaruit voortvloeiende beperkingen.

Het consumentenvertrouwen daalde scherp tot 89 in november; dit is lager dan tijdens de eerste lockdown. Het niveau herstelde zich echter in december tot 95, hetzelfde als in september.

Gebruikersmarkt**OPNAME**

In 2020 werd 2.926.000 m² opname geregistreerd voor magazijnen van meer dan 10.000 m² in Frankrijk. Gezien de COVID-19-crisis was dit volume meer dan respectabel. De opname kende dus wel een daling van -7% op jaarbasis en lag -10% lager dan het langetermijngemiddelde.

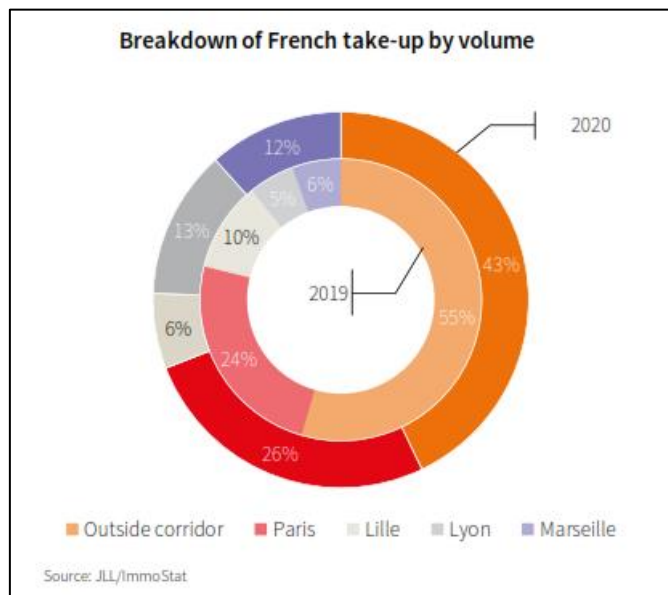
Hoewel dit niet duidelijk is uit deze cijfers, werd de markt getroffen door de crisis. Echter, na een daling ten opzichte van Q1, paste de logistieke vastgoedmarkt zich snel aan de ongekende crisis aan. De voedings- en farmaceutische sector hielpen de activiteit op de markt in stand te houden.



Het verbinden en versterken van netwerken om supply chains zo veerkrachtig mogelijk te maken, was tijdens de crisis een steeds belangrijker thema. Het was dan ook niet verwonderlijk dat een aanzienlijk deel van de transacties middelgrote magazijnen betrof. Er waren 79 transacties in het segment van 10.000 - 20.000 m²; dit is veel hoger dan het gemiddelde (61).

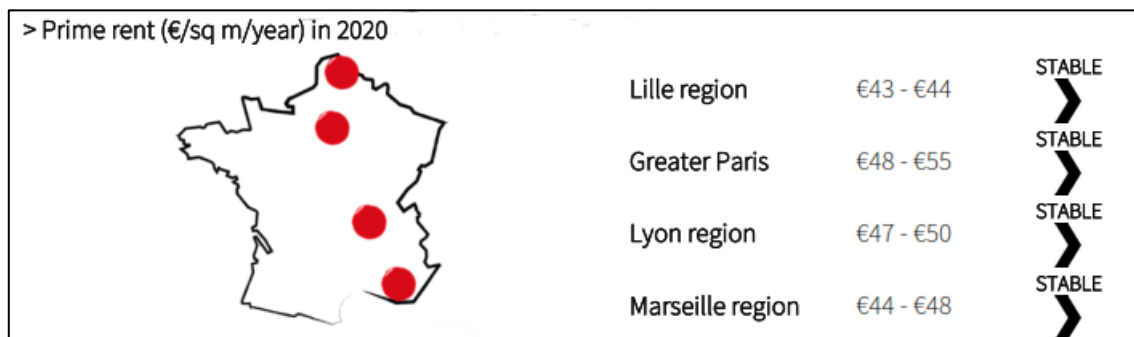
Omgekeerd leidde onzekerheid in de markt tot beslissingen over de grootste transacties die moesten worden uitgesteld: XXL-transacties (> 40.000 m²) zijn daardoor gedaald met 12 geregistreerde transacties, vergeleken met gemiddeld 16 per jaar sinds 2011. De grootste transacties waren onder meer RENAULT met 78.200 m² in Puiseux-Pontoise en SAMADA met 99.500 m² in Moissy-Cramayel.

57% van de opname in 2020 werd geregistreerd langs de Logistieke Corridor. Alleen al de regio Parijs was goed voor 26% van de activiteit. De markten van Lyon en Marseille, die beide jaar-op-jaarstijgingen lieten zien, zorgden voor 13% en 12% van het opnamevolume, vergeleken met slechts 6% voor de Rijselse markt.



TOPHUURPRIJZEN

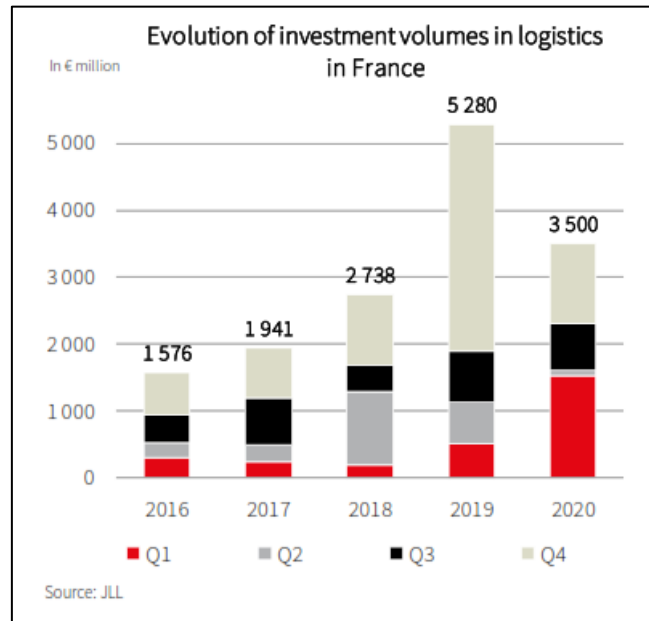
De tophuur in de regio rond Parijs bedroeg € 55 per m² / jaar, de hoogste van het land. Elders bedroegen de huurprijzen € 50 in de regio Lyon, € 48 in de regio Marseille en € 44 in de regio Rijsel.



Investeringsmarkt

Eind 2020 was in totaal € 3,5 miljard geïnvesteerd in de Franse logistieke vastgoedbeleggingsmarkt. Dit is misschien 34% lager dan in 2019, maar was nog steeds een uitzonderlijke prestatie.

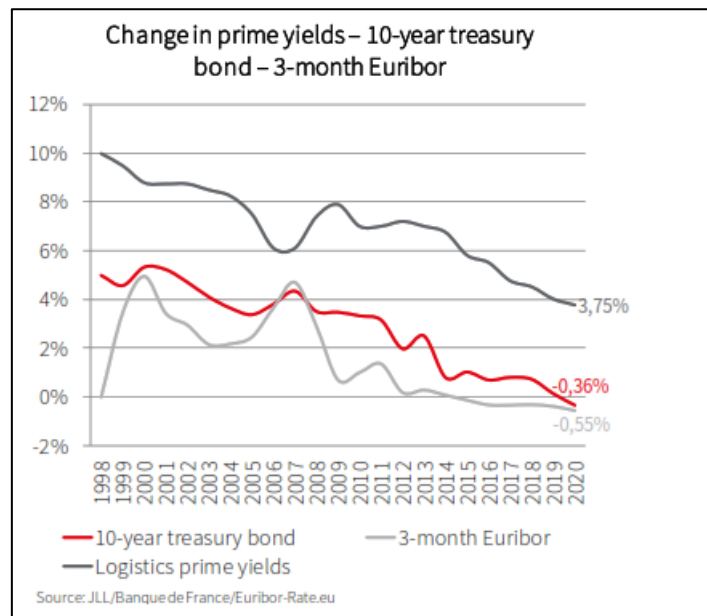
Het jaar begon met een bijzonder sterke prestatie (€ 1,5 miljard). Daarna volgde een scherpe lockdown in Q2 (€ 85 miljoen aan investeringen). In H2 keerde het niveau terug naar een vergelijkbaar activiteitsniveau als vóór de gezondheids crisis. In totaal werd daarom in 2020 € 3,5 miljard geïnvesteerd, veel hoger dan het 10-jarig gemiddelde van € 1,8 miljard.



Deze sterke prestatie was mede te danken aan grote transacties. In 2020 werden in totaal 8 deals voor kavelgroottes van meer dan € 100 miljoen geregistreerd.

Franse investeerders waren goed voor 20% van het investeringsvolume. De Franse markt bleef daardoor aantrekkelijk voor buitenlandse investeerders, die goed waren voor 80% van de investeringen.

Britse investeerders waren in 2020 het meest actief met 18% van de investeringen, dit was met name te danken aan 5 portefeuilletransacties. Met de overname van de Mercury-portefeuille door PATRIZIA nam



Duitsland 16% van de investeringen voor zijn rekening. Amerikaanse investeerders hadden een marktaandeel van 14%.

Het toprendement nam verder af tot 3,75% tegen het einde van het jaar. Begin 2021 zal waarschijnlijk een verdere daling plaatsvinden.

Outlook

De markt voor logistieke vastgoedbeleggingen bleek veerkrachtig tijdens de crisis in 2020, aangezien de sterke activiteit van 2019 zich voortzette.

De crisis heeft in feite de belangrijke rol benadrukt die de logistieke sector speelt en is de afgelopen jaren een katalysator geweest voor structurele veranderingen met verschuivingen in consumptie en de opkomst van e-commerce, met name in de B2B-sector. Gezien deze context doet alles ons vermoeden dat 2021 net zo uitzonderlijk zou moeten zijn.

Het toprendement, dat al een recorddiepte van 3,75% heeft bereikt, zou in 2021 verder kunnen worden gecomprimeerd.

6.6.4 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2020

Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 1.364,4 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 54,6 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 29,8 miljoen).

Verwijzing wordt gemaakt naar sectie 8.1.2.2 voor meer informatie omtrent de vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2020.

6.6.5 Conclusies van de vastgoeddeskundigen³⁴

Aan de bestuurders

Montea NV

Industriezone III Zuid
Industrielaan 27 bus 6

9320 Erembodegem

Brussel, 29 januari 2021

Geachte Mevrouw, Geachte Heer,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle (JLL) en Stadim gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Frankrijk en Nederland welke deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Montea NV wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Montea NV, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

³⁴ Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundigen van 31/12/2020 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van de uitgevende instelling waarbij de vastgoeddeskundigen hebben ingestemd met de opneming van de conclusies in dit jaarverslag.

Alle panden werden bezocht door de experts. De experts werken met verschillende programma's, zoals Argus Enterprise of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

De experts hebben verschillende methodes gebruikt.

JLL heeft de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode gebruikt. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de « Term and Reversion » methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de « Hardcore » methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of over verhuurd worden, huurleegstand, etc.

De door Stadim gehanteerde methode is gebaseerd op Discounted Cash Flow (DCF), eventueel in combinatie met de kapitalisatiemethode. De Stadim-aanpak kenmerkt zich enerzijds door referentieprijzen en anderzijds door het in rekening brengen van toekomstige inkomsten.

Het rendement, gebruikt in deze methodes vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013 - 2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR). Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille. De overdrachtskosten van 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%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen. De overdrachtskosten gehanteerd door Stadim voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 8% en de overdrachtskosten gehanteerd door JLL voor de panden gewaardeerd in Nederland bedraagt 9%.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Montea NV op 31 december 2020 een investeringswaarde heeft van:

1.438.408.600 EUR

(Eén miljard vierhonderd achtendertig miljoen vierhonderd en acht duizend en zes honderd Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 3 landen waar Montea NV aanwezig is.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 8%/9% voor de panden in Nederland, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Montea NV op 31 december 2020 op :

1.365.289.300 EUR

(Eén miljard driehonderd vijftenzestig miljoen tweehonderd negentachtig duizend en drie honderd Euro)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door Jones Lang LaSalle en Stadim in de 3 landen waar Montea NV aanwezig is.

We staan ter uwer beschikking voor verdere vragen over het rapport.

Met hoogachting,



Greet Hex MRICS

Director

JLL Belgium



Justin Stortelers RT

Director

JLL The Netherlands



Christophe Adam MRICS

Director

JLL Expertises



Nicolas Janssens

Partner

Stadim

Opinie van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2020 waardeert, de investeringswaarde op 1.408.620.400 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 1.337.707.600 Euro.



Greet Hex MRICS

Director

JLL Belgium



Justin Stortelers RT

Director

JLL The Netherlands



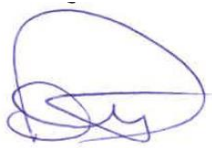
Christophe Adam MRICS

Director

JLL Expertises

Opinie van Stadim

Stadim schat, voor het deel van het onroerend goed van Montea NV dat zij op 31 december 2020 waardeert, de investeringswaarde op 29.788.200 Euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 27.581.700 Euro.

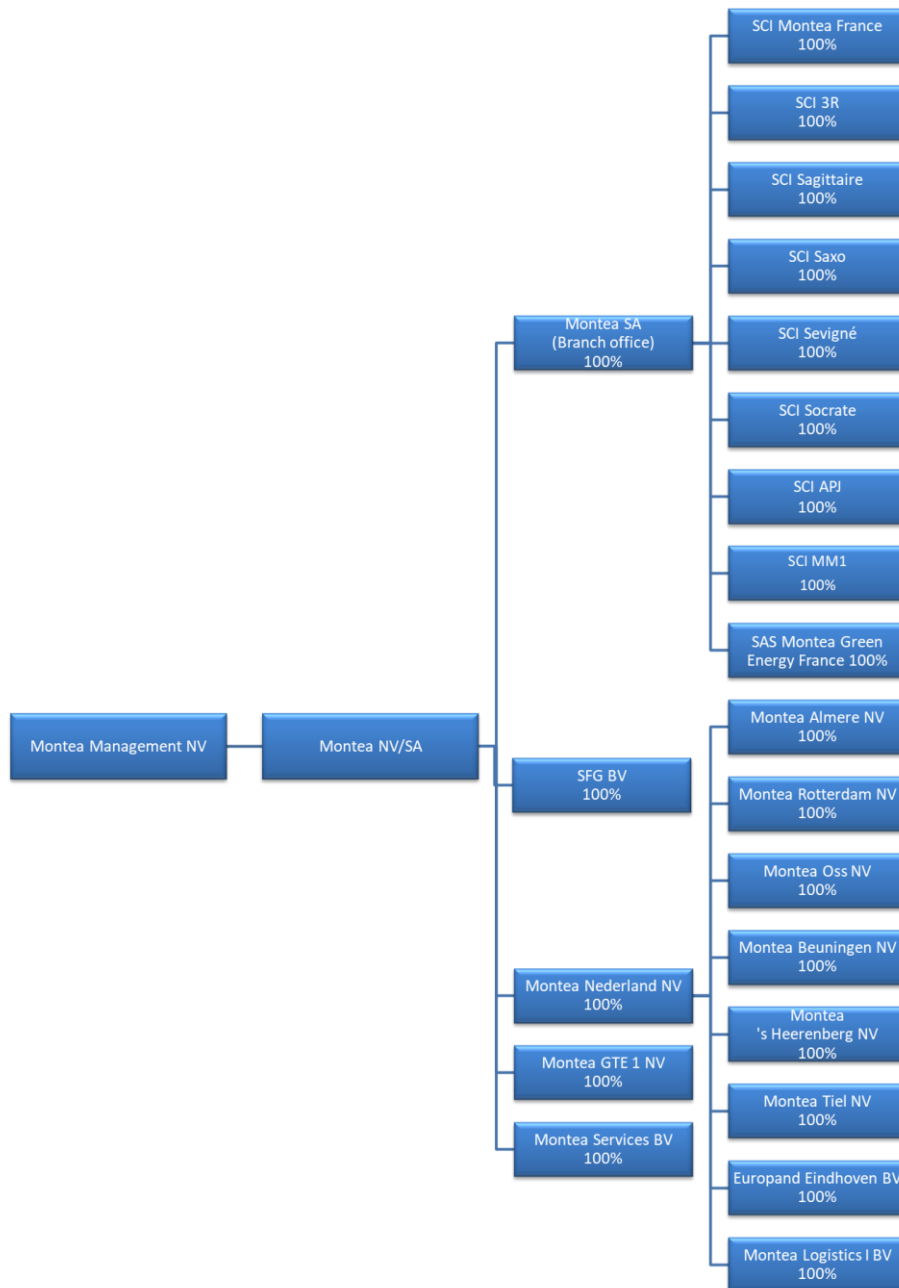
**Nicolas Janssens**

Partner

Stadim

7. Organisatiestructuur

De groep Montea omvatte op 31 december 2020 de volgende ondernemingen:



Montea Management NV

Enige bestuurder van Montea.

1. Montea NV
Zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0417.186.211
2. Montea SA³⁵ (Bijkantoor) (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 497 673 145 00023 | BTW FR06497673145

Voor haar vastgoedactiviteiten in Frankrijk heeft Montea een bijkantoor opgericht onder de benaming Montea SA, dewelke sinds 24 april 2007 tevens het SIIC-statuut heeft verworven. Montea houdt, via deze vaste inrichting, aandelen aan in negen Franse vennootschappen.

- a. SCI³⁶ Montea France (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948 | BTW FR33493288948
- b. SCI 3R (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 400 790 366 | BTW FR44400790366
- c. SCI Sagittaire (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 433 787 967 | BTW FR79433787967
- d. SCI Saxo (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | BTW FR23485123129
- e. SCI Sévigné (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | BTW FR48438357659
- f. SCI Socrate (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR16481979292
- g. SCI APJ (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 435 365 945 | BTW FR25435365945

³⁵ *Société d'Investissement Immobiliers Cotée.*

³⁶ *Société Civile Immobilière* of burgerlijke vastgoedvennootschap.

- h. SCI MM1 (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 393 856 463 | BTW FR82393856463
 - i. SAS Montea Green Energy France (100%)
Zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine, France
RCS PARIS 889 967 162 | BTW FR69889967162
- 3. SFG BV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853810151B01
- 4. Montea Nederland NV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853208785B01
 - a. Montea Almere NV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853209625B01
 - b. Montea Rotterdam NV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853631712B01
 - c. Montea Oss NV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488522B01
 - d. Montea Beuningen NV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488339B01
 - e. Montea 's Heerenberg NV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854800232B01
 - f. Montea Tiel NV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL814882651B01
 - g. Europand Eindhoven BV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL814882651B01
 - h. Montea Logistics 1 BV (100%)
Zetel: EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1C, NL-5032 Tilburg | BTW NL 8614 0847 0B01
- 5. Montea Services BV (100%)
Zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW 0742.845.794
- 6. Montea GTE 1 NV (100%)
Zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW 0757.964.037

8. Bedrijfsresultaten en financiële toestand

8.1 Financiële toestand

8.1.1 Historische cijfers

Voor een beschrijving van de financiële toestand van Montea (met inbegrip van de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten en, in geval zij betekenisvol zijn en voor zover zulks noodzakelijk is voor een goed begrip, de oorzaken van deze wijzigingen), wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2018 en 2019 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag en het onderhavig jaarlijks financieel verslag.

Financiële toestand (Bijlage I van Verordening (EG) nr. 2019/980, sub 7.1)	
Jaarlijks financieel verslag 2018	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 33-34) • “Geconsolideerde balans per 31 december 2018” (p. 137) • “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2018” (p. 141)
Jaarlijks financieel verslag 2019	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 20-21) • “Geconsolideerde balans per 31 december 2019” (p.137) • “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2019” (p. 141)
Jaarlijks financieel verslag 2020	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 24-25) • “Geconsolideerde balans per 31 december 2020” (p.150) • “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2020” (p. 154)

8.1.2 Synthese van de financiële resultaten

8.1.2.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2020 (in duizenden euro)

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2020	31/12/2019
	12 maanden	12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	69.597	65.063
VASTGOEDRESULTAAT	74.374	68.135
% t.o.v netto huurresultaat	106,9%	104,7%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-2.229	-2.047
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	72.145	66.089
Algemene kosten van de vennootschap	-4.378	-4.207
Andere operationele opbrengsten en kosten	-133	-172
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	67.635	61.710
% t.o.v netto huurresultaat	97,2%	94,8%
FINANCIËEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-10.950	-11.356
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	56.684	50.354
Belastingen	-906	-357
EPRA RESULTAAT per aandeel	55.778 3,50	49.997 3,28
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	107.308	70.773
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	107.308	71.207
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.077	-12.739
RESULTAAT IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-8.077	-12.739
NETTO RESULTAAT per aandeel	155.009 9,74	108.465 7,12

□ Samenvatting

Het EPRA resultaat stijgt met 12% van € 50,0 miljoen in 2019 naar € 55,8 miljoen in 2020. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 3,50 over 2020, een stijging van 7% tegenover 2019 (€ 3,28).

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2019 en 2020 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

- Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 67,6 miljoen, een stijging van 10% t.o.v. 2019.
- Het netto huurresultaat bedraagt € 69,6 miljoen en is gestegen met 7% (of € 4,5 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2019 (€ 65,1 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de aankopen van nieuwe panden en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten generen. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2020 en 2019) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,2%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten.
- Het vastgoedresultaat bedraagt € 74,4 miljoen en stijgt met € 6,2 miljoen (of 9%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 68,1 miljoen) voornamelijk als gevolg van de stijging van het netto huurresultaat (€ 4,5 miljoen), een stijging van de zonnepaneleninkomsten (€ 0,9 miljoen) en een stijging van de project en property management fees (€ 0,5 miljoen) en een daling van de niet

doorrekenbare vastgoedkosten als gevolg van de recuperatie van Belgische onroerende voorheffing betaald voor leegstaande magazijnen die in het verleden in kost werd genomen (€ 0,3 miljoen).

- De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn licht gestegen, met € 0,4 miljoen over 2020 ten opzichte van 2019 naar aanleiding van de groei van de portefeuille en de stijging van de abonnementsstaks naar aanleiding van de versterking van het eigen vermogen in 2019. Door deze toename stijgt het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille met € 5,9 miljoen of 10% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 61,7 miljoen in 2019 naar € 67,6 miljoen in 2020).
 - De exploitatie- of operationele marge^{37*} bedraagt 90,9% voor het volledige jaar 2020, tegenover 90,6% over 2019.
- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € -11,0 miljoen ten opzichte van € -11,4 miljoen in 2019.

Het hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden werd gecompenseerd door het positieve effect van de uitwerking van de indekingsstrategie.

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschulden, inclusief de recurrente kost van gronden in concessie) is op 31 december 2020 ingedekt voor 85%.

De gemiddelde financieringskost^{38*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast bedraagt 1,9% voor het boekjaar 2020 ten opzichte van 2,2% voor het boekjaar 2019.

De daling van de gemiddelde financieringskost is voornamelijk het gevolg van de verdere uitwerking van het herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen.

- EPRA resultaat van € 3,50 per aandeel, een stijging van 7% t.o.v. 2019.

Het EPRA resultaat over 2020 bedraagt € 55,8 miljoen, een stijging van 12% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 7% naar € 3,50 in 2020, waarbij rekening wordt gehouden met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 5%.

- Voorstel bruto dividend van € 2,83 per aandeel, een stijging van 11% t.o.v. 2019.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,83 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel van 11% in vergelijking met 2019.

³⁷ *Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het vastgoedresultaat.

³⁸ *Deze financiële kost is een gemiddelde over een volledig jaar en op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen geboekt conform IFRS 16.

- Het resultaat op de vastgoedportefeuille³⁹ bedraagt € 107,3 miljoen.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over boekjaar 2020 bedraagt € 107,3 miljoen of € 6,74 per aandeel⁴⁰. De waardestijging betreft de latente meerwaarde op de opgeleverde projectontwikkelingen en de langdurige verhuring aan DPD van het terrein in Vilvoorde (€ 14,5 miljoen). Verder kan de stijging verklaard worden door een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, gelinkt aan de marktevolutie (€ 92,8 miljoen). Per land geeft dit de volgende resultaten: België + € 72,8 miljoen, Frankrijk + € 12,3 miljoen en Nederland + € 22,2 miljoen. Voor Nederland is de verhoging van het tarief van de registratierechten (overdrachtsbelasting) van 6% naar 8% vanaf 1 januari 2021 mee inbegrepen. De overdrachtsbelasting wordt in mindering gebracht voor de berekening van de reële waarde van de portefeuille.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille is geen kas-item en heeft geen impact op het EPRA-resultaat.

- De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt - € 8,1 miljoen.

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € -8,1 miljoen of € -0,51 per aandeel eind 2020. De negatieve impact ontstaat uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rentevoetindekkingen per 31 december 2020 als gevolg van de dalende lange termijn rentevoeten in de loop van 2020.

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-item en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

- Netto resultaat (IFRS)

Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Het netto resultaat over 2020 (€ 155,0 miljoen) stijgt met € 46,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van een stijging van het EPRA resultaat (+ € 5,8 miljoen), een positieve waardeschommeling van de vastgoedportefeuille (+ € 36,1 miljoen) en de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (+ € 4,7 miljoen) in 2020 t.o.v. 2019.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel⁴¹ bedraagt € 9,74 t.o.v. € 7,12 in 2019.

³⁹ *Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

⁴⁰ Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

⁴¹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

8.1.2.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2020 Conso	31/12/2019 Conso
I.	VASTE ACTIVA	1.360.538.550	1.161.380.537
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.382.025	32.317.252
	TOTAAL ACTIVA	1.398.920.575	1.193.697.790
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	815.310.611	680.029.177
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	815.310.611	680.029.177
II.	Minderheidsbelangen	0	0
	VERPLICHTINGEN	583.609.964	513.668.613
I.	Langlopende verplichtingen	477.806.518	412.772.382
II.	Kortlopende verplichtingen	105.803.445	100.896.231
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.398.920.575	1.193.697.790

Op 31/12/2020 bestaat het totaal van de activa (€ 1.398,9 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (4% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (2% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.

Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 31/12/2020

Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 1.364,4 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 1.280,1 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 54,6 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 29,8 miljoen).

	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2020	Totaal 31/12/2019
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	34	18	22	74	69
Oppervlakte opslag (m ²)	645.450	202.702	313.965	1.162.118	1.073.248
Oppervlakte kantoren (m ²)	65.724	17.774	30.598	114.096	103.334
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m ²) (1)	6.512	0	180.345	186.858	163.010
Totale oppervlakte (m²) - vastgoedportefeuille	717.686	220.476	524.909	1.463.071	1.339.593
Vastgoedportefeuille - Grondreserve					
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - verhuurd	32.562	0	840.216	872.778	753.542
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in portefeuille	132.007	112.204	160.120	404.331	368.743
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in onderzoek	0	70.000	0	70.000	0
Ontwikkelingspotentieel (m ²) - in optie	79.137	0	0	79.137	224.137
Totale oppervlakte (m²) - ontwikkelingspotentieel	243.706	182.204	1.000.336	1.426.246	1.346.422
Reële waarde (K EUR)	607.984	198.833	473.291	1.280.108	1.083.085
Investeringswaarde (K EUR)	623.287	212.832	515.709	1.351.828	1.134.150
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	35.464	10.593	26.810	72.867	67.217
Bruto rendement (%)	5,83%	5,33%	5,66%	5,69%	6,21%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	5,86%	5,61%	5,66%	5,75%	6,28%
Niet verhuurde delen (m ²)	1.958	6.191	0	8.149	9.373
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	177	557	0	734	850
Bezettingsgraad	99,7%	97,1%	100,0%	99,4%	99,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)					
Reële waarde (K EUR)	24.428	0	5.327	29.755	12.195
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen					
Reële waarde (K EUR)	9.964	2.372	42.254	54.590	64.004

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

(1) Oppervlakte van verhuurde terreinen wordt opgenomen voor 20% van de totale oppervlakte; de huurwaarde van een terrein bedraagt immers circa 20% van de huurwaarde van een logistiek pand.

(2) Exclusief de geschatte huurwaarde van projecten in aanbouw en/of renovatie.

(3) De reële waarde van de investering in zonnepanelen wordt opgenomen in rubriek "D" van de vaste activa in de balans.

- De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 1.463.071 m², verspreid over 74 sites, met name 34 sites in België, 18 sites in Frankrijk en 22 sites in Nederland.
- Montea beschikt eveneens over een totale landbank van 1.426.246 m² aan ontwikkelingspotentieel, waarvan 872.778 m² verhuurd terrein in portefeuille, 404.331 m² niet verhuurd terrein in portefeuille, 70.000 m² terrein in onderzoeksfase en 79.137 m² in optie. Gemiddeld genomen zal deze landbank naar verwachting resulteren in ongeveer 50% verhuurbare oppervlakte (ongeveer 710.000 m²).

- Het bruto vastgoedrendement op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 5,8% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 6,3% op 31/12/2019. Het bruto rendement, rekening houdend met de actuele leegstand bedraagt 5,7%.
- De contractuele jaarlijkse huurinkomsten (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 72,9 miljoen, een stijging van 8,4% ten opzichte van 31 december 2019, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- De bezettingsgraad bedraagt 99,4% per 31/12/2020 t.o.v. 99,3% eind december 2019. De beperkte leegstand bevindt zich te Mesnil-Amelot (FR) voordien verhuurd aan Autoclick en UTC Aerospace.
- De reële waarde van de lopende ontwikkelingen bedraagt € 54,6 miljoen en bestaat uit:
 - de site gelegen te Lummen (BE) (zie sectie 6.3.4.2)
 - de site gelegen te Bornem (BE)
 - de site gelegen te Senlis (FR)
 - het parkingproject gelegen te Schiphol Airport (NL) (zie sectie 6.3.4.2)
 - de site gelegen te Etten-Leur (NL) (zie sectie 6.3.4.2)
 - de site gelegen te Waddinxveen (NL) (zie sectie 6.3.4.2)
 - zonnepanelen in aanbouw (BE + NL) (zie sectie 6.3.5)
- De reële waarde van de zonnepanelen van € 29,8 miljoen betreft 32 zonnepaneelprojecten verspreid over België en Nederland

Samenstelling eigen vermogen en verplichtingen

- Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 815,3 miljoen en een totale schuld van € 583,6 miljoen.

Deze totale schuld (€ 583,6 miljoen) bestaat uit:

- € 380,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 486,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2020 en een niet-opgenomen capaciteit van € 106,5 miljoen;
- € 79,8 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2014 en 2015;
- een lopende leasingschuld van € 46,9 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door de opname van een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden (inwerkingtreding IFRS 16) en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 31,1 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen⁴² voor een bedrag van € 45,6 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 3,9 jaar op 31 december 2020. De gemiddelde looptijd van de

⁴² De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

rentevoetindexeringen bedraagt 6,6 jaar eind december 2020. De hedge ratio, die het percentage weergeeft van de financiële schulden met een vaste rentevoet of met een vlottende rentevoet vervolgens ingedekt door een indekkingsinstrument, bedraagt 85,3% (t.o.v. 99,1% per 31 december 2019).

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 1,9% over 2020 (t.o.v. 2,2% in dezelfde periode vorig jaar). De interest coverage ratio^{43*} is gelijk aan 6,2x (t.o.v. 5,5x in 2019).

- De schuldratio⁴⁴ van Montea bedraagt 38,0% eind 2020 (t.o.v. 39,4% eind 2019).

Op basis van deze huidige schuldratio (38,0% per 31/12/2020) zou het investeringspotentieel ongeveer € 1.081,1 miljoen⁴⁵ bedragen zonder daarbij de maximale schuldratio van 65% te overschrijden (zie tabel hieronder).

(EUR)	31/12/2020	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen + Materieel vast actief	1.364.452.197	1.081.128.563	2.445.580.760
Andere activa	34.468.377		34.468.377
TOTAAL ACTIVA	1.398.920.575	1.081.128.563	2.480.049.137
Eigen vermogen	815.310.611	-	815.310.611
Verplichtingen	583.609.964	1.081.128.563	1.664.738.526
Langlopende verplichtingen	477.806.518	1.081.128.563	1.558.935.081
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	31.064.834		31.064.834
Uitgestelde belastingen - verplichtingen			-
Andere langlopende verplichtingen	446.741.684	1.081.128.563	1.527.870.246
Kortlopende verplichtingen	105.803.445	-	105.803.445
Voorzieningen			-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	21.265.844		21.265.844
Andere kortlopende verplichtingen	84.537.602		84.537.602
TOTAAL PASSIVA	1.398.920.575	1.081.128.563	2.480.049.137
Schuldgraad	38,0%		65,0%

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

⁴³ *De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële opbrengsten, te delen door de netto inkomsten

⁴⁴ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁴⁵ Deze berekening houdt noch rekening met het EPRA resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief.

Montea voldoet aan alle convenanten qua schuldratio die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldratio van niet meer dan 60% mag hebben. Hierdoor heeft Montea een investeringspotentieel van ca. € 770,3 miljoen alvorens een schuldratio van 60% te bereiken.

(EUR)	31/12/2020	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen + Materieel vast actief	1.364.452.197	770.327.222	2.134.779.420
Andere activa	34.468.377		34.468.377
TOTAAL ACTIVA	1.398.920.575	770.327.222	2.169.247.797
Eigen vermogen	815.310.611		815.310.611
Verplichtingen	583.609.964	770.327.222	1.353.937.186
Langlopende verplichtingen	477.806.518	770.327.222	1.248.133.741
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	31.064.834		31.064.834
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	446.741.684	770.327.222	1.217.068.906
Kortlopende verplichtingen	105.803.445		105.803.445
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	21.265.844		21.265.844
Andere kortlopende verplichtingen	84.537.602		84.537.602
TOTAAL PASSIVA	1.398.920.575	770.327.222	2.169.247.797
Schuldgraad	38,0%		60,0%

Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € -582,0 miljoen, de maximale toegelaten schuldratio van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 42,7%.

In euro	31/12/2020	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen + Materieel vast actief	1.364.452.197	-	782.490.952
Andere activa	34.468.377		34.468.377
TOTAAL ACTIVA	1.398.920.575	-	816.959.329
Eigen vermogen	815.310.611	-	233.349.365
Verplichtingen	583.609.964		583.609.964
Langlopende verplichtingen	477.806.518	-	477.806.518
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	31.064.834		31.064.834
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	446.741.684		446.741.684
Kortlopende verplichtingen	105.803.445	-	105.803.445
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	21.265.844		21.265.844
Andere kortlopende verplichtingen	84.537.602		84.537.602
TOTAAL PASSIVA	1.398.920.575	-	816.959.329
Schuldgraad	38,0%		65,0%

8.1.3 Conclusies voor het boekjaar 2020

Op financieel vlak werd het jaar 2020 voor Montea vooral gekenmerkt door goede operationele resultaten:

- Het EPRA resultaat stijgt met 12% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.
- Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 3,50 t.o.v. € 3,28 per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar.
- Een operationele marge⁴⁶ van 90,9% t.o.v. 90,6% in 2019.

8.1.4 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2020 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 18 mei 2021 voor, een bruto dividend uit te keren van € 2,83 per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van € 1,98 per aandeel.

⁴⁶ Zie sectie 18.12.

8.2 Bedrijfsresultaten

Voor een beschrijving van de belangrijkste factoren, met inbegrip van ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, welke een wezenlijk effect hebben op de bedrijfsopbrengsten van Montea, met vermelding van de mate waarin de opbrengsten werden beïnvloed, en, in voorkomend geval, een beschrijving van de redenen voor wezenlijke veranderingen in de netto-omzet of –opbrengsten die zich hebben voorgedaan, wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2018 en 2019 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag en het onderhavig jaarlijks financieel verslag.

Bedrijfsresultaten (Bijlage I van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 2019/980, sub 7.2)	
Jaarlijks financieel verslag 2018	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 36-37) • “Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018” (p. 147) • “Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2018” (p. 148) • “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2018” (p. 149)
Jaarlijks financieel verslag 2019	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 20-21) • “Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2019” (p. 138) • “Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2019” (p. 139) • “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2019” (p. 140)
Jaarlijks financieel verslag 2020	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 24-25) • “Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2020” (p. 151) • “Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2020” (p. 152) • “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2020” (p. 153)

9. Kapitaalmiddelen

9.1 Algemeen financieringsbeleid

Het totale kapitaal van Montea bedraagt € 326.561.810,51 op 31 december 2020 en wordt vertegenwoordigd door 16.023.694 aandelen die genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volstort en zijn zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief en gedematerialiseerd en elk aandeel geeft recht op één stem. Montea bezit op 31 december 2020 15.349 eigen aandelen.

Het is de Enige Bestuurder toegestaan om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van € 240.762.770,66 op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen (nieuw artikel 7:184 e.v. WVV). Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Deze machtiging is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018, zijnde 5 juni 2018. Bij elke kapitaalverhoging zal de Enige Bestuurder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen waarover de Enige Bestuurder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. Sinds 5 juni 2018 werd er vijf keer gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal, namelijk een eerste keer op 21 september 2018 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 16.247.262,08 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site in Nederland⁴⁷, een tweede keer op 5 maart 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 58.036.289,04 in het kader van het openbaar aanbod⁴⁸, een derde keer op 21 mei 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 1.915,72 in het kader van de fusie met Bornem Vastgoed, een vierde keer op 12 juni 2019 in het kader van een keuzedividend ten belope van € 2.445.722,28⁴⁹ en een vijfde keer op 11 juni 2020 in het kader van een keuzedividend ten belope van € 4.913.618⁵⁰.

De financieringskost is de grootste kostenrubriek in het resultaat van Montea. Daarom beheert Montea de kost van haar financieringen op een proactieve manier. Vooreerst wil de Vennootschap garanderen dat haar verschillende financieringen over een zo lang mogelijke periode beschikbaar zijn. Daarenboven streeft de Vennootschap naar financieringen met een variabele rentevoet die voor het grootste deel ingedekt zijn door indekkingsinstrumenten.

⁴⁷ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 41.239.983,68 waarvan € 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

⁴⁸ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 160.041.189,60 waarvan € 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

⁴⁹ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 8.733.076,63 waarvan € 2.445.722,28 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 6.287.354,35 aan uitgiftepremie.

⁵⁰ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 18.004.383,60 waarvan € 4.913.618 werd toegerekend aan kapitaal en € 13.090.765,60 aan uitgiftepremie.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat dit een bescherming biedt tegen versturende schommelingen in de economische cycli.

In tijden van hoogconjunctuur zal de financieringskost mogelijks stijgen. Dit wordt in principe gecompenseerd door de hogere operationele inkomsten (zoals de hogere bezetting en een hogere inflatie). Deze compensatie is eerder beperkt en daarom werd overgegaan tot een indekkingsbeleid en dit voor het grootste deel van de schuld.

Op 31/12/2020 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- Totaal verplichtingen bedraagt € 583,6 miljoen, bestaande uit
 - € 380,2 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 8 financiële instellingen. Montea heeft € 486,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2020 en een niet-opgenomen capaciteit van € 106,5 miljoen;
 - € 79,8 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2014 en 2015;
 - een lopende leasingschuld van € 46,9 miljoen, hoofdzakelijk gevormd door een leasingverplichting met betrekking tot de concessiegronden en anderzijds voor de financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst;
 - de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 31,1 miljoen; en
 - andere schulden en overlopende rekeningen⁵¹ voor een bedrag van € 45,6 miljoen.
 - een geconsolideerde schuldgraad van 38,0%;
 - een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 3,9 jaar;
 - een gewogen gemiddelde duur van de indekkingsinstrumenten van 6,6 jaar;
 - een beleid van indekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte-termijnrentevoeten te beperken (indekkingsgraad van 85,3% op 31 december 2020);
 - een gemiddelde financieringskost op de totale financiële schuld in 2020 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 1,9% op 31 december 2020;
 - een interest coverage ratio^{52*} van 6,2x op 31 december 2020.

⁵¹ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

⁵² *De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto interestkosten.

9.2 Kasstromen

Het kasstroomoverzicht per 31 december 2020 vindt u hieronder toegelicht:

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019
	12 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	7.690	4.634
Netto resultaat	155.009	108.465
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen	10.950	11.356
Ontvangen rente	-94	-57
Betaalde interesten op financieringen	11.045	11.413
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen	906	357
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-99.395	-58.570
Afschrijvingen en waardeverminderingen	743	255
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	278	256
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	465	-1
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	0
Andere niet-kas elementen	-100.138	-58.825
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-107.308	-70.773
IFRS 9 impact (+/-)	8.077	12.739
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-434
Voorzieningen	-1	0
Belastingen	-906	-357
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	67.470	61.608
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	1.791	3.294
Bewegingen in activa posten	-2.663	7.406
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-186	-7
Handelsvorderingen (korte termijn)	31	2.194
Andere kortlopende activa	-460	4.681
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-2.048	537
Bewegingen in passiva posten	4.454	-4.112
Handelsschulden	3.079	-4.302
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	673	-1.626
Andere kortlopende passiva	-30	101
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	732	1.714
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	76.951	69.536
Investeringsactiviteiten	-98.695	-136.504
Acquisitie van immateriële vaste activa	-327	-168
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-82.611	-136.027
Andere materiële activa	-29	-195
Zonnepanelen	-15.728	-548
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-98.695	-136.504
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-21.744	-66.968
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	57.479	-51.704
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen	-19.727	137.717
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	0	0
Financiële kaselementen	-10.950	-11.356
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	26.801	74.658
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	5.057	7.690

9.3 Financieringsstructuur

De cijfers voor kapitalisatie en schuldenlast werden overgenomen uit de financiële rekeningen die werden opgesteld in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de EU, voor de periode die eindigt op 31 december 2020.

Deze informatie kan best samen met de financiële rekeningen en de bijbehorende nota's gelezen worden.

- Kapitalisatie op 31 december 2020

Op 31 december 2020 bedraagt het geconsolideerd eigen vermogen € 815.310.678,80.

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Toelichting	29	29	30	31	30	32	
OP 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568
Elementen onmiddellijk erkend als EV	58.920	108.292	-237	0	0	-19	166.956
Kapitaalsverhoging	58.647	108.292	0	0	0	0	166.939
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervaemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-242	0	0	0	-242
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	273	0	0	0	0	0	273
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-19	-19
Rechtzettingen	0	0	5	0	0	0	5
Subtotaal	314.983	209.183	11.783	64.575	0	0	600.525
Dividenden	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Overgedragen resultaat	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	108.465	0	0	108.465
OP 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	0	680.029
Elementen onmiddellijk erkend als EV	4.829	13.091	2.402	0	0	0	20.322
Kapitaalsverhoging	4.829	13.091	0	0	0	0	17.919
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervaemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	2.402	0	0	0	2.402
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	319.812	222.274	49.799	108.465	0	0	700.351
Dividenden	0	0	-40.049	0	0	0	-40.049
Overgedragen resultaat	0	0	108.465	-108.465	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	155.009	0	0	155.009
OP 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	0	815.311

- Schuldenlast op 31 december 2020

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 volledige financiële schuld van Montea per 31 december 2020 bedraagt € 583,6 miljoen (€ 477,8 miljoen langlopend en € 105,8 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 380,2 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2020 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 486,7 miljoen bij 8 financiële instellingen, waarvan 78,1% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/12/2020 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 3,9 jaar.

- een totaal bedrag van leasingschulden van € 46,9 miljoen, waarvan € 46,0 miljoen hoofdzakelijk gevormd is door de opname van de leasingverplichtingen op de concessiegronden, naar aanleiding van IFRS 16.
- een totaal bedrag van € 79,8 miljoen betreffende de uitstaande obligatieleningen. In 2020 heeft Montea geen nieuwe obligatieleningen afgesloten. Op 31/12/2020 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de lopende obligatieleningen nog 3,6 jaar.
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van €31,1 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen⁵³ voor een bedrag van € 45,6 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van alle financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichten) samen bedraagt 3,9 jaar op 31 december 2020.

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	446.742	389.741	416.969
Kredietinstellingen	350.167	261.667	305.000
Obligatielening	49.787	79.648	109.491
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	1.707	1.641	1.431
Financiële leasing	833	943	1.047
Andere	44.247	45.844	0
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere (*)	44.247	45.844	0
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	61.819	61.340	45.085
Kredietinstellingen	30.000	29.600	45.000
Obligatielening	30.000	30.000	0
Financiële leasing	98	92	85
Andere	1.721	1.648	0
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere (*)	1.721	1.648	0
TOTAAL	508.561	451.082	462.054

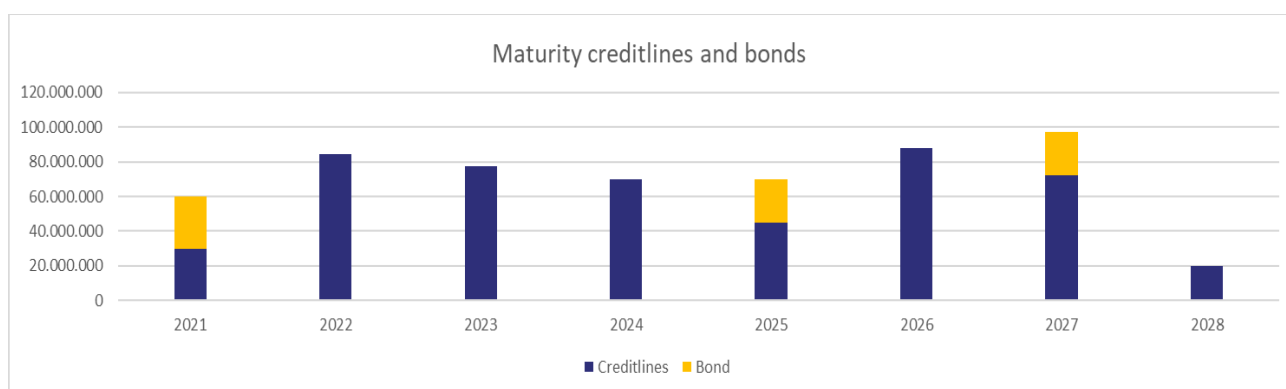
(*) Onder de rubriek "Andere" zijn hoofdzakelijk de leasingverplichtingen, met betrekking tot de concessiegronden, opgenomen, conform IFRS16.

⁵³ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

De investeringsverbintenissen per 31 december 2020 waarnaar verwezen wordt in sectie 6.5.2, kunnen gefinancierd worden door de nog niet opgenomen kredietlijnen.

De Vennootschap waakt erover een schuldgraad van maximaal 50% à 55% te handhaven. De Schuldratio van de Vennootschap mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%. De Vennootschap heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten waarbij de geconsolideerde Schuldratio niet boven de 60% mag stijgen. In de voorwaarden van de Obligaties werd een maximale geconsolideerde Schuldratio bedongen van 65%.

Onderstaande tabel geeft per 31 december 2020 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. De Vennootschap zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



Niettegenstaande wat voorafgaat, heeft de Vennootschap geen hypotheek, pand op handelszaak of volmacht verleend om ofwel een hypothecair mandaat of een mandaat tot pand op de handelszaak te vestigen.

Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald voert Montea een financieringsbeleid waarbij zij een groot deel van haar financiële schuld indekt. Op 31/12/2020 wordt 85,3% van de financiële schuld met variabele rentevoet ingedekt met indekkingsinstrumenten.

Op 31/12/2020 heeft de Vennootschap een totaal van € 387,5 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS" en interest rate cap.

De gewogen gemiddelde duurtijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,6 jaar op 31 december 2020. Voor een beschrijving van de indekkingsinstrumenten van Montea wordt verwezen naar sectie 18.8.1 (Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) van dit jaarlijks financieel verslag.

9.4 Financiering van de investeringen

De toekomstige investeringsverbintenissen zullen worden gefinancierd met nog beschikbare gecontracteerde kredietlijnen. Rekening houdend met een schuldratio van 38,0%, heeft Montea voldoende buffer om extra schulden op te halen in de vorm van kredietlijnen, obligatieleningen en/of via een commercial paper programma.

10. Regelgeving

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (*société immobilière réglementée publique*) naar Belgisch recht, gespecialiseerd in de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland. Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussel en sinds december 2006 op Euronext Parijs. De activiteiten van Montea, als GVV, zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samenbrengen van verschillende vastgoedportefeuilles. Zij is onderworpen aan GVV Wet en het GVV KB.

Haar vaste inrichting in Frankrijk is erkend als SIIC (*Société d'Investissements Immobiliers Cotée*).

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen naar Nederlands recht. Op datum van dit jaarlijks financieel verslag hebben de Nederlandse dochterondernemingen van de Vennootschap nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

Voor gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Montea, wordt bovendien verwezen naar de sectie "Risicofactoren".

10.1 De gereguleerde vastgoedvennootschap in België

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) die door de GVV Wet werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van vennootschappen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: *Real Estate Investments Trusts* (REITs) in de Verenigde Staten, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, G-REITs in Duitsland, *Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées* (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. Het statuut van GVV maakt het voorwerp uit van de GVV Wet en het GVV KB.

De belangrijkste kenmerken van de gereguleerde vastgoedvennootschap zijn:

- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap;
- notering op de beurs, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA);
- kan alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;
- kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor;
- risicospreiding: niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap mag (i) in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt noch (ii) in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV Wet;
- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldratio is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa; de toekenning van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de GVV en haar dochtervennootschappen en tot 75% van de waarde van een bepaald vastgoed;

- zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- trimestriële beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoeddeskundige;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de GVV betreft (maar niet voor de dochtervennootschappen ervan); wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde statutair resultaat⁵⁴ en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- de eventuele daling van de schuldratio in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30% (behoudens bepaalde uitzonderingen) op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven.
- De vennootschappen die een vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap verkrijgen of die met een gereguleerde vastgoedvennootschap fuseren, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks) van 15% (vanaf aanslagjaar 2020 verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt op 1 januari 2020) op de latente meerwaarden en op de vrijgestelde reserves.

10.2 De “Société d’investissements immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea heeft eveneens een bijkantoor in Frankrijk met het statuut van SIIC Société d’Investissements Immobiliers Cotée) en staat eveneens genoteerd op de tweede markt van Euronext Paris, de tweede notering na Euronext Brussels. In Frankrijk heeft Montea in 2007 geopteerd voor het statuut van SIIC om ook in dit land de voordelen te kunnen genieten die samenhangen met het statuut van aanvankelijk vastgoedbevak (nu GVV). De fiscale kenmerken van de GVV en de SIIC zijn vrij gelijklopend: zij zijn bijvoorbeeld allebei vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden. De winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed zijn daarentegen wel onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Wanneer het statuut van GVV of SIIC wordt verkregen, is de onderneming een eenmalige bevrijdende belasting, “exit taks” genaamd, verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudkundige waarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op SIIC bedraagt 19%. De betaling van de exit-taks voor SIIC is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar. In België moet ten minste 80% van het bedrijfsresultaat worden uitgekeerd. In Frankrijk bedraagt dit percentage 95%, maar dan na aftrek van de afschrijvingen.

De bepalingen met betrekking tot de uitkering van de meerwaarden op de verkoop van vastgoed verschillen echter grondig. In België moeten zij ten belope van ten minste 80% worden uitgekeerd indien de winst niet opnieuw wordt geïnvesteerd. Voor de SIIC daarentegen moet ten minste 70% worden uitgekeerd op het einde van het tweede jaar volgend op hun realisatie. En nog steeds voor de SIIC geldt dat de dividenden van de

⁵⁴ Berekend op basis van het schema vermeld in Bijlage C van het GVV KB.

dochtervennootschappen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting integraal moeten worden uitgekeerd in het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen. Voor wat de structuur van het aandeelhouderschap betreft, moet de “free float” van gereguleerde vastgoedvennootschappen, dit is het aantal aandelen dat niet vast wordt aangehouden, ten minste 30% bedragen. In Frankrijk moet dat 40% zijn. Voor de SIIC geldt geen maximale schuldratio. Voor gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt de maximale schuldratio 65%.

10.3 De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse NV's. Deze entiteiten hebben tot en met 31 december 2018 tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting gevormd. Na die datum zijn Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen zelfstandig belastingplichtig en opteren zij elk voor de status van FBI. Montea Tiel NV (opgericht op 31 december 2018) en Montea Logistics 1 BV (opgericht in 2020) zijn nimmer opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Deze vennootschappen zijn zelfstandig belastingplichtig vanaf oprichting en opteren ook voor de status van FBI. De FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Op heden hebben de Nederlandse dochteronderneming van Montea, Montea Nederland NV, en haar dochtervennootschappen nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd

De belangrijkste kenmerken (wettelijke vereisten) van de FBI zijn:

- de rechtsvorm dient een BV, NV, een fonds voor gemene rekening, of een daarmee vergelijkbaar lichaam opgericht naar het recht van o.a. een lidstaat van de Europese Unie te zijn;
- het doel en de feitelijke werkzaamheid van de vennootschap bestaat (uitsluitend) uit het beleggen van vermogen;
- de vennootschap moet voldoen aan twee financieringslimieten:
 - vastgoedbeleggingen mogen voor maximaal 60% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen,
 - overige beleggingen mogen slechts voor 20% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- de vennootschap dient te voldoen aan een jaarlijkse doorstootverplichting. Dit houdt in dat de vennootschap haar volledige operationele winst binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking dient te stellen van de aandeelhouders;
- de door de vennootschap ter beschikking te stellen winst dient gelijkmatig te worden verdeeld over alle aandelen;
- voor vennootschappen die niet aan een effectenbeurs zijn genoteerd, of voor vennootschappen die zelf, of hun beheerders geen Wft-vergunning hebben of van het hebben van een vergunning niet zijn vrijgesteld gelden de volgende aandeelhoudersvereisten:
 - de aandelen dienen voor 75% of meer te berusten bij natuurlijke personen, dan wel bij lichamen die niet zijn onderworpen aan een in enige vorm naar de winst geheven belasting, dan wel bij beleggingsinstellingen die naar aard en inrichting vergelijkbaar zijn met Nederlandse FBI's;
 - de aandelen mogen niet voor 5% of meer (in-)direct gehouden worden door natuurlijke personen;

- het belang bij de vennootschap mag niet voor 25% of meer berusten bij in Nederlandse gevestigde lichamen die hun belangen hebben gestructureerd via buitenlandse entiteiten.

11. Tendensen

Montea is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV), gespecialiseerd in de ontwikkeling, aankoop en het beheer van logistiek vastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland. Het bedrijf is een referentiespeler in de eerste drie markten en is volop in ontwikkeling in de vierde markt. De vastgoedportefeuille van Montea bevat kwalitatieve gebouwen, gelegen in de buurt van luchthavens, spoorwegen, waterwegen en snelwegen.

In het jaar 2021 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar groei verder te zetten. Hierbij wordt de focus gelegd op de realisatie van build-to-suit projecten, de samenwerking met andere vastgoedontwikkelaars en andere partners zoals grondeigenaars alsook sale & rent back transacties.

De logistieke activiteiten kennen een echte opmars in de verschillende landen waarin Montea actief is en dit voornamelijk ten gevolge van nieuwe tendensen zoals e-commerce. Montea bestudeert de mogelijkheid om in nieuwe logistieke oplossingen te investeren en analyseert voortdurend de logistieke behoeften van haar klanten en potentiële klanten. Er zijn geen nieuwe tendensen voor de periode gaande van de afsluiting van het laatste boekjaar (31 december 2020) tot de datum van het dit jaarlijks financieel verslag.

Voor een bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland verwijzen wij naar het vastgoedverslag in sectie 6.6.

12. Winstprognoses of –ramingen

12.1 COVID-19

Montea zal in 2021 nog steeds de verschillende maatregelen waarborgen die genomen werden om de continuïteit van haar activiteiten in de verschillende landen waarin ze actief is te verzekeren, waarbij de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders op de eerste plaats komt. Telewerk is de norm voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid vereisen. Montea beschikt over een digitale omgeving en moderne communicatietools, waardoor deze maatregel geen bijzondere moeilijkheden oplevert. De continuïteit van de dienstverlening richting de huurders wordt gewaarborgd door de operationele teams die in nauw contact staan met de huurders.

Dankzij haar kwalitatieve en gediversifieerde (op geografisch, sector- en siteniveau) klantenportefeuille, wordt het risico op wanbetalingen geminimaliseerd. De magazijnen zijn operationeel en kennen in sommige gevallen zelfs een verhoogde activiteit. Montea is zich bewust van de uitdaging waarmee sommige klanten geconfronteerd worden. Aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkwijscheldingen toegekend. De gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen eind 2020 een bedrag van ca. 0,5 miljoen. Voor de totaliteit van deze gespreide huursommen werd voorzichtigheidshalve een provisie aangelegd in de resultatenrekening van 2020. Montea heeft 99% van de verschuldigde huurfacturen van FY 2020 geïnd.

Montea heeft bovendien verder gewerkt aan de versteviging van haar financiële structuur, zoals een schuldratio van 38,0% en een Interest Coverage Ratio van 6,2x. Als voor het overige alles gelijk blijft, heeft Montea haar financieringsbehoeften (verplichtingen inclusief verwachte uitgaven voor nog niet geëngageerde projecten conform vooruitzicht portefeuillegroei) tot augustus 2021 gedekt. Montea had per 31/12/2020 een niet-opgenomen capaciteit van kredietlijnen van € 106,5 miljoen.

Montea overweegt steeds alle mogelijke financieringsvormen. De toegang tot de schuldenmarkt werd voor Montea niet beperkt naar aanleiding van COVID-19 dankzij haar track record, haar lage schuldratio en de vastgoedklasse (logistiek) waarin zij actief is. Rekening houdend met de onzekerheden door COVID-19, heeft Montea besloten om de beschikbare schuldcapaciteit op te trekken wat extra financiële kosten in de vorm van een reservatiecommissie met zich zal meebrengen voor de toekomst.

De gemiddelde kost van schuld daalde van 2,2% in 2019 naar 1,9% in 2020.

Logistiek is de vastgoedklasse die naar verwachting niet of misschien zelfs positief geïmpacteerd zal worden door de crisis:

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

12.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

Diverse trends in de logistieke sector werden door de coronapandemie versneld. Zo is de e-commerce nog sneller gegroeid en neemt het belang van bepaalde markttendenzen zoals onder meer omnichannel, nearshoring, duurzame e-commerce, gebruik van data analytics en robotisering steeds toe. Dankzij het toenemende belang van deze trends, de inhouse knowhow (track record als ontwikkelende eindinvesteerder), de goed gevulde ontwikkelingspijplijn en de talrijke grondposities herbevestigt Montea de verdere groei van de vastgoedportefeuille naar minimaal € 1.450 miljoen tegen eind 2021. 77% van de beoogde groei van € 300 miljoen werd eind 2020 reeds geïdentificeerd.

Met de opzet van verschillende partnerships, waaronder de samenwerking met de Duitse IMPEC Group, zal Montea in de volgende jaren het stevige groeiverhaal verder zetten.

Deze groei zal worden gerealiseerd door o.a.:

- Een combinatie van verwerven van grondposities met het oog op het ontwikkelen van voorverhuurde build-to-suit projecten;
- Sale-and-lease back transacties;
- Investerings binnen de uitgebreide GVV wetgeving;
- Investerings in hernieuwbare bronnen

Op basis van de huidige kennis en inschatting van het coronavirus, zware negatieve gevolgen van een eventuele nieuwe golf of lockdown buiten beschouwing gelaten, verwacht Montea voor 2021:

- ✓ een groei van EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68
(+ 12% t.o.v. 2019 of + 5% t.o.v. 2020)
- ✓ een stijging van het dividend per aandeel naar € 2,96
(+ 17% t.o.v. 2019 of + 5% t.o.v. 2020)

Ook in 2021 houdt Montea vast aan haar strategie om haar portefeuille aan continue arbitrage te onderwerpen. Deze strategie resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie indicatoren zoals bezettingsgraad (99,4% eind 2020), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (7,7 jaar eind 2020) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (7,9 jaar eind 2020). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen. Montea verwacht dan ook de bezettingsgraad minstens boven 97% aan te houden.

Montea heeft de ambitie om haar eigen werking CO2-neutraal te maken naar jaareinde toe door o.a. CO2-uitstoten te verminderen (stimuleren van gebruik van openbaar vervoer, elektrische wagens,...), energie-efficiëntie te verbeteren (energiemonitoring,...) en hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen en warmtepomptoepassingen) te gebruiken. Een samenwerking met CO2logic werd aangegaan om het proces te begeleiden en certifiëren. Montea treedt toe tot het Science Based Targets initiatief om haar ambitie en inzet in de strijd tegen klimaatverandering te onderstrepen.

In 2021 heeft Montea de intentie een Green Finance Framework uit te werken en te implementeren.

12.3 Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat

In de vooruitzichten omschrijven we de verwachte resultaten met betrekking tot het geconsolideerd EPRA resultaat en de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2021 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2020, de gekende informatie na balansdatum, en berekende voorspellingen op basis van de evolutie van de vastgoed-, economische-, en financiële markten.

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

12.4 Hypothesen

Montea past de gebruikelijke boekhoudkundige methoden toe zoals gehanteerd in het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2020 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV KB.

Hypothesen zijn eerder conservatief, doch realistisch opgebouwd.

In de opmaak van de vooruitzichten 2021 werd voor de bepaling van de vastgoedbeleggingen rekening gehouden met:

- een geïdentificeerde groei van € 230 miljoen (77% van de beoogde € 300 miljoen uit het groeiplan 2020-2021)
- een bijkomende totale ambitie van € 70 miljoen (23% van de beoogde € 300 miljoen).

12.5 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat wordt geraamd op basis van de huidige contracten, rekening houdend met de hypothese gehanteerd gelinkt aan de indexatie (zie verder) van de huurcontracten die wordt toegepast voor ieder contract afzonderlijk rekening houdend met de verjaardag van het huurcontract. Voor de huurcontracten die een opzegmogelijkheid hebben in 2021 worden op individuele basis conservatieve inschattingen van wederverhuring (verlenging of vernieuwing) opgemaakt.

De in 2020 gerealiseerde investeringen hebben slechts een beperkte impact op het netto huurresultaat van 2020, maar dragen voor een volledig jaar bij tot het netto huurresultaat van 2021.

In het netto huurresultaat werd verder rekening gehouden met de aangekondigde investeringen:

- Investeringen die zullen worden opgeleverd in 2021 (zie sectie 6.3.4.2) brengen bij aan het netto huurresultaat gemiddeld één maand na de verwachte opleveringsdatum.
- Investeringen aan zonnepanelenprojecten (zie sectie 6.3.5.2) brengen niet bij aan het netto huurresultaat met uitzondering van Nederland. De opbrengsten gelinkt aan deze

- investeringen worden opgenomen onder 'Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten'
- (iii) Bijkomende ambitie van € 70 miljoen (categorie 2. hierboven omschreven) brengt niet bij aan het netto huurresultaat van 2021. Het merendeel van de investeringen van Montea zijn build-to-suit ontwikkelingen die pas na een ontwikkelingsperiode bijbrengen aan het netto huurresultaat. Er wordt hier verondersteld dat de oplevering pas zal plaats vinden in 2022. De investeringen brengen echter wel bij aan het financieel resultaat omdat ze reeds intercalaire interesten generen.

Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en kosten

Deze sectie omvat de huurlasten gedragen door de eigenaar alsook de doorrekening van deze huurlasten aan de huurders. Voor de bestaande projecten en de geïdentificeerde investeringen worden deze kosten en opbrengsten opgenomen conform het huurcontract. Aangezien geen huurgelden worden voorzien voor de investeringen onder de bijkomende ambitie, werden voor deze investeringen geen andere met huur verbonden bedrijfskosten en opbrengsten opgenomen.

Verder omvat deze sectie inkomsten van zonnepanelen die voor de bestaande portefeuille conservatief werden ingeschat. De in 2021 opgenomen investeringen in zonnepanelen (zie sectie 6.3.5.2) generen in België en Frankrijk opbrengsten vanaf de verwachte opleveringsdatum.

Ook de beheersvergoeding van het onroerend goed dat Montea aanrekent aan haar klanten valt onder deze sectie. Hier wordt rekening gehouden met de in 2021 nieuw afgesloten contracten gelinkt aan geïdentificeerde investeringen.

Vastgoedkosten

Deze kosten omvatten voornamelijk makelaarscommissies, interne beheersvergoedingen alsook kosten en taken verbonden aan niet-verhuurde gebouwen. Deze werden voor 2021 geraamd op basis van de huidige portefeuille (in functie van de conservatieve verlenging of wederverhuuringshypothese, zie Netto Huurresultaat).

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten omvatten voornamelijk volgende zaken:

- Huur kantoren in Frankrijk en Nederland;
- Marketingkosten, financiële en commerciële communicatie;
- Geraamde vergoedingen verschuldigd aan adviseurs zoals vastgoeddeskundigen, advocaten, fiscale experts, informaticakosten en de vergoeding van de commissaris;
- De jaarlijkse abonnementstaks op de gereguleerde vastgoedvennootschappen;
- Vergoeding verschuldigd voor de notering op Euronext Brussels en Euronext Paris, vergoeding van de FSMA alsook de kosten inzake de liquiditeitsovereenkomst met KBC;
- De interne werkingskosten van Montea, zijnde de vergoeding van de Enige Bestuurder en de kosten van het personeel exclusief de interne beheersvergoedingen; en
- De jaarlijkse afschrijvingslast op de investeringen exclusief de vastgoedbeleggingen (meubilair, rollend materieel en immaterieel vast actief).

Recurrente algemene kosten worden opgenomen in de vooruitzichten op basis van effectieve inschattingen per kostencategorie. Voor de niet recurrente algemene kosten worden de effectieve kosten van 2020 na indexatie met 2% opgenomen. Marketing en personeelskosten worden voorzien op basis van een best benaderende inschatting

Interestlasten

Voor de inschatting van de interestlasten wordt uitgegaan van de evolutie van de gemiddelde financiële schuldenlast:

- de reële financiële uitstaande schuld van € 583,6 miljoen op 31 december 2020, bestaande uit € 380,2 miljoen aan uitstaande kredietlijnen; € 79,8 miljoen aan uitstaande obligatieleningen; € 46,9 miljoen aan financiële leasingschulden, de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 31,1 miljoen en andere schulden en overlopende rekeningen⁵⁵ voor een bedrag van € 45,6 miljoen;
- de verwachte wijzigingen in 2021 inzake de financiële schuldenlast; de opname van reeds gecontracteerde en nieuwe kredietlijnen voor de financiering van lopende en nieuwe investeringen en de terugbetaling van obligatieleningen die op vervalddag komen en worden geherfinancierd.

De globale gemiddelde financieringskost voor 2021 wordt berekend op maximaal 2,0% (tegenover 1,9% over het gehele jaar 2020) rekening houdend met een indekkingsgraad van ca. 80%.

De totale financiële kost wordt vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde interesten berekend op de lopende projectontwikkelingen en de in 2021 opgenomen ambitie (verwacht wordt dat dit build-to-suit projecten zullen zijn). Op deze manier wordt de berekende intercalaire interest geneutraliseerd in de financiële kostenrekening en opgenomen in de investeringskost van het project op de actiefzijde van de balans totdat deze opgeleverd worden en dus huurinkomsten beginnen te genereren.

Belastingen

Deze post omvat de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis van Montea is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die Montea geniet. De belastbare basis van de gereguleerde vastgoedvennootschap is immers beperkt tot de zogenaamde 'verworpen uitgaven', andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, en de ontvangen 'abnormale of goedgunstige voordelen' (GVV (België), SIIC (Frankrijk), FBI (Nederland)). Op een inschatting van de belastbare basis van de fiscale eenheid Montea SA (bijkantoor in Frankrijk) wordt de desbetreffende dividendbelasting geraamd in deze sectie. Op een inschatting van de belastbare basis van Montea Nederland en haar dochters wordt vennootschapsbelasting (tarief = 25%) voorzien in deze sectie.

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

⁵⁵ De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

12.6 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kan beïnvloeden

Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2021 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen, gecorrigeerd met een voorzichtigheidsmarge van 0,5%. Montea beperkt de potentiële impact van inflatie door enerzijds in haar huurcontracten een clause op te nemen waarbij de actuele huurprijs wordt geïndexeerd en door anderzijds door het afsluiten van indekkingscontracten van het type IRS voor het merendeel van de financieringen met variabele rentevoeten.

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

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

Dezelfde beredenering geldt voor de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Verder kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire risico's.

12.7 Prognose van het EPRA resultaat

Op basis van bovenstaande hypothesen en de huidige vooruitzichten voor 2021, verwacht Montea een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 3,68 per aandeel (een stijging van 5% t.o.v. 2020) in 2021.

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2021 12 maanden	31/12/2020 12 maanden
Netto Huurresultaat	74.193	69.597
Vastgoedresultaat	83.404	74.374
Totaal Vastgoedkosten	-2.208	-2.229
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	81.197	72.145
Algemene kosten van de vennootschap	-5.199	-4.378
Andere operationele opbrengsten en kosten	-95	-133
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	75.902	67.635
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	107.308
OPERATIONEEL RESULTAAT	75.902	174.943
Financieel resultaat	-12.229	-19.027
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	63.673	155.915
Belastingen	-4.249	-906
NETTO RESULTAAT	59.424	155.009
EPRA RESULTAAT (1)	59.424	55.778
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	16.197.026	16.023.694
Gewogen gemiddelde aantal aandelen van de periode	16.133.801	15.916.319
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (2)	3,67	9,67
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (2)	3,67	3,48
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (3)	3,68	3,50

(1) Het EPRA Resultaat is gelijk aan het Netto Resultaat exclusief de impact van het resultaat op de portefeuille (code XVI, code XVII en code XVIII van de resultatenrekening) en de impact van de variatie op de rentedekkingsinstrumenten

(2) EPRA Resultaat en Netto Resultaat per aandeel berekend op basis van het aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode

(3) EPRA Resultaat per aandeel berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen van de periode

12.8 Prognose van de geconsolideerde balans

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

Montea beoogt een groei van haar vastgoedportefeuille naar € 1.450 miljoen.

Voor de evolutie van het eigen/vreemd vermogen werd rekening gehouden met het geprojecteerde EPRA resultaat, een uitkeringsgraad van 80% en de historisch lage schuldratio eind 2020. De geprojecteerde investeringen kunnen volledig via vreemd vermogen gefinancierd worden wat leidt tot een geprojecteerde schuldratio van ongeveer 45% eind 2021.

In euro	Q4 2020	Q4 2021
Vastgoedbeleggingen	1.358.231.597	1.579.794.815
Andere activa	40.688.978	40.821.226
TOTAAL ACTIVA	1.398.920.575	1.620.616.042
Eigen vermogen	815.310.611	843.397.113
Verplichtingen	583.609.964	777.218.929
Langlopende verplichtingen	477.806.518	699.501.985
Voorzieningen	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	31.064.834	31.064.834
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-
Andere langlopende verplichtingen	446.741.684	668.437.151
Kortlopende verplichtingen	105.803.445	77.716.944
Voorzieningen	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
Overlopende rekeningen	21.265.844	21.265.844
Andere kortlopende verplichtingen	84.537.602	56.451.100
TOTAAL PASSIVA	1.398.920.575	1.620.616.042
Schuldgraad	38,0%	44,7%

12.9 Prognose van het dividend

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van Montea bepaald en na het einde van het boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders. Op basis van het vooropgestelde EPRA resultaat van 2020 verwacht Montea een verdere stijging van dividend per aandeel in lijn met de stijging van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij 5% t.o.v. 2020, wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van € 2,96 per aandeel rekening houdend met een uitkeringsgraad van ongeveer 80%.

12.10 Verklaring

Montea verklaart dat de winstprognose werd opgesteld en voorbereid op een basis die zowel (i) vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie, en (ii) in overeenstemming is met haar boekhoudbeleid.

12.11 Verslag commissaris over de vooruitzichten 2021



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Montea NV

In onze hoedanigheid als commissaris van Montea NV (de "Vennootschap") en in toepassing van de Europese verordening (EG) n° 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidige verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en de geconsolideerde resultatenrekening ("de geconsolideerde financiële ramingen") over het boekjaar 2021 van de Vennootschap, vervat in hoofdstuk 12 van het jaarverslag, zoals goedgekeurd op 8 februari 2021 door de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap.

De hypothesen opgenomen in hoofdstuk 12.4, 12.5, 12.6 en 12.7 leiden tot de volgende raming van het EPRA resultaat over boekjaar 2021:

Periode: 1 januari 2021 - 31 december 2021

EPRA resultaat: 59,4 miljoen euro

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

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

Belgische Vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - FPM Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9009 0069
* handtekening in naam van een vennootschap/agent au nom d'une société
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Verslag van de commissaris van 15 april 2021 over
de geconsolideerde financiële ramingen
van Montea NV

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen,
en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met
de waarderingsregels van Montea NV

Brussel, 15 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens Digitaal ondertekend door Joeri
Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens
(Signature), o=EY
Datum: 2021.04.15 08:23:31
+02'00'
(Signature)

Joeri Klaykens*
Partner
* Handelend in naam van een BV

21JK0291

13. Verklaring inzake deugdelijke bestuur

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

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

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

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

13.1 Verklaring inzake corporate governance code

Corporate Governance Code 2020

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

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

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

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

- overeenkomstig bepaling 5.6 van de Corporate Governance Code 2020 mag het mandaat van een bestuurder niet meer dan vier jaar bedragen. Van dit maximum kan worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken. Deze uitzondering geldt enerzijds voor de gedelegeerd bestuurder die op 17/05/2016 voor zes jaar werd benoemd om hem in staat te stellen een langetermijnstrategie te implementeren en anderzijds voor de voorzitter van de raad van bestuur die op 19/05/2015 voor zes jaar werd benoemd om de continuïteit van het beleid te verzekeren;

- In afwijking van bepaling 7.1 tot en met 7.3 van de Corporate Governance Code 2020 beschikt de Vennootschap tot op heden nog niet over een door haar algemene vergadering goedgekeurd remuneratiebeleid. Op de aanstaande jaarlijkse algemene vergadering van 18 mei 2021 zal voor de eerste maal een remuneratiebeleid ter goedkeuring worden voorgelegd aan de aandeelhouders dat in principe van toepassing zal zijn voor vier jaar;
- De remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders wordt niet deels uitbetaald in de vorm van aandelen van de Vennootschap, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.6 van de Corporate Governance Code 2020. Het oogmerk van deze aanbeveling is het belang van de niet-uitvoerende bestuurders te aligneren op het lange termijn aandeelhoudersbelang. Deze bekommernis is bij Montea reeds voldoende beantwoord doordat op datum van dit jaarlijks financieel verslag meer dan de helft van de niet-uitvoerende bestuurders de facto vertegenwoordigers zijn van grote aandeelhouders van de Vennootschap. Er is dan ook geen onmiddellijk noodzaak om deze niet-uitvoerende bestuurders, noch de onafhankelijke bestuurders, deels te betalen in aandelen;
- De Vennootschap heeft geen minimumdrempel vastgelegd qua aandelen die moeten worden aangehouden door de leden van het uitvoerend management zoals echter aanbevolen door aanbeveling 7.9 van de Corporate Governance Code 2020. Montea is van oordeel dat dit niet vereist is aangezien er zowel een aandelen optieplan als een aandelen aankoopplan bestaat ten gunste van bepaalde leden van het management aangewezen door de Raad van Bestuur op aanbeveling van het Remuneratie- en Benoemingscomité (zie sectie 13.3.3.2) van dit jaarlijks financieel verslag);
- De contracten van het uitvoerend management voorzien niet in enig terugvorderingsrecht inzake variabele remuneratie die wordt toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, wat een afwijking vormt van aanbeveling 7.12 van de Corporate Governance Code 2020. Er zal rekening worden gehouden met deze aanbeveling bij het afsluiten van enige toekomstige contracten, Montea wenst de bestaande contracten echter niet aan te passen voor dit specifiek punt;
- In afwijking van aanbeveling 8.7 van de Corporate Governance Code 2020 heeft de Vennootschap geen *relationship agreement* afgesloten met één van haar belangrijke aandeelhouders. Op datum van dit jaarlijks financieel verslag heeft de grootste aandeelhouder van Montea, familie De Pauw, twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur waardoor ze nauw betrokken is met het beleid van Montea. De Vennootschap is van oordeel dat het afsluiten van zulke *relationship agreement* op vandaag niet aan de orde is.

13.2 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

13.2.1 Algemeen

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

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

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

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's⁵⁶ waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

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

13.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- De risicocultuur
Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap
Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in België, Nederland en Frankrijk.
- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen
Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en twee investeringscomités⁵⁷. Het auditcomité heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap te monitoren. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs (EY/Deloitte Legal, Primexis en ABAB/Meijburg & Co in België, Frankrijk en Nederland) voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden. Deze partijen leveren louter bijstand (het betreft voor alle duidelijkheid geen delegatie van beheerstaken).
- De organisatie van de Vennootschap
De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema worden weergegeven. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld.
- Maatregelen tot voldoende competentie
De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
 - de bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt ;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ✓ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
 - ✓ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;

⁵⁶ Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 3: Risicofactoren.

⁵⁷ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

- ✓ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

13.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

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

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

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

13.2.4 De financiële informatie en de communicatie

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

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

13.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

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

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

13.3 Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

13.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

13.3.2 Raad van bestuur

13.3.2.1 Samenstelling

(i) Benoeming

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Hoedanigheidsvereisten

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

- kennis van de transport- en logistieke sector;
- kennis van de werking van en contacten met spelers in de zeehavens;
- kennis van de bouwsector en van de logistieke vastgoedmarkt;
- kennis van de logistieke goederenflow;
- ervaring als bestuurder van een beursgenoteerd (vastgoed)bedrijf;

- algemene financiële kennis en kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels.

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

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

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

(iii) Samenstelling

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

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

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

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

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

(iv) Curricula

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

Dirk De Pauw

Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités

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

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: tot 29 februari 2020 was Dirk De Pauw effectieve leider van Montea NV, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.
- b) De lopende mandaten:
- c) Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse, sinds 2006 van de NV K& D Invest en sinds 2018 in Fadep NV. Daarnaast is hij bestuurder in Tack Buro BV sinds 2020. Ten slotte is hij, als vaste vertegenwoordiger van DDP Management BV, sinds 2018 bestuurder bij Project Planning Degroote CV.
Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder van Montea, Voorzitter van de investeringscomités⁵⁸ van de Vennootschap.

Jo De Wolf

Uitvoerend bestuurder en CEO

Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 17/05/2022⁵⁹

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil.
- b) De lopende mandaten:
Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea NV, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Sinds mei 2011 is hij bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). Sinds december 2016 is hij bestuurder van Good Life Investment Fund.

⁵⁸ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

⁵⁹ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BV verkeerd vermeld.

Sinds januari 2020 is hij de vaste vertegenwoordiger van Lupus AM BV, de voorzitter van de raad van bestuur (alook onafhankelijke bestuurder) van Premier Development Fund 2 BV.

Peter Snoeck

Niet-uitvoerend Bestuurder

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

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

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

Philippe Mathieu

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

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

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

Jean-Marc Mayeur

Niet-uitvoerend bestuurder

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

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Retail Estates
- b) De lopende mandaten:
Federale Management SA sinds 2012.
Federale Invest sinds 2013.
Sinds 2012 van bestuurder van verschillende vastgoedfilialen die in studentenkamers en in rusthuizen investeren en die in 2017 fuseerden in Federale Real Estate Investment Management SA.
The Hype sinds 2017, een joint venture tussen Federale Real Estates en Eaglestone.
LEAPPP sinds 2017, een joint venture tussen Federale en Willemen.

Sinds 2018: The Artist (joint-venture met Eaglestone Group), Senior Island NV (vastgoedfiliaal van Federale in België), Rosenstein NV (vastgoedfiliaal van Federale in Luxembourg).

De overige mandaten zijn Kampoos SA, UGC Real Estate SA, ESCH 404 Sàrl, Campus Koekelberg SA, Moneytrans SPRL en FSA Holding NV.

Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij als Chief Investment Officer de Federale Verzekering als bestuurder van Montea.

Ciska Servais

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

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

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

Sophie Maes

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

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

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

Greta Afslag**Niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 16/05/2017 – Benoemd tot 19/05/2020**

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

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

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

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

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

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

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

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

13.3.2.2 Opdracht

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

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

13.3.2.3 Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2020 is de raad van bestuur zes maal samengekomen en heeft de raad van bestuur éénmaal telefonisch vergaderd⁶⁰. Tussendoor werden waar nodig in het belang van de vennootschap bijzondere ad hoc vergaderingen van de raad van bestuur gehouden via telefoonconferentie. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanvang 1 ^{ste} mandaat	Einde mandaat	Aanwezigheid 2020
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2021	7/7
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2022	7/7
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2018	Mei 2021	7/7
Peter Snoeck	Niet- uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2021	7/7
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2012	Mei 2021	7/7
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2021	7/7
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2022	6/7
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2017	Mei 2021	7/7

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

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité;

⁶⁰ Een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen wordt sinds 2019 uitbetaald.

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het auditcomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van de investeringscomités⁶¹;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van de investeringscomités⁶²;
- beraadslaging en beslissingen inzake de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- bespreking en goedkeuring van het jaarlijkse budget;
- evaluatie en opvolging van de vastgelegde strategie;
- de Covid-19 impact;
- statutenwijziging Montea en hernieuwing statutaire machtigingen naar aanleiding van het WVV;
- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend op 18 mei 2020;
- benoeming bijkomende vastgoeddeskundige;
- (her)benoeming interne auditor;
- opvolging property development.

13.3.2.4 Werking raad van bestuur

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

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

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van zijn comités.

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

Individuele bestuurders en de comités kunnen te allen tijde via de Voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de Vennootschap beroep te doen op externe deskundigen (juridische adviseurs, fiscale adviseurs, enz., conform artikel 3.5.3 van het Corporate Governance Charter van Montea). Deze externe deskundigen kunnen worden aangesteld in het licht van nieuwe aankopen, desinvesteringen en nieuwe reglementeringen inzake milieu en wettelijke aangelegenheden.

Daarnaast laat de raad van bestuur zich inzake investeringsdossiers adviseren door twee investeringscomités⁶³ waarvan de raad de samenstelling heeft bepaald.

⁶¹ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

⁶² Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

⁶³ Dit betreft het Investeringscomité Frankrijk, Investeringscomité Nederland en tot en met 6 februari 2020 het Investeringscomité België. Het Investeringscomité België werd daarna herzien.

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

13.3.2.5 Voorzitter raad van bestuur

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

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

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

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

13.3.2.6 Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

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

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

13.3.2.7 Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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

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

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

13.3.3 Comités van de raad van bestuur

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

13.3.3.1 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

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

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

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

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

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

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

B. Opdracht auditcomité

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

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

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

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

C. Activiteitenverslag auditcomité

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

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

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

- bespreking van de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten;

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

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

D. Evaluatie auditcomité

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

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

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

13.3.3.2 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

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

- Philippe Mathieu, niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder⁶⁴.

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

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

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

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

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

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

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2020
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	3/3
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	3/3
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/3 ⁶⁵

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2020 en bespreking van de objectieven voor 2021;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelen optieplan en het aandelen aankoopplan;

⁶⁴ Philippe Matthieu werd op 11 februari 2020 benoemd als lid van het remuneratie- en benoemingscomité door de raad van bestuur.

⁶⁵ Philippe Matthieu werd op 11 februari 2020 benoemd als lid van het remuneratie- en benoemingscomité door de raad van bestuur.

- bespreking en voorbereiding van de vergoedingswijze van werknemers en uitvoerend management;
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2020;
- bespreking en voorbereiding van een remuneratiebeleid;
- bespreking en voorbereiding van het aangepaste Corporate Governance Charter;
- bespreking en voorbereiding van het aangepast remuneratieverslag;
- bespreking en voorbereiding van een private statement voor de werknemers.

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

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

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

13.3.3.3 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomités

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België bestaat uit de volgende personen⁶⁶:

- DDP Management BV, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BV, vertegenwoordigd door Peter Snoeck;
- Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM CommV, vertegenwoordigd door Peter Demuyck, Chief Commercial Officer (CCO);

⁶⁶ Dit investeringscomité werd door de raad van bestuur herzien. Haar laatste vergadering vond plaats op 6 februari 2020.

- EMOR BV, vertegenwoordigd door Francis Rome;
- Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes;
- Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys.

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat uit de volgende personen:

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

Het investeringscomité Nederland bestaat uit de volgende personen:

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

B. Opdracht investeringscomités

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

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

C. Activiteitenverslag investeringscomités

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

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

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

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

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

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

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

13.3.4 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

13.3.4.1 Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

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

Naam	Functie
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)

Elijah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer (CFO)
Jimmy Gysels	Chief Property Management (CPM)

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

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

De heer Jo De Wolf en de heer Jimmy Gysels⁶⁷, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV wet.

13.3.4.2 Opdracht uitvoerend management

Het uitvoerend management is onder meer belast met:

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

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

13.3.4.3 Werking van het uitvoerend management

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

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

⁶⁷ Sinds 01/03/2020 is de heer Jimmy Gysels effectieve leider van Montea in de plaats van de heer Dirk De Pauw.

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

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

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

13.3.4.4 Evaluatie van het uitvoerend management

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

13.3.4.5 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.

13.3.5 Diversiteitsbeleid

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

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

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

13.3.6 Andere betrokken personen

13.3.6.1 Compliance officer

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

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de Compliance Officer. De onafhankelijke compliance functie berust bij Montea's Chief Property Manager Jimmy Gysels⁶⁸.

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

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

13.3.6.2 Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

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

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

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

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

⁶⁸ Jimmy Gysels is sinds 1 april 2020 compliance officer. Hiervoor was dit Elhanafi Oubial.

Bij Montea is Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) belast met de risicobeheerfunctie met ingang van 1 april 2020, op elk moment beëindigbaar bij beslissing van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder⁶⁹. Hij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Hij rapporteert aan de effectieve leider, namelijk Jo De Wolf.

13.3.6.3 Interne audit

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

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

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

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

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

De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2017 t.e.m. 31 december 2020) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren CV, vertegenwoordigd door Steven Cauwberghs. Vanaf 1 januari 2021 wordt de interne-auditfunctie bij Montea uitgeoefend door Trifinance, vertegenwoordigd door Alexander Van Caeneghem (dit mandaat loopt tot en met 31 december 2023). Deze brengt verslag uit bij de uitvoerende bestuurders, die op hun beurt verslag uitbrengen bij de voltallige raad van bestuur van de Enige Bestuurder, in voorkomend geval via het auditcomité. De verantwoordelijke voor interne audit kan ook rechtstreeks de voorzitter van de raad van

⁶⁹ Jan Van Doorslaer is sinds 1 april 2020 belast met de risicobeheerfunctie. Hiervoor was dit Elhanafi Oubial.

bestuur of de commissaris van Montea informeren. Hij mag kennis nemen van alle stukken, bestanden en informatiegegevens van de onderneming, inbegrepen de beheersinformatie en de notulen van de advies- en beslissingsorganen, en dit voor zover als nodig voor de uitoefening van zijn opdracht.

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

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

13.3.6.4 Persoon belast met de financiële dienst

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

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

13.3.6.5 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

13.4 Belangenconflicten

13.4.1 Wetboek van vennootschappen

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

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

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

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

“Melding belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)”

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

“Melding belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De raad van bestuur verwijst naar de beraadslagingen uit de vorige vergaderingen van de raad van bestuur alsook naar de aanbeveling van het auditcomité om een algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen en aan haar voor te stellen om de rechtsvorm van een NV met één bestuurder aan te nemen aangezien dit het meest aansluit bij haar huidige rechtsvorm. De raad van bestuur stelt bovendien vast dat de aanname van een andere

vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder, de change of control clause in de verschillende door Montea uitgegeven obligaties zou kunnen activeren.

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

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

(...)”

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

“Melding belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

(...)

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

(...)

Jo De Wolf verlaat de vergadering.

c. Goedkeuring aandelen optieplan

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

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

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

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

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

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

Jo De Wolf vervoegt opnieuw de vergadering.

(...)”

13.4.2 GVV wet

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

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

- (i) naar aanleiding van de statutenwijziging in het kader van de omzetting naar de rechtsvorm “naamloze vennootschap” met een statutaire enige bestuurder en de aanpassing van het voorwerp van Montea, de hernieuwing van bepaalde machtigingen inzake het toegestane kapitaal en de verwerving en inspanning van eigen aandelen. In het kader van voornoemde statutenwijziging

was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de volgende personen omdat ze als tegenpartij bij deze verrichting (konden) optreden of er enig vermogensvoordeel uit zouden (konden) halen:

- Montea Management NV, met zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van Montea
- Dhr. Jo De Wolf, als gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

(ii) Naar aanleiding van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door de Vennootschap door middel van een keuzedividend.⁷⁰ In het kader van voornoemde kapitaalverhoging was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de volgende personen omdat ze als tegenpartij bij deze verrichting (konden) optreden of er enig vermogensvoordeel uit zouden (konden) halen:

- Montea Management NV, met zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van Montea
- Dhr. Jo De Wolf, als gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Jimmy Gysels, als effectieve leider;
- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

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

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

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

13.5 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

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

⁷⁰ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 19 mei 2020 (www.montea.com)

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

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

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

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

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

13.6 Verklaring van de raad van bestuur van de Enige Bestuurder

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren:
 - (i) geen enkele bestuurder werd veroordeeld voor fraude;
 - (ii) geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan, betrokken was bij een faillissement, surseance of ontbinding;
 - (iii) geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging werd gesteld en/of het voorwerp was van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en
 - (iv) geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichhoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.
- Met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Montea Management NV en sommige bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding⁷¹.
- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten per 31 december 2020, met uitzondering van Dirk De Pauw, DDP Management BV vast vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management

⁷¹ Zie hoofdstuk "Het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de Enige Bestuurder".

BV vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck, Els Vervaecke, Elijarah BV vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke en Jimmy Gysels.

- Er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerend management⁷², geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

⁷² Voor meer informatie wordt verwezen naar sectie **Error! Reference source not found.** van dit jaarverslag.

14. Bezoldigingen en voordelen

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

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

14.1 Bezoldiging van de Statutaire Bestuurder in het boekjaar 2020

14.1.1 Remuneratiebeleid 2020

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

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

Het variabele gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat⁷³ en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVV wet. De Statutaire Bestuurder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gemaakte kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

14.1.2 Remuneratie in het boekjaar 2020

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

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

⁷³ Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardeverminderingen - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed.

14.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur, leden van de investeringscomités en het uitvoerend management in het boekjaar 2020

14.2.1 Remuneratiebeleid 2020

14.2.1.1 Bestuurders

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

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

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

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

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

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

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

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

14.2.1.2 Leden investeringscomités

Met uitzondering van het uitvoerend management, ontvangen de leden van de investeringscomités in België⁷⁴, Nederland en Frankrijk een zitpenning van € 2.000 per bijgewoonde vergadering. De voorzitter van de investeringscomités ontving een jaarlijkse vergoeding van € 26.225.

14.2.1.3 Uitvoerend management

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

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

Noch de vaste vergoeding, noch de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management mogen worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties⁷⁵.

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

Jaarlijks beslist de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het volgende boekjaar. Daarbij bepaalt de raad van bestuur de bedragen van de variabele vergoeding, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 7:90, 7:91 WvV nageleefd.

⁷⁴ Dit investeringscomité werd door de raad van bestuur herzien. Haar laatste vergadering vond plaats op 6 februari 2020.

⁷⁵ Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

14.2.2 Totale remuneratie in het boekjaar 2020

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

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

* Via DDP Management BV

14.2.3 Toepassing van de prestatiecriteria in het boekjaar 2020

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

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

14.2.4 Aandelengerelateerde vergoeding in het boekjaar 2020

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

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

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

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

14.2.5 Evolutie van de vergoedingen en prestaties

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

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

opgelijst in de vergelijking. Daarom zal zij in het remuneratieverslag vanaf 2020 de evolutie weergeven, doch niet retroactief.

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

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

14.2.6 Vertrekvergoedingen toegekend in het boekjaar 2020

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

14.2.7 Terugvorderingsrechten toegepast in het boekjaar 2020

In 2020 werd geen toepassing gemaakt van mogelijke terugvorderingsrechten.

14.2.8 Afwijkingen van het remuneratiebeleid in het boekjaar 2020

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

15. Werknemers

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het personeelsbestand 33 personen, waarvan 23 personen in België, 5 personen in Frankrijk en 5 personen in Nederland.

Het gemiddeld personeelsbestand van de laatste drie boekjaren zag er als volgt uit:

	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE*)	23	22	23
a) Arbeiders	0	0	0
b) Bedienden	23	22	24
<i>Administratief bedienden</i>	13	12	12
<i>Technisch bedienden</i>	10	10	12
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE*)	23	22	23
<i>West-Europa</i>	23	22	23
België	16	15	15
Frankrijk	4	4	4
Nederland	3	3	4
<i>Centraal- en Oost-Europa</i>	0	0	0
Personeelskosten (in EUR x 1000)	2.923	2.582	2.177
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.153	1.921	1.617
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	657	549	439
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	66	48	65
d) Andere personeelskosten	48	64	56

(*) VTE staat voor Voltijdse Equivalenten

Personeelskosten hierboven opgenomen kunnen worden teruggevonden in de sectie van de algemene kosten en in de sectie van de beheerskosten. Het verschil tussen beide bedragen stemt overeen met de vergoeding van de Enige Bestuurder.

Montea heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden betaald door Montea. De verzekeringsmaatschappij heeft bevestigd dat op 31 december 2020 het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen niet materieel is.

Hieronder vindt u een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de bestuurs-, -leidinggevende en toezichthoudende organen van Montea per 31 december 2020:

Naam	vertegenwoordigd door	Aantal aandelen
Jo De Wolf	-	107.930
Elijarah BV	Els Vervaecke	750
Els Vervaecke	-	3.870
Jimmy Gysels	-	1
PSN Management	Peter Snoeck	1.046
Peter Snoeck ⁽¹⁾		40.651
DDP Management BV	Dirk De Pauw	4.160
Dirk De Pauw	-	59.368
Ciska Servais	-	-
Sophie Maes	-	-
Greta Afslag	-	-
Philippe Mathieu	-	-
Jean-Marc Mayeur	-	-

⁽¹⁾ Deze aandelen worden aangehouden binnen de huwgemeenschap. De huwgemeenschap bezit eveneens 120.000 aandelen in vruchtgebruik.

Montea heeft in 2020 een aandelenoptieplan voor management en werknemers opgezet. Zij heeft eveneens in 2021 een aandelen aankoopplan voor sleutelfiguren binnen de Vennootschap. Zie Sectie **Error! Reference source not found.** van dit jaarlijks financieel verslag.

16. Montea op de beurs

16.1 Evolutie van het aandeel Montea

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

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

Op grond van de slotkoers op 31/12/2020 (€93,10) noteerde het aandeel Montea 83,0% boven de waarde van de IFRS NAV.

Op 31/12/2020 is de slotkoers van het Montea aandeel met 14,9% gestegen ten opzichte van de slotkoers op 31/12/2019. Er kan tevens een stijging van 22,6% genoteerd worden indien rekening gehouden wordt met de gemiddelde koers over het jaar 2020 en 2019.

De raad van bestuur van de Enige Bestuurder van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,83 bruto per aandeel wat overeenstemt met € 1,98 netto per aandeel. De roerende voorheffing op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt 30% (behoudens enkele uitzonderingen) (art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992).

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

BEURSPERFORMANTIE	31/12/2020	31/12/2019
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	93,10	81,00
Hoogste	107,80	84,00
Laagste	53,00	55,73
Gemiddelde	90,69	73,99
NAV per Aandeel (€)		
IFRS NAV	50,88	43,09
EPRA NRV	56,90	47,38
EPRA NTA	52,78	44,51
EPRA NDV	51,01	43,27
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	83,0%	88,0%
Dividendrendement (%)	3,0%	3,1%
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	2,83	2,54
Netto dividend per aandeel	1,98	1,78
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	12.889	20.037
Periodevolume	3.312.481	5.109.550
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	1.491.806	1.278.390
Ratio's (%)		
"Velocity"	21%	32%

16.2 Belangrijkste aandeelhouders

Het aandeelhouderschap van Montea op basis van de informatie in de ontvangen transparantiemeldingen ziet er als volgt uit:

Aandeelhouders	Aantal aandelen per 31/12/2019	% per 31/12/2019	Aantal aandelen per 31/12/2020	% per 31/12/2020
Familie De Pauw : Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, de onverdeeldheid De Pauw, Montea Management NV	2.053.020	13,01%	2.053.020	12,81%
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Brussel	1.017.346	6,45%	1.017.346	6,35%
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Brussel	894.265	5,67%	894.265	5,58%
Patronale Life – Belliardstraat 3, 1040 Brussel	964.785	6,11%	964.785	6,02%
Ethias NV	607.130	3,85%	607.130	3,79%
Publiek (free float)	10.246.048	64,91%	10.487.148	65,45%
TOTAAL	15.782.594	100,00%	16.023.694	100,00%

De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Montea.

Tot op de datum van afsluiting van dit jaarlijks financieel verslag heeft de Vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 31 december 2020, met uitzondering van:

- (i) een op 4 maart 2021 gedateerde transparantiekennisgeving vanwege BlackRock waaruit blijkt dat 10 vennootschappen uit de BlackRock groep samen 4,02% van de stemrechten van Montea bezitten; en
- (ii) een op 29 maart 2021 gedateerde transparantiekennisgeving vanwege Federale Verzekeringen waaruit blijkt dat zij minder dan 5% van de stemrechten van Montea bezitten.

De belangrijkste aandeelhouders hebben geen afwijkende stemrechten.

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

Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadet De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw (broer en vier zussen) en hun respectievelijke kinderen;
- de onverdeeldheid De Pauw;

- de NV Montea Management, die wordt gecontroleerd door de vijf voornoemde broer en zussen De Pauw.

Zij bezaten 12,81% van de stemrechten van Montea NV op 31 december 2020. De familie De Pauw handelt in onderling overleg. Dit blijkt tevens uit de kennisgevingen die werden gedaan aan de FSMA, uit persberichten en deze informatie is eveneens terug te vinden op de website van Montea.

16.3 Transparantiemelding

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

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁷⁶ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

16.4 Bescherming tegen openbare overnamebiedingen – Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt)⁷⁷

16.4.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2020)

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

⁷⁶ Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

⁷⁷ Indien anders vermeld in onderstaande paragraaf, bevestigt Montea dat de andere onderdelen van artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 niet van toepassing zijn.

16.4.2 Beslissingsorgaan

Montea wordt geleid door een Enige Bestuurder, Montea Management NV. Montea Management NV werd op 23 juni 2016 statutair herbenoemd voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een enige bestuurder heeft, Montea Management NV, is dat op grond van de statuten de Enige Bestuurder een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen⁷⁸ betreft.

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

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

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

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

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

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

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

⁷⁸ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 24 van de statuten van Montea NV met betrekking tot de besluitvorming.

16.4.3 Toegestaan kapitaal

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

- De indirecte inbreng in natura van terrein te Tiel (NL), waarbij het kapitaal werd verhoogd met € 16.247.262,08 via toegestaan kapitaal⁷⁹;
- Het openbaar aanbod, waarbij het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met € 58.036.289,04 via toegestaan kapitaal⁸⁰;
- Op 21 mei 2019 heeft de fusie plaatsgevonden met Bornem Vastgoed NV, dewelke een dochtervennootschap was van Montea, ten belope van 99,5 %. De resterende 0,5% van de aandelen was in handen van nominatieve externe partijen. In ruil voor de fusie zijn er nieuwe aandelen gecreeërd geweest en ingeschreven op naam van deze externe partijen in het aandeelhoudersregister en werd het kapitaal verhoogd met € 1.915,72, via toegestaan kapitaal;
- Het keuzedividend, waarbij het maatschappelijk kapitaal op 12 juni 2019 werd verhoogd met € 2.445.722,28⁸¹;
- Het keuzedividend, waarbij het kapitaal op 11 juni 2020 werd verhoogd met € 4.913.618,00⁸².

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

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

16.4.4 Wederinkoop van aandelen

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

⁷⁹ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 41.239.983,68 waarvan € 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

⁸⁰ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 160.041.189,60 waarvan € 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

⁸¹ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 8.733.076,63 waarvan € 2.445.722,28 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 6.287.354,35 aan uitgiftepremie.

⁸² De totale kapitaalverhoging bedroeg € 18.004.383,60 waarvan € 4.913.618,00 werd toegerekend aan kapitaal en € 13.090.765,60 aan uitgiftepremie.

honderdvijfentwintig (125%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen).

Op 21 september 2018 is Montea overgegaan tot een inkoop van 120.629 eigen aandelen aan een prijs van € 51,73 per aandeel door middel van een koopovereenkomst buiten beurs (OTC transactie). Deze inkoop werd op 24 september 2018 bekend gemaakt⁸³ en kaderde in het aandelen aankoopplan 2018 ten gunste van haar management.

In het totaal werden er 120.629 eigen aandelen aangekocht voor een totale aanschaffingswaarde van € 6.240.138,17. Volgens de geldende regels inzake IFRS werd in de geconsolideerde rekeningen een aparte reserve opgenomen voor dit bedrag. Op 31 december 2020 bezat Montea nog 15.349 eigen aandelen.

16.4.5 Contractuele voorwaarden

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

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

16.4.6 Inlichtingen omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

16.4.7 Bijkantoren

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

16.4.8 Gebruik van financiële instrumenten

Er wordt verwezen naar punt 9.3.

⁸³ Zie persmededeling van 24 september 2018.

16.5 De agenda van de aandeelhouder

12/05/2021	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2021 (voor beurstijd)
18/05/2021	Algemene vergadering van de aandeelhouders
19/08/2021	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2021 (na beurstijd)
19/08/2021	Analisten call met betrekking tot halfjaarlijks financieel verslag
29/10/2021	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2021 (voor beurstijd)

17. Transacties met verbonden partijen

Voor een overzicht van de transacties tussen Montea en met haar verbonden partijen, wordt verwezen naar Hoofdstuk 7 (Organisatiestructuur), sectie 13.3 (met betrekking tot belangenconflicten) en sectie 18.8.1 (Toelichting 42) van dit jaarlijks financieel verslag.

18. Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Montea

18.1 Historische financiële informatie

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2018, 2019 en 2020 worden door verwijzing opgenomen en kunnen op de zetel of via de website (www.montea.com) van Montea worden geraadpleegd.

Jaarlijks financieel verslag 2018	<ul style="list-style-type: none"> • “Jaarrekening”, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 146-201) • “Beheersverslag” (p. 35-138) • “Vastgoedverslag” (p. 39-55)
Jaarlijks financieel verslag 2019	<ul style="list-style-type: none"> • “Jaarrekening”, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 137-210) • “Beheersverslag” (p. 20-135) • “Vastgoedverslag” (p. 36-55)
Jaarlijks financieel verslag 2020	<ul style="list-style-type: none"> • “Jaarrekening”, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 150-222) • “Beheersverslag” (p. 24-148) • “Vastgoedverslag” (p. 43-64)

De geconsolideerde jaarrekeningen met betrekking tot de boekjaren 2018, 2019 en 2020 werden gecontroleerd door de commissaris van Montea. De verslagen van de commissaris kunnen worden teruggevonden in het hoofdstuk “Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV.” in de jaarlijkse financiële verslagen voor de boekjaren 2018, 2019 en 2020 van Montea, en deze omvatten een oordeel zonder voorbehoud.

Het kader voor de financiële verslaggeving werd niet gewijzigd.

18.2 Geconsolideerde balans per 31 december 2020⁸⁴

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
I.	VASTE ACTIVA	1.360.539	1.161.381
A.	Goodwill	-	-
B.	Immateriële vaste activa	589	419
C.	Vastgoedbeleggingen	1.328.823	1.147.476
D.	Andere materiële vaste activa	30.842	13.344
E.	Financiële vaste activa	64	107
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	221	35
H.	Uitgestelde belastingen - activa	-	-
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.382	32.317
A.	Activa bestemd voor verkoop	6.221	-
B.	Financiële vlottende activa	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-
D.	Handelsvorderingen	13.374	13.405
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.646	9.186
F.	Kas en kasequivalenten	5.057	7.690
G.	Overlopende rekeningen	4.085	2.037
	TOTAAL ACTIVA	1.398.921	1.193.698
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	815.311	680.029
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	815.311	680.029
A.	Kapitaal	319.812	314.983
B.	Uitgiftepremies	222.274	209.184
C.	Reserves	118.216	47.397
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	155.009	108.465
II.	Minderheidsbelangen	-	-
	VERPLICHTINGEN	583.610	513.669
I.	Langlopende verplichtingen	477.807	412.772
A.	Voorzieningen	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	446.742	389.741
a.	Kredietinstellingen	351.874	263.308
b.	Financiële leasing	833	943
c.	Andere	94.035	125.491
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	31.065	23.031
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-
II.	Kortlopende verplichtingen	105.803	100.896
A.	Voorzieningen	-	-
B.	Kortlopende financiële schulden	61.794	61.340
a.	Kredietinstellingen	30.000	29.600
b.	Financiële leasing	98	92
c.	Andere	31.696	31.648
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.966	14.214
a.	Exit taks	147	274
b.	Andere	17.819	13.940
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.778	4.809
F.	Overlopende rekeningen	21.266	20.534
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.398.921	1.193.698

18.3 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2020⁸⁵

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurinkomsten	70.061	65.063
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-465	1
	NETTO HUURRESULTAAT	69.597	65.063
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.466	6.986
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-7.762	-7.371
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.074	3.457
	VASTGOEDRESULTAAT	74.374	68.135
IX.	Technische kosten	-17	-22
X.	Commerciële kosten	-95	-58
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-156	-166
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.913	-1.794
XIII.	Andere vastgoedkosten	-48	-8
	VASTGOEDKOSTEN	-2.229	-2.047
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	72.145	66.089
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.378	-4.207
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-133	-172
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	67.635	61.710
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	107.308	70.773
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	174.943	132.917
XX.	Financiële inkomsten	94	57
XXI.	Netto interestkosten	-10.938	-11.309
XXII.	Andere financiële kosten	-107	-105
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.077	-12.739
	FINANCIËEL RESULTAAT	-19.027	-24.095
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	155.915	108.822
XXV.	Vennootschapsbelasting	-906	-357
XXVI.	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-906	-357
	NETTO RESULTAAT	155.009	108.465
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	155.009	108.465
	Minderheidsbelangen	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	15.782.594
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	15.916.319	15.229.606
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	9,74	7,12

⁸⁴ Er is geen wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd uitgezonderd deze opgenomen onder sectie Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM's).

⁸⁵ Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 15.916.319 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2020. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2020 bedraagt 16.023.694. Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2020, het EPRA resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

18.4 Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2020⁸⁶

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019
	12 maanden	12 maanden
Netto resultaat	155.009	108.465
Andere elementen van het globaal resultaat	2.402	-242
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	2.402	-242
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	2.402	-242
Globaal resultaat	157.411	108.223
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.411	108.223
Minderheidsbelangen	0	0

⁸⁶ Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 15.916.319 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2020. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2020 bedraagt 16.023.694.

Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2020, het EPRA resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

18.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2020

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019
	12 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	7.690	4.634
Netto resultaat	155.009	108.465
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	10.950	11.356
Ontvangen rente	-94	-57
Betaalde interesten op financieringen	11.045	11.413
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	906	357
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-99.395	-58.570
Afschrijvingen en waardeverminderingen	743	255
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	278	256
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	465	-1
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	0
Andere niet-kas elementen	-100.138	-58.825
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-107.308	-70.773
IFRS 9 impact (+/-)	8.077	12.739
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	-434
Voorzieningen	-1	0
Belastingen	-906	-357
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUAWERKKAPITAAL (B)	67.470	61.608
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	1.791	3.294
Bewegingen in activa posten	-2.663	7.406
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-186	-7
Handelsvorderingen (korte termijn)	31	2.194
Andere kortlopende activa	-460	4.681
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-2.048	537
Bewegingen in passiva posten	4.454	-4.112
Handelsschulden	3.079	-4.302
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	673	-1.626
Andere kortlopende passiva	-30	101
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	732	1.714
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	76.951	69.536
Investeringsactiviteiten	-98.695	-136.504
Acquisitie van immateriële vaste activa	-327	-168
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-82.611	-136.027
Andere materiële activa	-29	-195
Zonnepanelen	-15.728	-548
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	434
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-98.695	-136.504
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-21.744	-66.968
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	57.479	-51.704
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Verandering in eigen vermogen	-19.727	137.717
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Financiële kaselementen	-10.950	-11.356
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	26.801	74.658
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	5.057	7.690

18.6 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2020

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Toelichting	29	29	30	31	30	32	
OP 31/12/2018	256.063	100.891	12.020	64.575	0	19	433.568
Elementen onmiddellijk erkend als EV	58.920	108.292	-237	0	0	-19	166.956
Kapitaalsverhoging	58.647	108.292	0	0	0	0	166.939
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-242	0	0	0	-242
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	273	0	0	0	0	0	273
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-19	-19
Rechtzettingen	0	0	5	0	0	0	5
Subtotaal	314.983	209.183	11.783	64.575	0	0	600.525
Dividenden	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Overgedragen resultaat	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	108.465	0	0	108.465
OP 31/12/2019	314.983	209.183	47.397	108.465	0	0	680.029
Elementen onmiddellijk erkend als EV	4.829	13.091	2.402	0	0	0	20.322
Kapitaalsverhoging	4.829	13.091	0	0	0	0	17.919
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	2.402	0	0	0	2.402
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	319.812	222.274	49.799	108.465	0	0	700.351
Dividenden	0	0	-40.049	0	0	0	-40.049
Overgedragen resultaat	0	0	108.465	-108.465	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	155.009	0	0	155.009
OP 31/12/2020	319.812	222.274	118.215	155.009	0	0	815.311

Voor meer informatie omtrent bovenvermelde tabel, verwijzen we naar toelichting 29, 30, 30.1, 30.2, 31 en 32.

18.7 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020

18.7.1 Achtergrond

18.7.1.1 Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals deze door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB'. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de financiële instrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

18.7.1.2 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen⁸⁷

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent.

Een onderneming heeft controle over een andere onderneming wanneer ze blootgesteld wordt, of rechten heeft op, variabele vergoedingen van haar betrokkenheid in deze onderneming en de mogelijkheid heeft om deze vergoedingen te beïnvloeden als gevolg van haar macht.

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de drie volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- “macht” over de dochterondernemingen;
- blootstelling aan de rechten op de netto-inkomsten / netto uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de “investor” wordt blootgesteld aan - of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de “investee” (dochterondernemingen).
- de mogelijkheid om haar macht op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de “investor” daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

Met uitzondering van de dochterondernemingen die tijdens het boekjaar gefusioneerd werden, hebben de jaarrekeningen van de dochterondernemingen betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

Intercompany transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de groep, worden geëlimineerd in verhouding tot het groepsbelang in de onderneming. Niet gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies (“impairment”).

⁸⁷ De ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, elk met hun participatie: Montea NV (BE0417186211), Montea Services BV (BE0742.845.794) Montea GTE 1 NV (BE0757.964.037), Montea SA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (100%) (493288948 RCS Paris), SCI 3R (100%) (400790366 RCS Paris), SCI Sagittaire (100%) (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (100%) (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (100%) (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (100%) (481979292 RCS Paris), SCI APJ (100%) (435365945 RCS Paris), SCI MM1 (100%) (393 856 463 RCS Paris), SFG BV (100%) (KvK 60209526), Montea Nederland NV (100%) (KvK 58852794), Montea Almere NV (100%) (KvK 58854134), Montea Rotterdam NV (100%) (KvK 59755636), Montea Oss NV (100%) (KvK 61787671), Montea Beuningen NV (100%) (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg NV (100%) (KvK 62392670), Europand Eindhoven BV (100%) (KvK 20121920) en Montea Tiel NV (100%) (KvK 73544884). Met uitzondering van Montea Management NV, enige bestuurder van Montea NV, worden alle hiervoor vermelde ondernemingen opgenomen in de consolidatie.

18.7.1.3 Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten zijn er per 31 december 2020 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar. We verwijzen hiervoor naar Toelichting 20.

18.7.2 Waarderingsregels

18.7.2.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Twee externe, onafhankelijke deskundigen, Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel en Stadim CVBA, Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen, maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

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

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

De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal Belgische transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk Belgisch investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. Dit omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. Eigendommen die onder de drempel van € 2.500.000 liggen en de buitenlandse eigendommen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus

overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW. Voor de andere landen bedragen de theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde gemiddeld per land als volgt: Frankrijk: 6,9% en Nederland: 9,0%.

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

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

In 2018 werden de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt⁸⁸ (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”. De rekening “Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” wordt niet langer gebruikt.

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

18.7.2.2 Concessies

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

18.7.2.3 Projectontwikkelingen

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

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

⁸⁸ Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed door deze aanpassing. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

18.7.2.4 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

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

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

18.7.2.5 Financiële vaste activa

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

18.7.2.6 Kas- en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

18.7.2.7 Eigen vermogen

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

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

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

Sinds 2018 werden de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt⁸⁹ (via portefeuilresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed". De rekening "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" wordt niet langer gebruikt.

⁸⁹ Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed door deze aanpassing. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uikeerbaar resultaat.

18.7.2.8 Voorzieningen

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

18.7.2.9 Schulden

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

18.7.2.10 Opbrengsten

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

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

18.7.2.11 Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;
- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct

toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. ... worden geactiveerd;

- huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

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

18.7.2.12 Financieel resultaat

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

18.7.2.13 Belastingen en exit taks

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

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereguleerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is⁹⁰.

⁹⁰ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15% voor fusies die plaats vinden in 2020. Voor fusies die plaats hebben gevonden in 2019 bedroeg de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage.

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.

18.7.2.14 Financiële afgeleide instrumenten

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

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

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

18.7.2.15 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

18.7.2.16 Nieuwe standaarden en interpretaties

18.7.2.16.1 Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties, van toepassing in 2020

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

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

- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties

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

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

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

Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Definitie van een bedrijf

De wijzigingen aan IFRS 3 verduidelijken dat, om als een bedrijf beschouwd te worden, een geïntegreerde reeks van activiteiten en activa, minstens inputs en een substantief proces moeten omvatten die samen significant bijdragen aan de mogelijkheid output te creëren. Bovendien werd verklaard dat een bedrijf kan bestaan zonder dat alle inputs en processen nodig om output te creëren aanwezig zijn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.7.2.16.2 Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

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

- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing per 1 januari 2023⁹¹
- Wijzigingen aan IAS 16 Materiële vaste activa – Opbrengsten voor beoogd gebruik, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IAS 37 Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa – verlieslatende contracten – kosten om een contract te vervullen, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties – verwijzingen naar het conceptueel kader, van toepassing per 1 januari 2022
- Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële Instrumenten, IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen, IAS 39 Financiële Instrumenten: Opname en waardering, IFRS 4

Verzekeringscontracten en IFRS 16 Leases – hervorming benchmarkrentes – fase 2, van toepassing per 1 januari 2021

- IFRS 17 Verzekeringscontracten, van toepassing per 1 januari 2023
- Jaarlijkse verbeteringen cyclus - 2018-2020, van toepassing per 1 januari 2022

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

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

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

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

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

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

De wijzigingen verbieden ondernemingen om van de kost van een item van materiële vaste activa alle opbrengsten uit de verkoop van geproduceerde items af te trekken terwijl dat actief naar de locatie en in de staat gebracht werd die nodig zijn om te kunnen functioneren op de door het management beoogde manier. In plaats daarvan neemt een entiteit de opbrengsten uit de verkoop van dergelijke items en de productiekosten van deze items op in winst- of verliesrekening.

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

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

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

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

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

Wijzigingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Wijzigingen aan het conceptueel kader

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

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

Wijzigingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 991

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

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

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

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

IFRS 17 Verzekeringscontracten

IFRS 17, een nieuwe standaard voor verzekeringscontracten, die de erkenning en waardering, presentatie en toelichting behandelt. Eens effectief, zal IFRS 17 IFRS 4 - Verzekeringscontracten (IFRS 4), die werd uitgegeven

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

- Kredietkaarten en soortgelijke producten die verzekeringsdekking bieden: de meeste uitgevers van deze producten zullen hun bestaande boekhoudkundige verwerking als een financieel instrument onder IFRS 9 kunnen verderzetten. IFRS 17 sluit contracten voor kredietkaarten (en andere soortgelijke contracten die krediet- of betalingsregelingen voorzien) die voldoen aan de definitie van een verzekeringscontract als en alleen als de entiteit geen inschatting heeft van het verzekeringsrisico dat aan een individuele klant is verbonden bij het bepalen van de prijs van het contract met die klant. Wanneer de verzekeringsdekking wordt geboden als onderdeel van de contractuele voorwaarden van de kredietkaart, dan is de uitgever verplicht om:
 - De verzekeringsdekkingscomponent af te zonderen en hierop IFRS 17 toe te passen;
 - Andere van toepassing zijnde standaarden toe te passen (zoals IFRS 9, IFRS 15 Opbrengsten van contracten met klanten of IAS 37 Provisies, voorwaardelijke schulden en voorwaardelijke activa) op de andere componenten

Leningscontracten die voldoen aan de definitie van verzekering, maar waarbij de compensatie voor verzekerde gebeurtenissen beperkt wordt tot het bedrag dat anders vereist is om aan de verplichting die door het contract gecreëerd is te voldoen: uitgevers van dit soort leningen, e.g. een lening waarbij bij overlijden afstand van gedaan wordt, hebben de optie om ofwel IFRS 9 ofwel IFRS 17 toe te passen. De keuze dient gemaakt te worden voor een portfolio en is onherroepbaar.

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

Jaarlijkse verbeteringen cyclus - 2018-202091

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

- IFRS 9 Financiële instrumenten – De wijziging verduidelijkt de honoraria die een entiteit opneemt bij de inschatting of de voorwaarden van een nieuwe of gewijzigde financiële schuld substantieel verschillend zijn van de voorwaarden van de oorspronkelijke financiële schuld. Deze honoraria omvatten enkel de honoraria betaald of ontvangen tussen de lener en ontleener, inclusief de honoraria betaald of ontvangen door ofwel de lener of ontleener namens de tegenpartij. Een entiteit past de wijziging toe op financiële schulden die zijn gewijzigd of geruild op of na het begin van het boekjaar waarin de entiteit voor de eerste maal deze wijziging toepast. Een entiteit past de wijzigingen toe voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022. Een entiteit zal de wijzigingen toepassen op financiële schulden die zijn gewijzigd of geruild op of na het begin van het boekjaar waarin de entiteit voor de eerste maal deze wijziging toepast. Vroegtijdige toepassing is toegestaan. Er wordt verwacht dat deze wijzigingen geen impact zullen hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.
- Illustratieve voorbeelden bij IFRS 16 Leases – De wijziging verwijdert het voorbeeld van betalingen van de verhuurder gerelateerd aan leasehold improvements in Illustratief voorbeeld 13 aan IFRS 16. Dit

verwijdert mogelijke verwarring omtrent de behandeling van huurvoordelen bij de toepassing van IFRS 16. Deze wijzigingen zullen geen impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

- IAS 41 Landbouw – De wijzigingen verwijderen de vereiste om kasstromen met betrekking tot belastingen uit te sluiten bij reële waarde bepalingen. Een entiteit past de wijzigingen toe voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2020. Vroegtijdige toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zullen geen impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Montea.

18.8 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020

18.8.1 Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. Deze inkomsten zijn bruto huurinkomsten die gegenereerd worden door deze afgesloten huurovereenkomsten en verschijnen onder deze rubriek.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de huurinkomsten over het volledige jaar:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Huur	69.521	65.527	52.976
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0
Huurkortingen	540	-464	-80
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	70.061	65.063	52.896

De huurinkomsten stegen in 2020 met 7,7% (€ 5,0 miljoen) t.o.v. 2019 naar € 70,1 miljoen. Deze toename van de huurinkomsten van € 5,0 miljoen wordt voornamelijk bepaald door:

- Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites (€ 4,9 miljoen), gedeeltelijk gecompenseerd door verkopen (€ -0,7 miljoen)
- Indexatie van huurcontracten en andere correcties (€ 1,0 miljoen)
- Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten (€ -0,2 miljoen) in de sites te Milmort (BE), Willebroek (BE), Le Mesnil Amelot (FR), Saint-Laurent-Blangy (FR) en Roissy-en-France (FR).

Hieronder een detail van de huurinkomsten per site:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
		12 maanden	12 maanden	12 maanden
België		35.033	33.930	28.182
Aalst	Tragel 48-58	2.212	2.181	2.143
Bornem	Industrieweg 4-24	616	613	601
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.247	1.235	1.222
Hoboken	Smallandlaan 7	135	132	131
Puurs	Rijksweg 85-89	257	256	208
Nivelles	Rue de la Technique 11	508	542	360
Puurs	Schoonmansveld 18	405	461	375
Erembodegem	Industrielaan 27	881	865	851
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.072	1.036	1.013
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.153	2.136	2.092
Milmort	Avenue du Parc Industriel	971	843	725
Heppignies	Rue Brigade Piron	860	839	827
Zaventem	Brucargo 830	2.311	2.280	2.235
Zaventem	Brucargo 763	341	336	329
Zaventem	Brucargo 831	666	660	647
Gent	Evenstuk	1.823	1.800	1.747
Gent	Korte Mate	601	568	246
Zaventem	Brucargo 738-1	506	504	492
Willebroek	De Hulst Triton	887	870	386
Willebroek	De Hulst Dachser	1.093	1.057	1.037
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.535	1.493	1.464
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	1.096	1.381	940
Bornem	Industrieweg 3	766	727	38
Zaventem	Brucargo	3.382	3.316	3.267
Willebroek	De Hulst Metro	667	677	650
Willebroek	De Hulst Decathlon	2.076	2.040	1.998
Genk	Mainfreight	546	523	485
Zaventem	Brucargo - Saco	379	339	333
Bilzen	Kruisbosstraat 5	1.951	1.913	947
Zaventem	Brucargo 832	715	689	8
Liège	Rue Saint Exupéry	1.173	1.046	39
Saintes	Amtoys / Noukies	359	360	346
Lummen	Dellestraat	387	213	0
Vilvoorde	Tyraslaan	453	0	0
Verbrekingsvergoedingen				
Frankrijk		10.458	9.126	8.782
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	0	0	328
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	320	905	936
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	0	0	40
Décines	Rue a Rimbaud 1	363	375	384
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	378	565	989
Alfortville	Le Techniparc	238	233	229
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	497	511	485
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	649	635	623
Marennes	La Donnière	913	894	769
Saint-Laurent-Blangy	Actiparc	591	663	651
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	883	860	846
Saint-Priest	Parc des Lumières	531	522	511
Camphin	Rue des Blattiers	2.347	2.307	1.493
Lesquin	Rue des Saules	281	277	238
Le Mesnil Amelot	Rue de la Grande Borne	232	196	94
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	173	169	166
Le Mesnil Amelot	Rue de Guivry	89	14	0
Sevigne Roissy-en-Franc	Rue de la Belle Etoile	659	0	0
Lyon - Meyzieu	Avenue Lionel Terray	520	0	0
Athies	Actiparc	793	0	0
Verbrekingsvergoedingen		0	0	0

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Nederland		24.571	22.007	15.932
Almere	Stichtse Kant	1.193	1.160	1.137
Waddinxveen	Exportweg	1.271	1.232	1.157
Oss	Vollenhovermeer	1.261	1.246	1.033
Beuningen	Zilverwerf	1.117	1.074	1.050
's Heerenberg	Distributieweg	0	739	1.397
Heerlen	Business Park Aventis	2.785	1.853	1.490
Apeldoorn	Ijseldijk	591	579	567
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.067	1.039	1.016
Aalsmeer	Japanlaan - Borgesius	1.808	1.772	1.743
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	666	631	619
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.330	1.248	1.223
Tilburg	Brakman - NSK	1.032	1.023	1.008
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	875	842	711
Hoofddorp	Willem Brocadesdreef	681	654	480
Rozenburg	Hanedaweg 10	571	560	330
Tiel	Panovenweg	3.600	3.525	970
Born	Verloren van Themaatweg	2.048	1.750	0
Oss	Kantsingel	704	520	0
Waddinxveen	Dirk Verheulweg	1.349	483	0
Tiel	De Geer	345	77	0
Amsterdam	Schiphol	203	0	0
Amsterdam	Schiphol	65	0	0
Echt	Havenweg 18	13	0	0
TOTAAL		70.061	65.063	52.896

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste drie jaren een volledig jaar deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 52 sites), zijn de huurinkomsten als volgt (zie ook tabel op de volgende pagina):

- 2018: € 47.288 K
- 2019: € 51.051 K
- 2020: € 51.183 K

De stijging met 0,8% van de huurinkomsten voor België in 2020 t.o.v. 2019 is voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse indexatie.

De huurinkomsten voor Frankrijk zijn licht gedaald met -2,1% in 2020 t.o.v. 2019 voornamelijk ten gevolge van de jaarlijkse indexatie die gecompenseerd werd door de leegstand in de site te Le Mesnil-Amelot, voordien verhuurd aan UTC Aerospace.

In Nederland stegen de huurinkomsten met 0,4% in 2020 t.o.v. 2019 voornamelijk ten gevolge van de jaarlijkse indexatie.

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
België		29.587	29.341	27.150
Aalst	Tragel 48-58	2.212	2.181	2.143
Bornem	Industrieweg 4-24	616	613	601
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.247	1.235	1.222
Hoboken	Smallandlaan 7	135	132	131
Puurs	Rijksweg 85-89	257	256	208
Nivelles	Rue de la Technique 11	508	542	360
Puurs	Schoonmansveld 18	405	461	375
Erembodegem	Industrielaan 27	881	865	851
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.072	1.036	1.013
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.153	2.136	2.092
Milmort	Avenue du Parc Industriel	971	843	725
Heppignies	Rue Brigade Piron	860	839	827
Zaventem	Brucargo 830	2.311	2.280	2.235
Zaventem	Brucargo 763	341	336	329
Zaventem	Brucargo 831	666	660	647
Gent	Evenstuk	1.823	1.800	1.747
Gent	Korte Mate	601	568	246
Zaventem	Brucargo 738-1	506	504	492
Willebroek	De Hulst Triton	887	870	386
Willebroek	De Hulst Dachser	1.093	1.057	1.037
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.535	1.493	1.464
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	1.096	1.381	940
Zaventem	Brucargo	3.382	3.316	3.267
Willebroek	De Hulst Metro	667	677	650
Willebroek	De Hulst Decathlon	2.076	2.040	1.998
Genk	Mainfreight	546	523	485
Zaventem	Brucargo - Saco	379	339	333
Saintes	Amtoys / Noukies	359	360	346
Frankrijk		7.845	8.011	7.383
Décines	Rue a Rimbaud 1	363	375	384
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	378	565	989
Alfortville	Le Techniparc	238	233	229
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	497	511	485
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	649	635	623
Marenes	La Donnière	913	894	769
Saint-Laurent-Blangy	Actiparc	591	663	651
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	883	860	846
Saint-Priest	Parc des Lumières	531	522	511
Camphin	Rue des Blattiers	2.347	2.307	1.493
Lesquin	Rue des Saules	281	277	238
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	173	169	166

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Nederland		13.751	13.699	12.755
Almere	Stichtse Kant	1.193	1.160	1.137
Waddinxveen	Exportweg	1.271	1.232	1.157
Oss	Vollenhovermeer	1.261	1.246	1.033
Beuningen	Zilverwerf	1.117	1.074	1.050
Heerlen	Business Park Aventis	1.543	1.853	1.490
Apeldoorn	Ijseldijk	591	579	567
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.067	1.039	1.016
Aalsmeer	Japanlaan - Borgesius	1.808	1.772	1.743
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	666	631	619
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.330	1.248	1.223
Tilburg	Brakman - NSK	1.032	1.023	1.008
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	875	842	711
TOTAAL		51.183	51.051	47.288

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Concessie- en opstalvergoedingen	0	0	-2.866
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-465	0	-157
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	0	11
TOTAAL	-465	0	-3.012

Montea past IFRS 16 toe op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019 en impliceert dat leasingverplichtingen (zoals huurovereenkomsten en concessieovereenkomsten) dienen uitgedrukt te worden op de balans van de leasingnemer en dit via het opnemen van een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld. Voor Montea zijn er, als vastgoedeigenaar en dus leasinggever, geen wijzigingen voor wat betreft de waardering van de vastgoedportefeuille. Montea zal haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan de reële waarde conform IAS 40. Voor deze concessieovereenkomsten zal Montea als leasingnemer het gebruiksrecht als vastgoedbelegging en de bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld opnemen in de balans en bijgevolg zal de terugkerende concessievergoedingen vanaf 2019 worden verwerkt via het financieel resultaat in plaats van via het netto huurresultaat.

Daarnaast past Montea eveneens 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. In 2020, in het kader van de COVID-19 crisis, werden aanvragen van huurders om verschuldigde huur te spreiden in de tijd worden per geval bekeken om een evenwichtige oplossing te vinden. Er werden door Montea geen huurkortingen, noch huurkijtscheldingen toegekend. De gespreide huursommen naar aanleiding van de gesloten akkoorden vertegenwoordigen eind 2020 een bedrag van € 465 k. Voor de totaliteit van deze gespreide huursommen werd voorzichtigheidshalve een provisie aangelegd in de resultatenrekening van 2020.

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en recuperatie van deze huurlasten en belastingen

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.466	6.986	5.847
Doorrekening van huurlasten gedragen door de huurder	3.471	3.701	3.054
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.995	3.286	2.792
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.762	-7.371	-6.493
Huurlasten gedragen door de huurder	-3.508	-3.867	-3.337
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.254	-3.504	-3.155
TOTAAL	-296	-385	-646

De daling van de netto impact tot € -296 K is grotendeels het gevolg van de extra verhuring op de verschillende locaties, in eigendom van de groep Montea.

Bij leegstand is de grootste kostprijs de onroerende voorheffing en de al dan niet doorgerekende verzekeringen. De voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen bedroegen in 2020 € 4.254 K (6,1% van de huurinkomsten, welke € 69.521K bedragen op 31/12/2020).

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Property management fee	394	365	330
Inkomsten zonnepanelen	3.128	2.264	1.556
Andere	1.552	828	945
TOTAAL	5.074	3.457	2.831

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 (21%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (79%).

De opbrengsten worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IFRS15. 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 hoofdzakelijk doorfacturatie van meerwerken aan klanten. Verder omvat deze rubriek ook andere inkomsten, zoals de tussenkomsten van de verzekeraar nav schadegevallen, gedekt door onze verzekeringspolis.

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Recurrente technische kosten	-17	-10	-6
Herstellingen	-17	-10	-6
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	0	0	0
Niet-recurrente technische kosten	0	-12	0
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	0	-12	0
TOTAAL	-17	-22	-6

De technische kosten in 2020 zijn voornamelijk kleine herstellingswerken en onderhoudswerken aan de vastgoedportefeuille.

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Makelaarscommissies	-62	-41	-109
Publiciteit	0	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-34	-17	-20
TOTAAL	-95	-58	-130

De commerciële kosten omvatten de makelaarscommissie betaalbaar na ondertekening van het nieuwe huurcontract voor de verhuur van de voordien leegstaande units in het pand te Aalst en Le Mesnil Amelot.

Toelichting 7: Kosten niet verhuurde gebouwen

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Lasten	-72	-63	0
Onroerende voorheffing	-83	-103	0
Verzekeringspremies	0	0	0
TOTAAL	-156	-166	0

Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Interne beheerskosten van het patrimonium	-1.913	-1.794	-1.534
Externe beheerskosten	0	0	0
TOTAAL	-1.913	-1.794	-1.534

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

Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Andere vastgoedkosten	-48	-8	-60
TOTAAL	-48	-8	-60

Onder "Andere vastgoedkosten" worden in 2020 hoofdzakelijk de kosten m.b.t. het onderhoud van de zonnepanelen opgenomen.

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Kantoorkosten	-245	-475	-565
Representatiekosten	-107	-185	-172
Erelonen	-889	-876	-864
<i>Vastgoedschatter</i>	-160	-135	-150
<i>Commissaris</i>	-73	-70	-101
<i>Juridische adviseurs</i>	-226	-212	-158
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-176	-301	-328
<i>Andere</i>	-254	-158	-126
Noteringskosten	-741	-465	-445
Marketing en communicatie	-247	-355	-277
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1.871	-1.596	-1.695
Afschrijvingen	-278	-256	-205
TOTAAL	-4.378	-4.207	-4.224

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

In totaal werd € 9.549K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd

- € 3.258K (34%) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Dit zijn kosten voor project management;
- € 1.913K (20%) overgeboekt naar de vastgoedkosten (opgenomen in de beheerskosten vastgoed, opgenomen in toelichting 8). Deze kosten omvatten enerzijds de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed en de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten anderzijds.

Zodoende blijft 46% van deze kosten (€ 4.378K) behouden als algemene kosten van de vennootschap.

Het honorarium van de commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, handelend in naam van een BV, met betrekking tot de vergoedingen in het kader van zijn wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen, bedraagt € 50.000 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werden volgende andere controlewerkzaamheden door de commissaris uitgevoerd:

- Audit mandaat: € 50.377
- Wettelijke opdrachten: € 20.300

- Belastingadvies: € 2.000
- Andere: € 4.500

Deze controlewerkzaamheden werden in de beraadslaging van het auditcomité goedgekeurd. Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoeddeskundigen en de Enige Bestuurder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2020.

Het gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten kan als volgt worden weergegeven:

	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE*)	23	22	23
a) Arbeiders	0	0	0
b) Bedienden	23	22	24
<i>Administratief bedienden</i>	13	12	12
<i>Technisch bedienden</i>	10	10	12
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE*)	23	22	23
<i>West-Europa</i>	23	22	23
België	16	15	15
Frankrijk	4	4	4
Nederland	3	3	4
<i>Centraal- en Oost-Europa</i>	0	0	0
Personeelskosten (in EUR x 1000)	2.923	2.582	2.177
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.153	1.921	1.617
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	657	549	439
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	66	48	65
d) Andere personeelskosten	48	64	56

(*) VTE staat voor Voltijdse Equivalenten

Personeelskosten hierboven opgenomen kunnen worden teruggevonden in de sectie van de algemene kosten (zie boven) en in de sectie van de beheerskosten (zie Toelichting 8). Het verschil tussen beide bedragen stemt overeen met de vergoeding van de Enige Bestuurder.

Montea heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden betaald door Montea. De verzekeringsmaatschappij heeft bevestigd dat op 31 december 2020 het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen niet materieel is.

Wat de vergoedingen van het uitvoerend management betreft, wordt verwezen naar sectie **Error! Reference source not found.2**.

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	38	34	48
Andere operationele kosten	-171	-205	-109
TOTAAL	-133	-172	-61

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.

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	27.046	1.000
Reële waarde van de verkochte onroerende goederen	0	-26.612	-997
TOTAAL	0	434	3

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	123.211	83.994	83.325
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.903	-13.221	-51.350
TOTAAL	107.308	70.773	31.975

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat op de vastgoedportefeuille € 107.308K op 31 december 2020. Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels 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 (zie sectie 18.7.2.1) en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

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

Zie ook toelichting 20 over de waarderingmethodologie en de sensitiviteit van de waarderingen.

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIËLE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	0	0	0
Vergoeding financiële leasing en soorgelijken	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soorgelijken	0	0	0
Andere	94	57	91
TOTAAL	94	57	91

De "Andere" financiële inkomsten hebben voornamelijk betrekking op ontvangen verwijlinteresten, nav laattijdige betalingen van klanten.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-8.149	-8.333	-5.762
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.773	-2.967	-4.450
Andere interestkosten	-16	-9	-26
TOTAAL	-10.938	-11.309	-10.237

De netto interestkosten zijn gedaald met € 371 K of 3,1%.

De sectie 'nominale interestlasten op leningen' (gedaald met € 185K t.o.v. 2019) omvatten sinds 1 januari 2019 de IFRS 16 impact (€ 2.064K); interestlasten verbonden aan leasingverplichtingen die Montea heeft in het kader van de gecontracteerde concessieovereenkomsten.

De gemiddelde schuldenlast, exclusief de leasingverplichtingen verbonden aan IFRS 16, bleef stabiel t.o.v. 2019 waardoor de interestlasten voor kredietlijnen en obligatieleningen licht daalden t.o.v. 2019. De daling van de sectie 'nominale interestlasten op leningen' is gelinkt aan een stijging van de intercalaire interesten (€ 29 K meer t.o.v. 2019).

De kosten van de indekkingsinstrumenten dalen met € 194 K t.o.v. 2019 voornamelijk het gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) eind 2019 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen marktconforme voorwaarden en door een lagere indekkingsgraad gedurende 2020 (85% eind 2020) ten opzichte van 2019 (99% eind 2019). Hierdoor daalde de gemiddelde financieringskost tov vorig jaar, nl. naar 1,9%^{92*} voor het boekjaar 2020.

De impact van de hedginginstrumenten op de gemiddelde financieringskost bedraagt 0,5%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de hedginginstrumenten 1,4% zou bedragen.

^{92*} Deze financiële kost is een gemiddelde over heel het jaar, inclusief de leasingschulden en werd berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2018, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten en de impact van IFRS 16.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-91	-105	-92
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financieële leasing en soorgelijken	0	0	0
Andere	-15	0	0
TOTAAL	-107	-105	-92

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van de afsluiting van nieuwe kredietlijnen.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

De negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt € -8.077K bestaande uit:

- de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € -8.334 K;
- de positieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de DVA (Debit Value Adjustment) fluctueert met € 257K over boekjaar 2020 ten opzichte van eind 2019.

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-8.077	-12.739	-3.127
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-8.077	-12.739	-3.127
Andere	0	0	0
TOTAAL	-8.077	-12.739	-3.127

De schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 31,9 miljoen.

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

Hier wordt schematisch weergegeven wanneer de lopende IRS contracten voor een totaal van € 387,5 miljoen komen te vervallen:

2021: € 35 miljoen
2023: € 50 miljoen
2024: € 25 miljoen
2025: € 35 miljoen
2026: € 60 miljoen
2027: € 52,5 miljoen
2028: € 130 miljoen

In 2020 boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 257 K (dit betreft de zogenaamde “Debit Value Adjustment”). Zodoende bedraagt de netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten € 31,9 miljoen. De negatieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kan worden terug gevonden bij de andere langlopende financiële schulden op het passief van de balans en de positieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde bij de andere financiële vaste activa – afdekkingsinstrumenten op het actief van de balans. Montea heeft op het einde van 2020 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 532,5 miljoen gecontracteerd.

De niet-verdisconteerde netto kasstromen van de bestaande IRS-contracten worden in de tabel hieronder weergegeven:

Niet verdisconteerde kasstromen (EUR x 1000)	<1 jaar	1 jaar < x < 2 jaar	2 jaar < x < 3 jaar	3 jaar < x < 4 jaar	4 jaar < x < 5 jaar	5 jaar < x < 6 jaar	6 jaar < x < 7 jaar	7 jaar < x < 8 jaar	8 jaar < x < 9 jaar	> 9 jaar
Hedging kost	4.244	4.711	4.711	5.155	5.132	4.739	3.997	1.458	467	0

Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Roerende voorheffing	0	0	-524
Actuele belastingslasten (-baten)	-906	-357	435
TOTAAL	-906	-357	-89

De geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

- te betalen belasting op verworpen uitgaven door Montea NV
- te betalen vennootschapsbelasting voor Belgische vennootschappen die niet genieten van het GVV-statuut
- exit taks aanpassingen
- te betalen dividendbelasting door Montea SA
- te betalen dividendbelasting door Montea Nederland

De stijging t.o.v. 2019 is voornamelijk gelinkt aan verhoogde activiteiten in Nederland waardoor meer dividendbelasting verschuldigd is in Nederland.

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2018	375
Aankopen	168
Afschrijvingen	-124
OP 31/12/2019	419
Aankopen	327
Afschrijvingen	-156
OP 31/12/2020	589

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.

Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

Een stijging in de vastgoedbeleggingen en ontwikkelingen in 2020 ter waarde van € 198,9 miljoen wordt verklaard door:

VASTGOEDBELEGGINGEN & PROJECTONTWIKKELING	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Vastgoedbeleggingen	Projectontwikkeling	TOTAAL
Op 31/12/2014	397.710	16.295	414.005
Op 31/12/2015	481.295	25.640	506.935
Op 31/12/2016	524.855	10.281	535.136
Op 31/12/2017	657.991	48.440	706.431
Op 31/12/2018	868.478	28.395	896.873
Op 31/12/2019	1.095.666	64.004	1.159.671
<u>Investerings</u>	105.221		105.221
Nieuwe verwervingen	22.521		22.521
- Verwerving bedrijventerrein, Echt (NL)	22.521		22.521
Investerings in de bestaande portefeuille	6.700		6.700
Oplevering van built-to-suit projecten	76.000		76.000
<u>Opgeleverde projectontwikkelingen</u>		-76.000	-76.000
<u>Projectontwikkelingen</u>		65.493	65.493
- Saint-Laurent-Blangy (FR)		8.415	8.415
- Meyzieu (FR)		4.618	4.618
- Schiphol Airport (NL)		12.121	12.121
- Schiphol (NL) - Parking plot 1		9.660	9.660
- Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)		25.181	25.181
- Lumineus, Lummen (BE)		259	259
- Bedrijventerrein Vosdonk, Etten-Leur (NL)		1.315	1.315
- Senlis (FR)		469	469
- De Tyraslaan, Vilvoorde (BE)		67	67
- Zonnepanelen (BE)		1.152	1.152
- Zonnepanelen (NL)		2.146	2.146
- Zonnepanelen (FR)		89	
<u>Desinvesteringen</u>	-6.221		-6.221
Verkoop Activa	-		-
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-6.221		-6.221
<u>Stijging/(daling) van de reële waarde</u>	109.321	1.093	110.414
Op 31/12/2020	1.303.988	54.589	1.358.577

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value- hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Zie toelichting 39 voor meer informatie. De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen kan verklaard worden door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt.

Waarderingsmethodologie

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

Sensitiviteit van waarderingen

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

Niet observeerbare inputs	berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m ²	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	jaren	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

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

De sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille kan als volgt worden ingeschat:

- een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 12,2 miljoen
- een daling (stijging) van 0,25% van de verdisconteringsvoet heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 43,8 miljoen.

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (x EUR 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
OP 31/12/2018	13.581	432	13.149
Aanschaffingswaarde 01/01/2019	14.763	786	13.977
Aankopen	1.101	0	1.101
Zonnepanelen	-821	0	-821
- Aanschaffingen zonnepanelen	673	0	673
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	-1.494	0	-1.494
Aanschaffingswaarde 31/12/2019	15.044	786	14.258
Afschrijvingen 01/01/2019	-1.183	-354	-829
Afschrijvingen	-131	-46	-85
Afschrijvingen 31/12/2019	-1.313	-399	-914
OP 31/12/2019	13.730	387	13.344
Aanschaffingswaarde 01/01/2020	15.044	786	14.258
Aankopen	15	0	15
Zonnepanelen	17.560	0	17.560
- Aanschaffingen zonnepanelen	15.737	0	15.737
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	1.823	0	1.823
Aanschaffingswaarde 31/12/2020	32.619	786	31.833
Afschrijvingen 01/01/2020	-1.313	-399	-914
Afschrijvingen	-119	-41	-78
Afschrijvingen 31/12/2020	-1.432	-440	-992
OP 31/12/2020	31.187	346	30.841

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat grotendeels de meerwaarde van de bestaande zonnepanelenparken en de installatie van diverse sites in België en Nederland.

De meerwaarde werd rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (zie ook waarderingsregels van sectie 18.7.2).

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 -Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit € 28.397K bedragen. De zonnepanelen worden sinds 2018 gewaardeerd door een onafhankelijk vastgoeddeskundige.

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

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden de netto meerwaarden in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 30.1.

Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2018	1
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een	0
Activa aan reële waarde via resultaat	107
Indekkingsinstrumenten	107
OP 31/12/2019	107
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	64
Indekkingsinstrumenten	64
OP 31/12/2020	64

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2020 kunnen worden terug gevonden in toelichting 17.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2018	29
Borgtochten betaald in contanten	6
OP 31/12/2019	35
Borgtochten betaald in contanten	186
OP 31/12/2020	221

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2018	2.377
Vastgoedbeleggingen	-2.377
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2019	0
Vastgoedbeleggingen	6.221
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2020	6.221

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Bruto handelsvorderingen	14.476	14.042	16.237
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-1.102	-638	-638
TOTAAL	13.374	13.405	15.599

Op 31 december 2020 bedroegen de bruto handelsvorderingen € 14.476 K waarvan:

- € 9.797 K handelsvorderingen;
- € 637 K aan dubieuze debiteuren;
- € 4.041 K overige vorderingen
- - € 1.102 K aan waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren.

Onderstaande tabel omvat een ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen van € 9.797 K.

OUERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	7.625
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	1.363
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	-14
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	-1
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	1.461
TOTAAL	10.434

Op het totaal bedrag van € 10.434 K werden geen waardeverminderingen opgenomen, daar een individuele analyse per dossier wordt opgemaakt waaruit blijkt dat geen invorderingsrisico bestaat voor wat betreft de vorderingen die al meer dan 90 dagen vervallen zijn. Ondanks deze vereiste is Montea overtuigd, op basis van historische gegevens, dat op moment van overschrijding van de 90 dagen, geen risico van inbaarheid bestaat.

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat te minimaliseren, beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten. De tabel hieronder geeft een overzicht van de geboekte dubieuze debiteuren weer:

DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2018	637
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	1
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
OP 31/12/2019	638
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	465
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
OP 31/12/2020	1.102

GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2018	637
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	1
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
OP 31/12/2019	638
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	465
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
OP 31/12/2020	1.102

De tabel hieronder geeft een overzicht weer van de overige vorderingen:

OVERIGE HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
Klanten met een creditsaldo	42
Leveranciers met een debetsaldo	906
Op te maken facturen	3.069
Te ontvangen creditnota's	23
TOTAAL	4.041

De vervallen handelsvorderingen waarvoor wel een waardevermindering werd geboekt wordt weergegeven in onderstaande tabel:

OUDERDOMSBALANS DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	123
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	28
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	105
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	54
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	794
TOTAAL	1.102

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden.

Montea heeft geen waarborgen verkregen om haar kredietrisico in te perken noch heeft ze kredietindekkingsinstrumenten verkregen.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
BELASTINGEN	9.644	8.402	13.073
BTW	620	2.909	7.969
Belastingen	9.023	5.493	5.103
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	3	784	794
TOTAAL	9.646	9.186	13.867

Het terug te vorderen BTW bedrag is het gevolg van een aantal grote facturen die geboekt werden op het einde van het jaar aangaande de lopende ontwikkelingen en aankopen onder BTW in Nederland. De openstaande belastingvordering betreft de Nederlandse vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid waarvan het FBI statuut in aanvraag is, maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 37 en sectie 3.2.2.

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	5.057	7.690	4.634
Termijnbeleggingen	0	0	0
Te innen cheques	0	0	0
TOTAAL	5.057	7.690	4.634

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	478	64	401
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten:			
- Kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten	2.974	1.398	1.755
- Andere	0	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	105	0	0
Andere	526	575	418
TOTAAL	4.085	2.037	2.574

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIËS (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelekapitaal opties personeel	Uitgiftepremië	Aantal aandelen
OP 31/12/2018	261.164	-4.034	-1.067	100.891	12.814.692
Inbreng in geld + keuzedividend	60.484	-1.837	273	108.293	2.967.902
OP 31/12/2019	321.648	-5.871	-794	209.184	15.782.594
Inbreng in geld + keuzedividend	4.914	-85	0	13.091	241.100
OP 31/12/2020	326.562	-5.956	-794	222.274	16.023.694

Toelichting 30: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Reserves	118.216	47.398	12.020
Wettelijke reserve	835	835	835
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	54.378	-20.626	-52.370
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-20.072	-7.333	-4.206
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	83.074	74.522	67.761

Op de raad van bestuur van 21 september 2018 werd een aandelen aankoopplan goedgekeurd voor het management. Voor de mogelijkheid tot aankoop met toepassing van de vastgestelde modaliteiten in het plan, werden eigen aandelen ingekocht. Op 21 september 2018 kocht Montea 120.629 aandelen in waarvan op 24 september 2018 reeds 100.000 aandelen werden verkocht. Op 14 maart 2019 werden nog eens 5.280 aandelen verkocht.

MUTATIETABEL EIGEN AANDELEN MONTEA COMMVA (EUR x1000)	Aantal aandelen	
OP 31.12.2018	1.067	20.629
Mutaties gedurende het boekjaar 2019	273	-5.280
OP 31.12.2019	794	15.349
Mutaties gedurende het boekjaar 2020	0	0
OP 31.12.2020	794	15.349

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt € 75.005 K, grotendeels als gevolg van de positieve waarde-evolutie van het vastgoed als gevolg van de wijziging in de waarderingsregels met betrekking tot de mutatiekosten (zie sectie 18.7.2.1) wat maakt dat bij de aanschaffing, de mutatiekosten rechtstreeks in kosten genomen werden. De negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en de reserve voor het saldo van de indekkingsinstrumenten zijn de belangrijkste onderdelen welke een grote negatieve impact hebben op de reserves.

Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (15 maanden)	5.629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10.046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16.034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1.906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4.420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6.692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3.658
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2014 (12 maanden)	1.457
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2015 (12 maanden)	2.470
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2016 (12 maanden)	-23.534
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2017 (12 maanden)	3.204
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2018 (12 maanden)	31.975
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2019 (12 maanden)	70.773
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2015 (12 maanden)	213
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2016 (12 maanden)	-720
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2017 (12 maanden)	484
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2018 (12 maanden)	-232
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2019 (12 maanden)	2.402
OP 31/12/2020	52.550

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS GEDEFINIËRD IN IFRS	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	0
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	-8.033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2014 (12 maanden)	5.497
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2015 (12 maanden)	-10.358
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2016 (12 maanden)	-616
Unwinding SWAP 2017	9.865
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2018 (12 maanden)	5.791
Unwinding SWAP 2018	4.943
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2019 (12 maanden)	-3.128
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2020 (12 maanden)	-12.739
OP 31/12/2020	-20.072

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat

Voor meer informatie omtrent het resultaat, verwijzen we naar sectie 18.6 "Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31/12/2020".

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het netto resultaat per aandeel en het EPRA resultaat per aandeel op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen en op basis van het aantal dividendgerechtigde

aandelen op jaareinde van Montea. Het EPRA resultaat is gelijk aan het netto resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille⁹³ (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling) en exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Hierbij dient gezegd te worden dat het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea gelijk is aan het aantal aandelen op het einde van de periode. Daarenboven heeft Montea geen inschrijvingsrechten en/of converteerbare obligaties.

DETAIL RESULTATEN PER AANDEEL	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
NETTO RESULTAAT (K€)	155.009	108.465	64.575
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	155.009	108.465	64.575
Minderheidsbelangen	0	0	0
EPRA resultaat (K€)	55.778	49.997	35.724
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	15.916.319	15.229.606	12.100.327
Aantal aandelen in omloop op het einde van de periode	16.023.694	15.782.594	12.814.692
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	9,74	7,12	5,34
EPRA resultaat (gewoon / verwaterd) PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	3,50	3,28	2,95

DETAIL RECONCILIATIE VAN NETTO RESULTAAT NAAR EPRA RESULTAAT (EUR X 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
NETTO RESULTAAT (K€)	155.009	108.465	64.575
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-434	-3
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-107.308	-70.773	-31.975
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva	8.077	12.739	3.127
EPRA resultaat (K€)	55.778	49.997	35.724

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2018	19
Minderheidsbelang 2019	-19
OP 31/12/2019	0
Minderheidsbelang 2020	0
OP 31/12/2020	0

⁹³ Zie sectie 18.12.

Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	446.742	389.741	416.969
Kredietinstellingen	350.167	261.667	305.000
Obligatielening	49.787	79.648	109.491
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	1.707	1.641	1.431
Financiële leasing	833	943	1.047
Andere	44.247	45.844	0
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere (*)	44.247	45.844	0
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	61.794	61.340	45.085
Kredietinstellingen	30.000	29.600	45.000
Obligatielening	29.975	30.000	0
Financiële leasing	98	92	85
Andere	1.721	1.648	0
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere (*)	1.721	1.648	0
TOTAAL	508.535	451.082	462.054

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

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij 8 financiële instellingen en 3 obligatieleningen. Op 31/12/2020 heeft Montea een totaal van € 486,7 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 78,1% (€ 380,2 miljoen) opgenomen is. Eind december heeft Montea een totaal van € 80 miljoen aan gecontracteerde en opgenomen obligatieleningen.

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

De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2020 ingedekt voor 85,3% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swaps en Interest Caps. Met uitzondering van 1 obligatie van € 25 miljoen zijn alle obligatieleningen aan vaste interestvoet. De kredietlijnen hebben een variabele interestvoet.

In onderstaande tabellen wordt de maturiteitsanalyse van de kredietlijnen, obligatieleningen en indekkingsinstrumenten weergegeven. In de laatste kolom worden de verwachte intrestlasten weergegeven op basis van de toestand per 31/12/2020 rekening houdend met een stabiele euribor.

KREDIETINSTELLINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen kredieten	Intrestlasten kredieten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	30.000 €	30.000 €	4.107
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	84.167 €	79.167 €	3.609
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	77.500 €	77.500 €	3.126
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	295.000 €	193.500 €	3.220
TOTAAL	486.667 €	380.167 €	14.062

INDEKKINGSINSTRUMENTEN (x EUR 1000)	Notioneel bedrag	Intrestlasten indekkingsinstrumenten
Indekkinginstrumenten, binnen het jaar vervallen	35.000	4.244
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen 1 - 2 jaar	-	4.711
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen 2 - 3 jaar	50.000	4.711
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen > 3 jaar	252.500	20.481
TOTAAL	337.500	34.148

OBLIGATIELENINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde obligatieleningen	Opgenomen obligatieleningen	Intrestlasten obligatieleningen
Obligatieleningen, binnen het jaar vervallen	30.000	30.000	2.238
Obligatieleningen, vervallen binnen 1 - 2 jaar	-	-	1.231
Obligatieleningen, vervallen binnen 2 - 3 jaar	-	-	1.231
Obligatieleningen, vervallen binnen > 3 jaar	50.000	50.000	2.599
TOTAAL	80.000	80.000 €	7.300

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de lopende obligatieleningen:

OBLIGATIELENINGEN						
Nominaal bedrag	Begindatum	Vervaldag	Rente	Rentevoet	Terugbetaling kapitaal	Terugbetaling rente
30.000	28/05/2014	28/02/2021	Vast	3,36%	2021	Jaarlijks
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Variabel	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestrieel
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Vast	3,42%	2025	Jaarlijks
80.000						

In het vierde kwartaal van 2017 heeft Montea de bestaande zonnepaneleninstallatie verworven op de site te Aalst (BE) verhuurd aan Barry Callebaut, door overname van 100% van de aandelen van Orka Aalst NV. Hier rust ook een leasingschuld op, die op kwartaalbasis afgelost wordt. Deze leasing loopt af in maart 2028.

Een schematisch overzicht van de nog resterende af te betalen leasingschulden kan hieronder worden terug gevonden:

Site	Datum	Open
Tragel - Orka Aalst	31/12/2020	931.266 €
TOTAAL		931.266 €

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	31.065	23.031	10.186
TOTAAL	31.065	23.031	10.186

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2020. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. De rentedekkingsinstrumenten hebben op 31/12/2020 een negatieve waarde van € 32,0 miljoen en een positieve DVA waarde van € 0,9 miljoen, dewelke de netto waarde brengt op een negatieve waarde van €31,1 miljoen. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar toelichting 17.

Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Waarborgen	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 37: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Exit Taks	147	274	1.445
Andere	17.819	13.940	18.697
Leveranciers	12.291	10.712	14.822
Huurders	1.649	150	341
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.879	3.078	3.533
TOTAAL	17.966	14.214	20.142

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Dividenden	24	24	0
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	0	0	0
Andere	4.754	4.784	4.707
TOTAAL	4.778	4.809	4.707

De sectie 'Exit tax' bestaat hoofdzakelijk uit een provisie aangelegd naar aanleiding van de verwerving van 2 gebouwen te Le-Mesnil-Amélot, in Frankrijk (zie Toelichting 20).

De post "Leveranciers" heeft nog een openstaand saldo van € 12,3 miljoen. Dit heeft voornamelijk betrekking op de nog onbetaalde facturen in Nederland, waarbij € 6,8 miljoen betrekking heeft op de openstaande leveranciersschuld aan De Kellen BV. Het resterend bedrag is nog schuldig aan derde partijen naar aanleiding van de lopende ontwikkelingen in België, Nederland en Frankrijk.

De sectie “Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten” bestaat voornamelijk uit de provisie opgezet voor het ontvangen van het voorlopige aanslagbiljet door de Nederlandse fiscale eenheid waarvan het FBI statuut in aanvraag is, maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 26 en sectie 3.2.2.

De post “Intercompany verplichtingen enige bestuurder” bestaat uit een openstaande schuld op rekening courant t.o.v. Montea Management NV.


De sectie “Andere” kortlopende verplichtingen, bestaat hoofdzakelijk uit een openstaande schuld aan Kellen BV, ten bedrage van € 4,7 miljoen naar aanleiding van de verwerving van de site te Tiel in Q3 2018 en heeft betrekking op de lopende archeologische onderzoeken.

Toelichting 38: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	17.652	16.388	14.683
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.614	4.146	4.137
Andere	0	0	0
TOTAAL	21.266	18.819	18.820

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

Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie


	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2020 Boekwaarde	31/12/2020 Level 1 (1)	31/12/2020 Level 2 (2)	31/12/2020 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	1.360.539	0	874	1.359.664
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	589	0	589	0
C.	Vastgoedbeleggingen	1.328.823	0	0	1.328.823
D.	Andere materiële vaste activa	30.842	0	0	30.842
E.	Financiële vaste activa	64	0	64	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	221	0	221	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	38.382	5.057	27.104	6.221
A.	Activa bestemd voor verkoop	6.221	0	0	6.221
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	13.374	0	13.374	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.646	0	9.646	0
F.	Kas en kasequivalenten	5.057	5.057	0	0
G.	Overlopende rekeningen	4.085	0	4.085	0
	TOTAAL ACTIVA	1.398.921	5.057	27.979	1.365.885
I.	VERPLICHTINGEN	583.610	0	586.120	0
	Langlopende verplichtingen	477.807	0	480.316	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	446.742	0	449.252	0
	1. Bancaire schulden	351.874	0	351.874	0
	2. Obligatieleningen	94.035	0	96.545	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	833	0	833	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	31.065	0	31.065	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	105.803	0	105.803	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	61.794	0	61.794	0
	1. Bancaire schulden	30.000	0	30.000	0
	2. Leasing schulden	98	0	98	0
	3. Andere	31.696	0	31.696	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17.966	0	17.966	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.778	0	4.778	0
F.	Overlopende rekeningen	21.266	0	21.266	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	583.610	0	586.120	0

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

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

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

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

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2019 Boekwaarde	31/12/2019 Level 1 (1)	31/12/2019 Level 2 (2)	31/12/2019 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	1.161.381	0	560	1.160.820
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	419	0	419	0
C.	Vastgoedbeleggingen	1.147.476	0	0	1.147.476
D.	Andere materiële vaste activa	13.344	0	0	13.344
E.	Financiële vaste activa	107	0	107	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	35	0	35	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	32.317	7.690	24.628	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	13.405	0	13.405	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.186	0	9.186	0
F.	Kas en kasequivalenten	7.690	7.690	0	0
G.	Overlopende rekeningen	2.037	0	2.037	0
	TOTAAL ACTIVA	1.193.698	7.690	25.188	1.160.820
	VERPLICHTINGEN	513.669	0	516.546	0
I.	Langlopende verplichtingen	412.772	0	415.650	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	389.741	0	392.619	0
	1. Bancaire schulden	263.308	0	263.308	0
	2. Obligatieleningen	125.491	0	128.369	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	943	0	943	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	23.031	0	23.031	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	100.896	0	100.896	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	61.340	0	61.340	0
	1. Bancaire schulden	29.600	0	29.600	0
	2. Leasing schulden	92	0	92	0
	3. Andere	31.648	0	31.648	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14.214	0	14.214	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.809	0	4.809	0
F.	Overlopende rekeningen	20.534	0	20.534	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	513.669	0	516.546	0

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waardebeoordeling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waardebeoordeling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundigen, grotendeels gebaseerd op de kapitalisatiemethode.

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundigen die markthuuraardes en markttrendementen op alle individuele sites heeft bepaald. Op deze markthuuraarde en markttrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuuraarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

Zoals hierboven aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuurwaarde (€/m²) en de equivalent yield (netto rendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). De onderstaande tabel geeft per geografische regio een overzicht van deze twee parameters met een minimum, maximum en gewogen gemiddelde. Daarenboven wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door het verschil van de actuele huur t.o.v. de markthuurwaarde.

Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	10-130	30-150	15-130
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	47,04	52,13	49,78
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	3,75%-8,00%	4,70%-7,30%	4,61%-7,54%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	5,58%	5,50%	5,19%
Gemiddelde inflatie (%)	0,4%	0,0%	0,9%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	105,05%	92,16%	102,59%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- * type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen / cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag);
- * locatie van het vastgoed;
- * aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

De cashflow methode wordt niet meer toegepast daar zij geen toegevoegde waarde creëert aan de bestaande kapitalisatiemethode. Deze cashflow methode zal enkel in zeer specifieke gevallen aangebracht worden als ondersteuning van de kapitalisatiemethode.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 2019:

Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	10-130	36-150	15-130
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	47,11	54,00	50,15
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	5,50%-7,75%	5,15%-7,40%	4,9%-7,29%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	6,32%	5,83%	5,57%
Gemiddelde inflatie (%)	0,92%	1,61%	2,80%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	105,98%	92,65%	100,88%

2. Zonnepanelen

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groenestroomcertificaten.

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

Bij de bepaling van de verdisconteringsmethode wordt rekening gehouden met de volgende zaken:

- De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.
- De groenestroomcertificaten bedragen tussen € 32,36 en € 330 per certificaat; de vergoedingen van deze certificaten zijn tijdsgebonden, dit wil zeggen van zodra de zonnepanelen operationeel zijn, er een aanvraag voor een certificaat wordt ingediend. Bij een bepaald vermogen heeft u dan als eigenaar recht op een vergoeding. Echter, deze vergoedingen namen jaar na jaar af (in 2011 bedroeg deze 330€ per certificaat, in 2020 bedroeg deze € 32,36 per certificaat)
- De inkomsten betreffende de verkochte stroom aan de klanten zijn gebaseerd op de bestaande contracten;
- De inkomsten betreffende overtollige stroom worden terug verkocht aan de energieleveranciers op basis van bestaande contracten;
- Er wordt rekening gehouden met de verzekerings- en onderhoudskosten voor deze zonnepanelen.
- Er wordt rekening gehouden met een verdisconteringsvoet dat wordt bepaald per project dat 6% bedraagt;
- Er wordt rekening gehouden met een rendementsdaling gedurende de 20-jarige periode als gevolg van slijtage van ongeveer 0,2% tot 0,6% per jaar;
- De restwaarde is nul op het einde van de periode mbt de groene stroomcertificaten.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald door de vastgoedschatter.

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

3. Afgeleide instrumenten

Bij de bepaling van de reële waarde van de afgeleide instrumenten werd enerzijds rekening gehouden met de reële waarde die door de financiële instellingen aan Montea ter beschikking werden gesteld, gebaseerd op de swap-rate van gelijkaardige producten op 31/12/2020, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2020 bedraagt € -31.899 K. Dit zou normaal gecatalogeerd moeten worden onder level II. Daarnaast dient de onderneming ook het “non-performance risk” te waarderen. Montea heeft een negatieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2020, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een “non-performance risk” berekend ten belope van € 898 K wat een toename is van € 257 K t.o.v. 31/12/2019. Dit non-performance risk heeft een positief effect op de reële waarde van de afgeleide instrumenten. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit “non-performance risk”, wordt de volledige reële waarde van € 31.001 K opgenomen in level II. De stijging van de non-performance risk is grotendeels te wijten aan de evolutie van de marktwaarde van de afgeleide instrumenten tijdens het afgelopen boekjaar.

Het non-performance risk bedroeg per 31 december 2019 € 640 K.

4. Financiële verplichtingen.

De financiële verplichtingen bestaan uit 3 uitgegeven obligatieleningen, de opgenomen kredietlijnen van € 380,2 miljoen en andere schulden. De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2020 niet verhandeld is, worden de obligaties geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product). De reële waarde van de obligatieleningen met vaste rentevoet zijn verschillend van de huidige boekwaarde, gegeven de evolutie in de euribor rentevoet die maakt dat de reële waarde van deze obligaties € 2,5 miljoen hoger ligt dan de boekwaarde. Alle kredietlijnen werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen en de reële waarde van de obligatielening met variabele rentevoet nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van deze kredietlijnen en obligatielening. De classificatie als level 2 is te verantwoorden daar de marktwaardering in een actieve markt voor gelijkaardige producten beschikbaar is.

5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële verplichtingen)

De waarderingstechnieken en de input die bij de waardering tegen reële waarde zijn gebruikt voor de vlottende activa en de kortlopende verplichtingen zijn het feit dat de vlottende activa en kortlopende

verplichtingen gewaardeerd worden aan de nominale waarde, gegeven dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.

Toelichting 40: Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past Montea IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland en Frankrijk. De Venootschap stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. De volgende tabellen geeft de balans en de resultatenrekening weer volgens de geografische segmentatie.

Toelichting 40.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2020

(EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	860.509	195.691	480.514	-176.175	1.360.539
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	589	0	0	0	589
C.	Vastgoedbeleggingen	658.762	194.986	475.075	0	1.328.823
D.	Anderen materiële vaste activa	24.731	672	5.439	0	30.842
E.	Financiële vaste activa	176.238	0	0	-176.175	64
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	188	33	0	0	221
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
	vermogensmutatie					
II.	VLOTTENDE ACTIVA	278.235	11.488	12.547	-263.889	38.382
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	6.221	0	0	6.221
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	6.826	2.592	4.171	-215	13.374
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	264.539	620	8.161	-263.674	9.646
F.	Kas en kasequivalenten	3.781	1.114	162	0	5.057
G.	Overlopende rekeningen	3.089	942	54	0	4.085
	TOTAAL ACTIVA	1.138.744	207.179	493.061	-440.064	1.398.921
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	583.263	98.835	305.870	-172.658	815.311
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	583.263	98.835	305.870	-172.658	815.311
A.	Kapitaal	319.812	0	112.745	-112.745	319.812
B.	Uitgiftepremies	222.274	0	0	0	222.274
C.	Reserves	-53.032	79.978	151.182	-59.914	118.216
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	94.209	18.857	41.943	0	155.009
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	555.481	108.344	187.191	-267.405	583.610
I.	Langlopende verplichtingen	476.068	1.686	53	0	477.807
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	445.003	1.686	53	0	446.742
C.	Anderen langlopende financiële verplichtingen	31.065	0	0	0	31.065
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Anderen langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	79.413	106.658	187.138	-267.405	105.803
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	61.669	91	34	0	61.794
C.	Anderen kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.288	3.004	10.068	-394	17.966
E.	Anderen kortlopende verplichtingen	102	100.436	171.450	-267.209	4.778
F.	Overlopende rekeningen	12.355	3.127	5.586	198	21.266
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.138.744	207.179	493.061	-440.064	1.398.921

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België bedraagt € 658,8 miljoen voor 2020, € 98,8 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen België in 2019. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van:

- Vervolg van de oplevering van de ontwikkelingen te Lummen en Vilvoorde;

- Vervolg van de oplevering van zonnepanelen op diverse sites;
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop in Frankrijk bedraagt € 195,0 miljoen voor 2020, € 21,2 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen Frankrijk in 2019 voornamelijk ten gevolge van:

- Vervolg van de oplevering van de ontwikkelingen te Saint-Laurent-Blangy, Meyzieu en Senlis;
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland bedraagt € 475,1 miljoen voor 2020, € 61,4 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan:

- De aankoop van een bedrijventerrein te Echt;
- Vervolg van de oplevering van de ontwikkelingen te Schiphol, Waddinxveen en Etten-Leur;
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille

Toelichting 40.2: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2019

(EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	731.958	174.496	413.826	-158.899	1.161.381
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	419	0	0	0	419
C.	Vastgoedbeleggingen	559.999	173.772	413.705	0	1.147.476
D.	Anderen materiële vaste activa	12.532	691	121	0	13.344
E.	Financiële vaste activa	159.006	0	0	-158.899	107
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	33	0	0	35
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	266.065	6.807	10.661	-251.216	32.317
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	7.569	2.168	3.668	0	13.405
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	253.179	1.790	5.433	-251.216	9.186
F.	Kas en kasequivalenten	3.869	2.413	1.408	0	7.690
G.	Overlopende rekeningen	1.448	436	153	0	2.037
	TOTAAL ACTIVA	998.023	181.303	424.487	-410.115	1.193.698
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	509.846	79.979	245.587	-155.383	680.029
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	509.846	79.979	245.587	-155.383	680.029
A.	Kapitaal	314.983	0	95.469	-95.469	314.983
B.	Uitgiftepremies	209.184	0	0	0	209.184
C.	Reserves	-64.391	63.350	108.264	-59.826	47.397
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	50.070	16.628	41.854	-87	108.465
II.	Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0
	VERPLICHTINGEN	488.176	101.324	178.900	-254.732	513.669
I.	Langlopende verplichtingen	411.117	1.656	0	0	412.772
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	388.086	1.656	0	0	389.741
C.	Anderen langlopende financiële verplichtingen	23.031	0	0	0	23.031
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Anderen langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	77.060	99.668	178.900	-254.732	100.896
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	61.235	85	21	0	61.340
C.	Anderen kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.404	1.833	8.977	0	14.214
E.	Anderen kortlopende verplichtingen	110	94.935	164.714	-254.951	4.809
F.	Overlopende rekeningen	12.310	2.816	5.189	219	20.534
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	998.023	181.303	424.487	-410.115	1.193.698

Toelichting 40.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2020

(EUR x 1.000)		31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	35.118	10.458	24.486	0	70.061
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-187	-153	-124	0	-465
	NETTO HUURRESULTAAT	34.930	10.305	24.362	0	69.597
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.881	1.830	755	0	7.466
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-4.823	-1.879	-1.060	0	-7.762
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.249	224	600	0	5.074
	VASTGOEDRESULTAAT	39.238	10.479	24.657	0	74.374
IX.	Technische kosten	0	-17	0	0	-17
X.	Commerciële kosten	-22	-74	0	0	-95
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-5	-146	-5	0	-156
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.319	-594	0	0	-1.913
XIII.	Andere vastgoedkosten	-47	-1	0	0	-48
	VASTGOEDKOSTEN	-1.393	-831	-5	0	-2.229
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	37.845	9.648	24.653	0	72.145
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.797	-501	-80	0	-4.378
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-2	-130	0	0	-133
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	34.045	9.018	24.572	0	67.635
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	72.839	12.306	22.164	0	107.308
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	106.884	21.323	46.736	0	174.943
XX.	Financiële inkomsten	6.920	0	4	-6.830	94
XXI.	Netto interestkosten	-11.370	-2.325	-4.073	6.830	-10.938
XXII.	Andere financiële kosten	-79	-19	-9	0	-107
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.077	0	0	0	-8.077
	FINANCIEEL RESULTAAT	-12.606	-2.343	-4.078	0	-19.027
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	94.278	18.980	42.657	0	155.915
XXV.	Vennootschapsbelasting	-69	-124	-714	0	-906
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-69	-124	-714	0	-906
	NETTO RESULTAAT	94.209	18.857	41.943	0	155.009
	EPRA RESULTAAT	29.447	6.551	19.779	0	55.778
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.916	15.916	15.916	0	15.916
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	5,92	1,18	2,64	0,00	9,74
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,85	0,41	1,24	0,00	3,50

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten belope van € 107,3 miljoen is het gevolg van de positieve variatie in België, Frankrijk en Nederland.

Toelichting 40.4: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2019

(EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	34.297	9.126	21.639	0	65.063
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	1	0	0	0	1
	NETTO HUURRESULTAAT	34.298	9.126	21.639	0	65.063
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.373	1.967	646	0	6.986
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-4.549	-1.957	-865	0	-7.371
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.255	76	126	0	3.457
	VASTGOEDRESULTAAT	37.378	9.212	21.546	0	68.135
IX.	Technische kosten	-2	-20	0	0	-22
X.	Commerciële kosten	-44	-14	0	0	-58
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-38	-107	-21	0	-166
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.188	-606	0	0	-1.794
XIII.	Andere vastgoedkosten	-8	0	0	0	-8
	VASTGOEDKOSTEN	-1.280	-746	-21	0	-2.047
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	36.098	8.466	21.525	0	66.089
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.162	-562	-510	27	-4.207
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-34	-110	-1	-27	-172
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	32.902	7.794	21.014	0	61.710
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	304	130	0	434
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33.953	10.945	25.963	-87	70.773
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	66.855	19.042	47.107	-87	132.917
XX.	Financiële inkomsten	7.067	0	0	-7.009	57
XXI.	Netto interestkosten	-11.547	-2.212	-4.560	7.009	-11.309
XXII.	Andere financiële kosten	-80	-22	-3	0	-105
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.739	0	0	0	-12.739
	FINANCIEEL RESULTAAT	-17.299	-2.233	-4.562	0	-24.095
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49.556	16.809	42.545	-87	108.822
XXV.	Vennootschapsbelasting	514	-181	-691	0	-357
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	514	-181	-691	0	-357
	NETTO RESULTAAT	50.070	16.628	41.854	-87	108.465
	EPRA RESULTAAT	28.856	5.380	15.761	0	49.997
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.230	15.230	15.230	0	15.230
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	3,29	1,09	2,75	0,00	7,12
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,89	0,35	1,03	0,00	3,28

De kolom "eliminaties" betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben gezinszins impact op het geconsolideerde resultaat.

Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

Toelichting 41: Financieel risicobeheer

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

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het netto resultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

A. Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan hoofdzakelijk uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS om het renterisico in te dekken.

Op 31/12/2020 werd het renterisico op de financiële schuldenlast met variabele rentevoet voor 85,3% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een beperkte impact heeft op het resultaat van de Vennootschap. Een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2020, zou geen impact hebben op de totale financiële kost.

B. Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurwaarborg van 3 of 6 maanden.

C. Wisselkoersrisico

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uitsluitend uit gebouwen in België, Frankrijk en Nederland en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

D. Liquiditeitsrisico

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten⁹⁴ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Toelichting 42: Transacties tussen verbonden ondernemingen

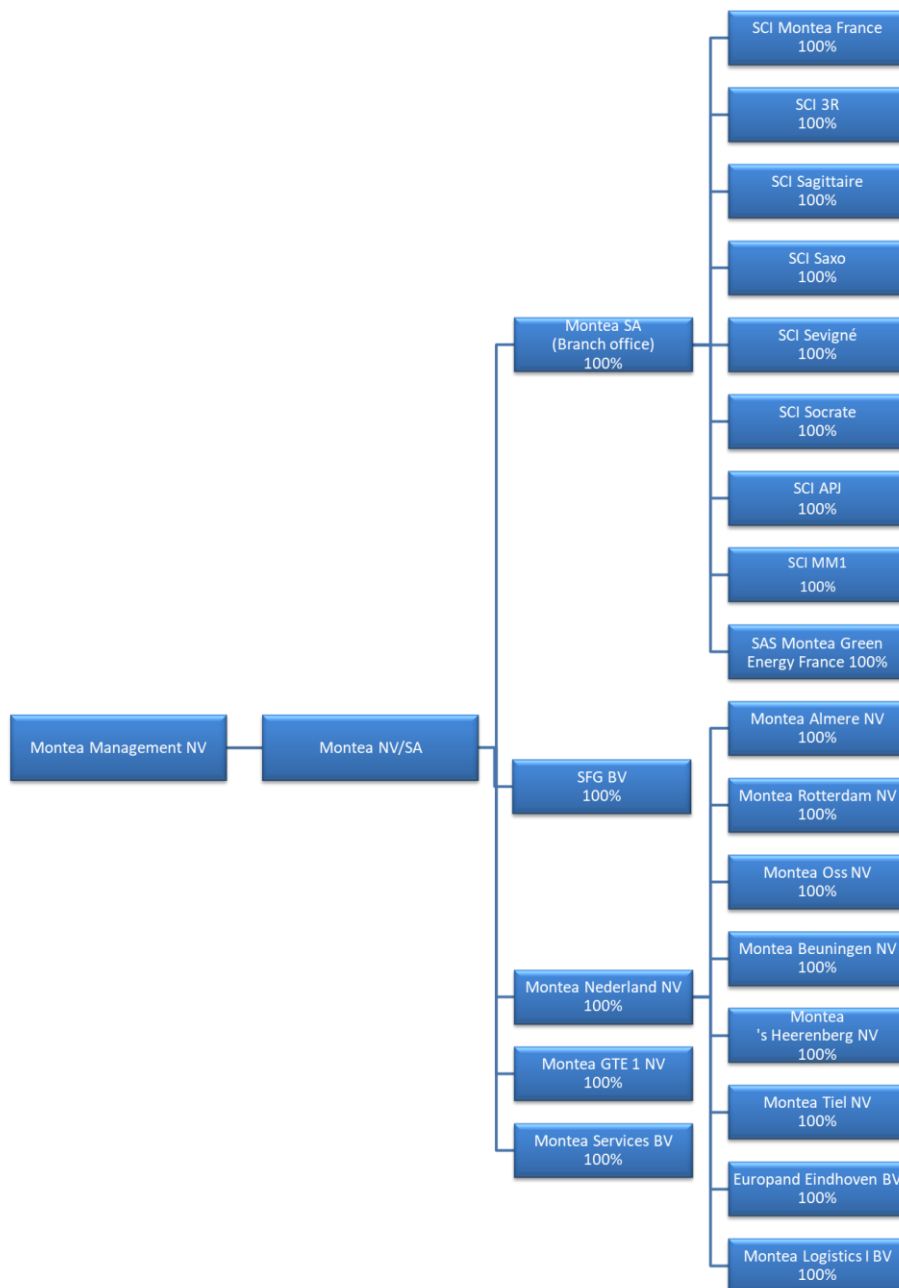
De transacties met verbonden ondernemingen beperkt zich tot de management fee tussen de Enige Bestuurder Montea Management NV en Montea NV. Verder bevestigt Montea dat er geen transacties zijn aan niet-marktconforme voorwaarden met verbonden partijen.

Op het einde van het boekjaar 2020 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

Operationeel resultaat - Vergoedingen Enige Bestuurder:	€ 820K
Schulden – Rekening courant Montea Management NV:	€ 0 K

Hieronder vindt u de groepsstructuur terug in tabelvorm:

⁹⁴ Montea beschikt op 31/12/2020 over € 487 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 380 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over € 107 miljoen kan beschikken.



Toelichting 43: Buitenbalansverplichtingen

Voor het boekjaar 2020 is er één 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.

Toelichting 44: Gebeurtenissen na 31 december 2020

Voor een bespreking van de gebeurtenissen na 31 december 2020 verwijzen we naar sectie 6.3.10.

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



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleeflaan 2
B-1831 Diegem
Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

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

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Montea NV (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2020, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

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

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2020 omvat, alsook de geconsolideerde balans op 31 december 2020, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves van het boekjaar afgesloten op 31 December 2020 en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.398.921 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 155.009 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2020, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar

dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Beloten Vennootschap
Société à responsabilité limitée
SRL Brussels - SPRL Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN NP BET1 2100 9059 0049
* handelend in naam van een vennootschap/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

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 Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

► Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (95%) van de activa van de Groep. Op 31 december 2020 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans.

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

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

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

► Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te

schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...), evenals de impact van COVID-19 op deze hypothesen en parameters.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 20 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

► Beschrijving van het kernpunt

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



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

► **Samenvatting van de uitgevoerde procedures**

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

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 17 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

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

uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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

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

3



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

- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- ▶ 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 en de Groep 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 Geconsolideerde 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 of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde

Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde 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.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

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

- Synthese van de financiële resultaten
- EPRA
- Detail van de berekening van de door Montea NV gehanteerde APM's

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 15 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens (Signature), o=EY
Datum: 2021.04.15 08:20:38 +02'00'

Joeri Klaykens *
Partner
* Handelend in naam van een BV

21JK0290

5

18.10 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea per 31 december 2020

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:17 WVV wordt de jaarrekening van Montea NV voorgesteld volgens het verkorte-termijn schema. De enkelvoudige jaarrekening werd nog niet neergelegd bij de Nationale Bank van België. De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening.

18.10.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2020 (in duizenden EURO)

BALANS	IFRS 31/12/2020 12 maanden	IFRS 31/12/2019 12 maanden	IFRS 31/12/2018 12 maanden
EUR (x 1.000)			
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	1.122.872	965.239	720.107
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	589	419	374
C. Vastgoedbeleggingen	723.698	646.819	493.476
D. Andere materiële vaste activa	25.362	13.174	11.141
E. Financiële vaste activa	373.012	304.802	215.097
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	211	25	19
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	250.577	206.198	200.259
A. Activa bestemd voor verkoop	6.589	368	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	10.185	8.640	10.024
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	226.166	190.141	185.795
F. Kas en kasequivalenten	4.139	5.688	2.779
G. Overlopende rekeningen	3.499	1.361	1.661
TOTAAL ACTIVA	1.373.449	1.171.437	920.366
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	815.691	680.409	433.098
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	815.691	680.409	433.079
A. Kapitaal	319.812	314.983	256.063
B. Uitgiftepremies	222.274	209.184	100.891
C. Reserves	118.596	47.690	11.550
D. Nettoresultaat van het boekjaar	155.009	108.552	64.575
VERPLICHTINGEN	557.759	491.028	487.268
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	477.122	412.160	425.431
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	446.057	389.129	415.244
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	31.065	23.031	10.186
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	80.637	78.868	61.838
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	61.740	61.300	45.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.558	3.739	3.931
E. Andere kortlopende verplichtingen	87	87	0
F. Overlopende rekeningen	13.252	13.742	12.907
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.373.449	1.171.437	920.366

18.10.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2020 (in duizenden EURO)

RESULTATENREKENING	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden	12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	41.143	39.249	32.210
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-187	1	-2.928
NETTO HUURRESULTAAT	40.955	39.250	29.283
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	5.868	5.438	4.393
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-5.836	-5.592	-4.707
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	5.688	3.300	2.455
VASTGOEDRESULTAAT	46.675	42.397	31.424
IX. Technische kosten (-)	-7	-16	-4
X. Commerciële kosten (-)	-35	-46	-87
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-17	-38	0
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1.890	-1.537	-1.114
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-47	-8	-43
VASTGOEDKOSTEN	-1.996	-1.645	-1.248
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	44.680	40.752	30.176
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.065	-3.534	-3.564
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	81	-135	2.237
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	40.695	37.084	28.850
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	78.782	40.478	15.567
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	119.477	77.561	44.417
XX. Financiële inkomsten (+)	5.506	6.048	11.540
XXI. Netto interestkosten (-)	-11.455	-12.016	-12.204
XXII. Andere financiële kosten (-)	-86	-91	-70
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	41.754	36.700	20.547
FINANCIËLE RESULTAAT	35.719	30.641	19.813
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	155.196	108.202	64.230
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-187	350	345
XXV. Uitgiftepremies	0	0	0
BELASTINGEN	-187	350	345
NETTO RESULTAAT	155.009	108.552	64.575
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	15.916	15.230	12.100
Aantal aandelen in omloop van de periode (in '000)	16.024	15.783	12.815
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros	9,74	7,13	5,34
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	9,67	6,88	5,04

18.10.3 Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2020 (in duizenden EURO)

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
Netto resultaat	155.009	108.552	64.575
Andere elementen van het globaal resultaat	2.402	-242	10
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	2.402	-242	10
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	2.402	-242	10
Globaal resultaat	157.411	108.310	64.585
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	157.411	108.310	64.585
Minderheidsbelangen	0	0	0

18.10.4 Resultatenverwerking per 31 december 2020 (in duizenden EURO)

TE VERWERKEN RESULTAAT EUR (x 1.000)	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2020 12 maanden	31/12/2019 12 maanden	31/12/2018 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	155.009	108.552	64.575
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-109.705	-68.465	-35.614
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-107.308	-70.773	-31.975
1a. Boekjaar	-107.308	-70.773	-31.975
1b. Vorige boekjaren	0	0	0
1c. Realisatie vastgoed			
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	0
3a. Boekjaar	0	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
4a. Boekjaar			
4b. Vorige boekjaren	0	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	8.077	12.739	3.127
5a. Boekjaar	8.077	12.739	3.127
5b. Vorige boekjaren	0	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
6a. Boekjaar	0	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-10.474	-10.430	-6.766
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	45.217	30.352	28.861
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	87	9.736	101

De bedragen aangeduid in grijs in bovenstaande tabel werden geactualiseerd naar aanleiding van een foutieve presentatie in het verleden. Dit heeft tot gevolg dat deze bedragen niet overeenstemmen met de gepubliceerde bedragen in de jaarverslagen over de boekjaren met afsluiting per 31/12/2019 en 31/12/2018. We merken op dat dit in geen geval een invloed heeft op het uitgekeerde dividend. Het gaat louter om een andere opsplitsing tussen de rubrieken 'C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13' en 'D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C'. De totaliteit van beide rubrieken is ongewijzigd.

18.10.5 Uitkeringsplicht per 31 december 2020 (in duizenden EURO)

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

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

ARTIKEL 27 UITKERINGSPLICHT	IFRS
EUR (x 1.000)	31/12/2020
	12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	45.217
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	45.217
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	56.521
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	56.521
Netto resultaat	155.009
+ Afschrijvingen	278
+ Waardeverminderingen	465
- Terugnemingen van waardeverminderingen	0
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-20.448
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-78.782
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	59.187
Totaal van de verplichtingen	66.731
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	8.034
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	-490

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van € 45.217 K.

18.10.6 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 € 247.360 K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 2,83 per aandeel.

ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	IFRS 31/12/2020 12 maanden	IFRS 31/12/2019 12 maanden	IFRS 31/12/2018 12 maanden
EUR (x 1.000)			
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	319.812	314.983	256.063
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	222.274	209.184	100.891
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	0	0	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.894	-7.155	-4.028
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 door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0	0
Wettelijke reserve (+)	835	835	841
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	523.027	517.847	353.767
Netto Activa vóór dividenduitkering	815.691	680.409	433.079
Vooropgestelde dividenduitkering	45.304	40.088	28.961
Netto Activa na dividenduitkering	770.387	640.321	404.118
Resterende marge na dividenduitkering	247.360	122.475	50.351

De resterende marge, na dividenduitkering, bedraagt op het einde van 2020 € 247.360 K 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).

18.10.7 Overzicht van de variaties in het statutair eigen vermogen en reserves per 31 december 2020

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

18.10.8 Toewijzing van het resultaat aan het eigen vermogen

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	31/12/2020	Toewijzing resultaat	Eigen vermogen voor dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	319.812		319.812
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	222.274		222.274
Reserves			0
Wettelijke reserve (+)	835		835
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	81.699	107.308	189.006
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.894	-8.077	-27.971
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 door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	126.545	10.474	137.019
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	-70.589		-70.589
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal		45.304	45.304
TOTAAL		155.009	815.691

18.10.9 Staat van de tewerkgestelde personen

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

Gemiddeld aantal werknemers

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Volts	1001	13,1	5,4	7,7
Deeltd	1002	2,3	1,2	1,1
Totaal in volts equivalenten (VTE)	1003	15,0	6,3	8,7

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Volts	1011	22439,0	10103,0	12336,0
Deeltd	1012	3329,6	1512,0	1817,6
Totaal	1013	25768,6	11615,0	14153,6

Personeelskosten

	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Volts	1021	1156999	550548	606451
Deeltd	1022	223270	150019	73251
Totaal	1023	1380269	700567	679702

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
	1033	27028	12437	14591

Tijdens het vorige boekjaar

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

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	15	2	16,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	14	2	15,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen				
lager onderwijs	1200	6	1	6,8
secundair onderwijs	1201	3	.....	3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	1	2,8
universitair onderwijs	1203	1	.....	1,0
Vrouwen	121	9	1	9,9
lager onderwijs	1210	2	.....	2,0
secundair onderwijs	1211	2	1	2,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	2	.....	2,0
universitair onderwijs	1213	3	.....	3,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	15	2	16,7
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor een onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	13	2	14,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	5	.....	5,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	8	2	9,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	213	.....	.....	.....

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

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

18.11 EPRA⁹⁵

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector die meer dan 275 leden telt en meer dan € 650 miljard vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. De indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen. De criteria om opgenomen te worden in de indexen staan gepubliceerd op de website van EPRA (www.epra.com). Montea is sinds september 2018 opgenomen in de Europese en in de Belgische EPRA-index.

Aanbevelingen voor wat betreft de rapportering en de definiëring van de belangrijkste financiële prestatie maatstaven voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen worden eveneens weergegeven op de website van EPRA (zie EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines). Montea stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders met als doel de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van informatie.

⁹⁵ Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, EPRA NAV en EPRA NNNAV. De publicatie van de gegevens is niet verplicht volgens de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

- Samenvattende tabel van de EPRA Performance measures⁹⁶

	Definitie	Doelstelling	31/12/2020	31/12/2019
A) EPRA resultaat	Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	In € x 1000:	
			55.778	49.997
			In € / aandeel:	
			3,50	3,28
B) EPRA Net Reinstatement Value	De NRV gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen.	Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.	In € x 1000:	
			911.747	747.734
			In € / aandeel:	
			56,90	47,38
C) EPRA Net Tangible Assets	De NTA gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden.	Dit scenario gaat uit van een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn, met vastgoed- en overige investeringen tegen reële waarde en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze niet gerealiseerd zullen worden.	In € x 1000:	
			845.722	702.535
			In € / aandeel:	
			52,78	44,51
D) EPRA Net Disposal Value	De NDV voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen gerealiseerd worden voor de volledige omvang van hun verplichting.	Dit scenario gaat ervan uit dat de vennootschap de activa verkoopt, hetgeen leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van schulden en financiële instrumenten. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.	In € x 1000:	
			817.356	682.907
			In € / aandeel:	
			51,01	43,27
E) EPRA HUURLEEGSTAND	Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).	1,4%	1,3%
F) EPRA Net Initial Yield	De aangepaste geannualiseerde huurinkomsten, exclusief het notioneel bedrag bij aflopen van de huurvrije periode of andere huurincentives, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	5,5%	6,0%
G) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervalende huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa.	5,5%	6,0%
H) EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		8,3%	9,3%
I) EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten.		8,1%	9,0%

⁹⁶ De auditor heeft een beoordeling (ISRE 2410) uitgevoerd van de maatstaven opgenomen in deze tabel

A) EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

(in EUR X 1 000)		31/12/2020	31/12/2019
Netto resultaat (IFRS)		155.009	108.465
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-107.308	-70.773
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-434
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.077	12.739
EPRA resultaat		55.778	49.997
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		15.916.319	15.229.606
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		3,50	3,28

B) EPRA NAVs – EPRA NAVs per aandeel

In oktober 2019 publiceerde EPRA zijn nieuwe Best Practice Recommendations, waarin wordt uiteengezet welke financiële indicatoren beursgenoteerde vastgoedvennootschappen dienen toe te lichten en dit met als doel meer transparantie te bieden over de Europese beursgenoteerde sector heen. Zo werd EPRA NAV en EPRA NNAV vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) en Net Disposal Value (NDV).

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

Net Reinstatement Value: gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en streeft ernaar de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief Real Estate Transfer Taxes.

De EPRA NRV per aandeel betreft de EPRA NRV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Net Tangible Assets: gaat ervan uit dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen gerealiseerd worden. Het betreft de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen reële waarde omvat en waarbij bepaalde posten uitgesloten worden waarvan verwacht wordt dat ze geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.

De EPRA NTA per aandeel betreft de EPRA NTA op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Net Disposal Value: voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap wat leidt tot de realisatie van uitgesteld e belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen. Deze NAV moet niet aanzien worden als een liquidatie-NAV vermits in vele gevallen de reële waarde niet gelijk is aan de liquidatie-waarde.

De EPRA NDV per aandeel betreft de EPRA NDV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020				
	NRV	NTA	NDV	NAV	NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	815.311	815.311	815.311	815.311	815.311
NAV per aandeel (€/aandeel)	50,88	50,88	50,88	50,88	50,88
I) Hybride instrumenten					
Verwaterde netto actiefwaarde aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	815.311	815.311	815.311	815.311	815.311
Uit te sluiten:					
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed					
VI. Herwaarderings van financiële instrumenten	31.001	31.001		31.001	
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-589			
Toe te voegen:					
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet			2.046		2.046
XI. Vastgoed transfer tax	65.436				
NAV	911.747	845.722	817.356	846.312	817.356
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.023.694	16.023.694	16.023.694	16.023.694	16.023.694
NAV per aandeel (€/aandeel)	56,90	52,78	51,01	52,82	51,01

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2019				
	NRV	NTA	NDV	NAV	NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	680.029	680.029	680.029	680.029	680.029
NAV per aandeel (€/aandeel)	43,09	43,09	43,09	43,09	43,09
I) Hybride instrumenten					
Verwaterde netto actiefwaarde tegen reële waarde	680.029	680.029	680.029	680.029	680.029
Uit te sluiten:					
V. Uitgestelde belastingen (deferred tax) met betrekking tot herwaarderingsmeerwaarden van vastgoed					
VI. Herwaarderings van financiële instrumenten	22.924	22.924		22.924	
VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-419			
Toe te voegen:					
IX. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet			2.878		2.878
XI. Vastgoed transfer tax	44.781				
NAV	747.734	702.535	682.907	702.953	682.907
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.782.594	15.782.594	15.782.594	15.782.594	15.782.594
NAV per aandeel (€/aandeel)	47,38	44,51	43,27	44,54	43,27

C) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

(in EUR x 1000)	31/12/2020		31/12/2019	
	TOTAL		TOTAL	
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	1.301.836		1.104.358	
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen				
Activa bestemd voor verkoop				
Verminderd met projectontwikkelingen	-54.590		-64.004	
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.247.246		1.040.353	
Toelage voor geraamde aankoopkosten	70.154		49.694	
Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B	1.317.400		1.090.047	
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	76.049		69.391	
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-3.718		-3.771	
Geannualiseerde nettohuurgelden A	72.331		65.620	
Huurvrije periodes of lease incentives	29		80	
"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden C	72.360		65.699	
EPRA NIY A/B	5,5%		6,0%	
EPRA "topped-up" NIY C/B	5,5%		6,0%	

D) EPRA huurleegstand

(in EUR x 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad
	31/12/2020	31/12/2020	(in %) 31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	(in %) 31/12/2019
België	177	33.760	0,5%	112	32.480	0,3%
Frankrijk	826	11.494	7,2%	738	9.327	7,9%
Nederland	-	26.132	0,0%	-	23.943	0,0%
Totaal	1.003	71.386	1,4%	850	65.750	1,3%

- EPRA kost ratio

EPRA KOST RATIO <i>(in EUR x 1000)</i>		31/12/2020	31/12/2019
(i) Operationele & Administratieve kosten (IFRS)		6.557	6.656
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-394	-365
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	6.163	6.290
IX. Directe leegstandskosten		-156	-166
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	6.007	6.125
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS		74.224	67.985
Brutohuurinkomsten	C	74.224	67.985
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	8,3%	9,3%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,1%	9,0%

- Investment Assets

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de vastgoedportefeuille, per land:

	BE	FR	NL	31/12/2020
Verhuurbare Oppervlakte	717.686 m ²	220.476 m ²	524.909 m ²	1.463.071 m²
Gem. Huurgelden / m²	49,4 €/m ²	48,0 €/m ²	51,1 €/m ²	49,8 €/m²
Geannuliseerde contractuele huurgelden	35.464 k€	10.593 k€	26.810 k€	72.867 k€
Geraamde huurwaarde (ERV)	33.760 k€	11.494 k€	26.132 k€	71.386 k€
Nettohuurgelden	35.176 k€	10.408 k€	24.181 k€	69.765 k€
Marktwaarde Vastgoedbeleggingen	545.367 k€	198.833 k€	473.291 k€	1.217.491 k€
Marktwaarde Zonnepanelen	24.428 k€	0 k€	5.327 k€	29.755 k€
EPRA Huurleegstand (gebaseerd op ERV)	0,3%	4,9%	0,0%	0,9%
Gem. Duur contracten (tot 1e opzeg)	5,8 y	4,3 y	11,6 y	7,7 y
Gem. Duur contracten (tot einde)	7,5 y	6,9 y	11,6 y	8,9 y

Overzicht van de huurgelden, opgesplitst per land en per activiteit van de huurder:

Huurder business sector (k€)	BE	FR	NL	31/12/2020
Industrie	8.090	2.133	3.629	13.852
Consumenten goederen	4.515	6.449	7.839	18.803
Primaire goederen	6.131		6.423	12.554
Logistiek	14.916	1.448	8.919	25.283
Diensten	1.811	564		2.375
Vacancy				
TOTAAL Current Rent	35.464	10.593	26.810	72.867

Huurder business sector (%)	BE	FR	NL	31/12/2020
Industrial	11%	3%	5%	19%
Consumer goods	6%	9%	11%	26%
Primary goods	8%		9%	17%
Logistics	20%	2%	12%	35%
Services	2%	1%		3%
Vacancy				
TOTAAL Current Rent	49%	15%	37%	100%

Overzicht van de grootste huurders binnen de portefeuille, inclusief het aandeel in het totaal van de huurgelden:

	Huurder	Current Rent
1	DHL aviation	[>3M€]
2	Decathlon	[>3M€]
3	Recycling REKO	[2,75 - 3M€]
4	Doc Morris	[2,75 - 3M€]
5	DHL Global Forwarding	[2,25 - 2,5M€]
6	Koopman	[2 - 2,25M€]
7	BELRON - Carglass	[1,75 - 2M€]
8	DSV Solutions I & II	[1,75 - 2M€]
9	Bakkersland	[1,75 - 2M€]
10	Federal Mogul	[1,5 - 1,75M€]
11	Vos Logistics	[1,25 - 1,5M€]
12	Jan De Rijk	[1,25 - 1,5M€]
13	Aware Food Group	[1,25 - 1,5M€]
14	Delta Wines	[1,25 - 1,5M€]
15	Barry Callebaut	[1,25 - 1,5M€]
16	Caterpillar	[1 - 1,25M€]
17	Metro	[1 - 1,25M€]
18	Unéal Champs Libre	[1 - 1,25M€]
19	Michel Oprey & Beisterveld Natuursteen BV	[1 - 1,25M€]
20	XPO	[1 - 1,25M€]
21	Depa Disposables	[1 - 1,25M€]
22	Movianto	[1 - 1,25M€]
23	Dachser	[1 - 1,25M€]
24	GVT	[1 - 1,25M€]
25	NSK	[1 - 1,25M€]
	Huurders > 1 mio€	39.570
	Huurders < 1 mio€	33.297
	TOTAAL	72.867

Overzicht van de grootste (in marktwaarde) investeringspanden binnen de investeringsportefeuille:

	Locatie	Huurders	Range Markt- waarde	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Type Gebouw	Type Gebouw	Eigendom	Vorm van eigendom	Jaar van Aankoop	Jaar van Oplevering / Herontwikkeling
1	NL Tiel Panovenweg	- REKO Recycling - CRH Struyk	> 30 mio €	95.800	Land	Land	100%	Full ownership	2018	n.a.
2	NL Aalsmeer Japanlaan & Thailandlaan	- Bakkersland - Scotch & Soda	> 30 mio €	46.492	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2016 - 2017
3	NL Heerlen Business park Aventis	- Doc Morris	> 30 mio €	38.656	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2015	2019
4	BE Willebroek De Hulst	- Decathlon	> 30 mio €	67.220	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2017
5	FR Camphin Chemin des Blatiers	- Danone - GBS - DSM - XPO	> 30 mio €	43.402	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2018	2018
6	BE Zaventem Brucargo	- DHL Aviation	> 30 mio €	66.543	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2017	2016
7	NL Born Verloren van Themaatweg	- Koopman Logistics Group	> 30 mio €	56.302	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2019	n.a.
8	BE Genk Kruisbosstraat	- Carglass (Belron)	> 30 mio €	46.232	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2018	2018
9	BE De Hulst - Willebroek Schoondonkweg	- Federal Mogul	25 < x < 30 mio €	29.145	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2016	2016
10	BE Vorst Humaniteitslaan 292	- Unilever - Makro - CDS - Stylelabs	25 < x < 30 mio €	28.952	Multi tenant	Logistics & Light Industrial	100%	Full ownership	2009	1966 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017

- Projectontwikkelingen

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de Projectontwikkelingen, per land en per individueel project:

Site & Locatie	Land	Development Costs tot 31/12/2020	Herwaardering	31/12/2020	Geschatte kosten tot oplevering	Waarde bij oplevering	Verwachte datum van oplevering	Status
Bornem	BE	2.426	97	2.523	Unknown	2.523	Unknown	Commercialization
Lummen	BE	7.697	-259	7.438	19.563	27.000	2022	Commercialization
Solar Panels	BE	3		3	2.697	2.700	2021	Under construction
	BE	10.126	-162	9.964	22.260	32.223		
Schiphol	NL	9.660	100	9.760	832	10.592	< Q2 2021	Under construction
Etten-Leur	NL	5.495	35	5.530	13.470	19.000	2022	Commercialization
Waddinxveen - fase 1	NL	12.591	-1	12.589	27.301	39.890	< Q1 2022	Under construction
Waddinxveen - fase 2	NL	12.591		12.591	27.409	40.000	Unknown	Commercialization
Solar Panels	NL	1.784		1.784	7.316	9.100	2021	Under construction
	NL	42.120	134	42.254	76.328	118.582		
Senlis	FR	2.356	-73	2.283	Unknown	2.283	Unknown	Commercialization
Solar Panels	FR	89		89	3.911	4.000	2021	Under construction
	FR	2.356	-73	2.372	3.911	2.283		
TOTAL		54.601	-101	54.590	102.499	153.089		

Site & Locatie	Land	Type gebouw	% eigendom	Voorverhuurd (%)	Office (m ²)	Warehouse (m ²)	Mezzanine (m ²)	Andere (m ²)	Totaal (m ²)	Onbebouwd e grond (m ²)	ERV bij oplevering (K€)
Bornem	BE	Unknown	100%							18.447	Unknown
Lummen	BE	Logistics	100%							53.518	1.615
Solar Panels BE	BE	n.a.	100%							n.a.	n.a.
	BE									71.965	1.615
Schiphol	NL	Parking	100%					22.300	22.300		1.105
Etten-Leur	NL	Unknown	100%							37.520	1.154
Waddinxveen	NL	Logistics	100%	72%		50.000			50.000	n.a.	2.523
Waddinxveen	NL	Unknown	100%			50.000			50.000	n.a.	2.523
Solar Panels NL	NL	n.a.	100%							n.a.	n.a.
	NL					100.000		22.300	122.300	37.520	7.305
Senlis	NL	Unknown	100%							170.000	n.a.
Solar Panels FR	FR	n.a.	100%							n.a.	n.a.
	NL									170.000	
TOTAL						100.000		22.300	122.300	279.485	8.920

- 'Like-for-Like' groei van de IFRS huurgelden

(in EUR x 1000)	RENT 31/12/2019	LIKE FOR LIKE					NON COMPARABLE			RENT 31/12/2020
		Rerented vacancy	New vacancy	Renegotiation	Indexation	Other	New Site	Indexation	Sold Site	
Belgium	32.671	93	-20	8	268				33.020	
France	9.044	69	-370	32	165				8.940	
The Netherlands	18.101			-9	426	2			18.520	
LIKE for LIKE	59.816	162	-390	31	859	2			60.479	
Belgium	1.259						731	24	2.013	
France	82						1.435	1	1.518	
The Netherlands	3.906						2.728	72	5.967	
NON Comparable	5.247						4.894	97	9.499	
TOTAL	65.063	162	-390	31	859	2	4.894	97	69.978	

Like for Like variation of the year **663**

Belgium	50,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,4%				50,8%
France	13,9%	0,1%	-0,6%	0,0%	0,3%				13,7%
The Netherlands	27,8%			0,0%	0,7%	0,0%			28,5%
LIKE for LIKE	91,9%	0,2%	-0,6%	0,0%	1,3%	0,0%			93,0%
Belgium	1,9%						1,1%	0,0%	3,1%
France	0,1%						2,2%	0,0%	2,3%
The Netherlands	6,0%						4,2%	0,1%	9,2%
NON Comparable	8,1%						7,5%	0,1%	14,6%
TOTAL	100,0%	0,2%	-0,6%	0,0%	1,3%	0,0%	7,5%	0,1%	107,6%

Like for Like variation of the year **1,0%**

Noteer:

- Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2019 t.e.m. 31/12/2020) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like' analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable').
- De gebruikte scope is dezelfde als deze bij de Roll Forward van de Investeringsassets (zie volgende)

- Roll Forward van de Investeringsassets

(in EUR x 1000)	INVESTMENT ASSETS 31/12/2019	LIKE FOR LIKE		NON COMPARABLE					INVESTMENT ASSETS 31/12/2020
		CAPEX	Herwaardering	Aankopen	Verkopen	Transfer van / naar Project- ontwikkeling	CAPEX	Herwaardering	
België	445.032	2.680	56.047						503.759
Frankrijk	149.770	823	2.411						153.004
Nederland	332.120	710	21.210						354.040
LIKE for LIKE	926.922	4.213	79.668						1.010.803
België	22.672			0	0	10.649	162	8.125	41.609
Frankrijk	1.121			0	0	34.023	425	10.259	45.829
Nederland	77.530			22.521	0	17.629	90	1.482	119.251
NON COMPARABLE	101.323			22.521	0	62.300	678	19.867	206.688
TOTAAL	1.028.245	4.213	79.668	22.521	0	62.300	678	19.867	1.217.491

Like-for-Like variatie van het jaar **83.881**

België	43,3%	0,3%	5,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	49,0%
Frankrijk	14,6%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,9%
Nederland	32,3%	0,1%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,4%
LIKE for LIKE	90,1%	0,4%	7,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,3%
België	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,8%	4,0%
Frankrijk	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%	0,0%	1,0%	4,5%
Nederland	7,5%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%	1,7%	0,0%	0,1%	11,6%
NON COMPARABLE	9,9%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%	6,1%	0,1%	1,9%	20,1%
TOTAAL	100,0%	0,4%	7,7%	2,2%	0,0%	6,1%	0,1%	1,9%	118,4%

Like-for-Like variatie van het jaar **8,2%**

Noteer:

Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2019 t.e.m. 31/12/2020) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like' analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable'). We vestigen bovendien ook de aandacht op het feit dat enkel de 'standing investments' in deze tabel zijn opgenomen, terwijl de CAPEX tabel (cf. Infra) naast de 'standing investments' ook de concessies, zonnepanelen en ontwikkelingen omvat.

- Analyse resterende duurtijd tot 1e Opzegmogelijkheid

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT 1e OPZEG		BE	FR	NL	TOTAAL
Gemiddelde Duur tot 1e opzeg		5,8 y	4,3 y	11,6 y	7,7 y
ERV tot 1e opzeg	ERV die verloopt binnen het jaar	2.906	2.276		5.182
	ERV die verloopt in het 2e jaar	2.771	2.159	646	5.576
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	12.142	4.277	2.816	19.235
	ERV die verloopt na het 5e jaar	15.940	2.782	22.670	41.393
	TOTAAL	33.760	11.494	26.132	71.386
	ERV die verloopt binnen het jaar	4,1%	3,2%		7,3%
	ERV die verloopt in het 2e jaar	3,9%	3,0%	0,9%	7,8%
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	17,0%	6,0%	3,9%	26,9%
	ERV die verloopt na het 5e jaar	22,3%	3,9%	31,8%	58,0%
	TOTAAL	47,3%	16,1%	36,6%	100,0%
Current Rent tot 1e opzeg	Current Rent die verloopt binnen het jaar	3.661	1.437	5	5.103
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	2.766	2.172	679	5.617
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	12.409	4.320	2.664	19.393
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	16.628	2.664	23.462	42.754
	TOTAAL	35.464	10.593	26.810	72.867
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	5,0%	2,0%	0,0%	7,0%
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	3,8%	3,0%	0,9%	7,7%
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	17,0%	5,9%	3,7%	26,6%
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	22,8%	3,7%	32,2%	58,7%
	TOTAAL	48,7%	14,5%	36,8%	100,0%

- Analyse resterende duurtijd tot Einde contract

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT EINDE CONTRACT		BE	FR	NL	TOTAAL
Gemiddelde Duur tot einde contract		7,5 y	6,9 y	11,6 y	8,9 y
ERV tot einde contract	ERV die verloopt binnen het jaar	2.906	2.276		5.182
	ERV die verloopt in het 2e jaar	2.771	2.159	646	5.576
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	12.142	4.277	2.816	19.235
	ERV die verloopt na het 5e jaar	15.940	2.782	22.670	41.393
	TOTAAL	33.760	11.494	26.132	71.386
	ERV die verloopt binnen het jaar	4,1%	3,2%		7,3%
	ERV die verloopt in het 2e jaar	3,9%	3,0%	0,9%	7,8%
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	17,0%	6,0%	3,9%	26,9%
	ERV die verloopt na het 5e jaar	22,3%	3,9%	31,8%	58,0%
	TOTAAL	47,3%	16,1%	36,6%	100,0%
Current Rent tot einde contract	Current Rent die verloopt binnen het jaar	3.661	1.437	5	5.103
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	2.766	2.172	679	5.617
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	12.409	4.320	2.664	19.393
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	16.628	2.664	23.462	42.754
	TOTAAL	35.464	10.593	26.810	72.867
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	5,0%	2,0%	0,0%	7,0%
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	3,8%	3,0%	0,9%	7,7%
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	17,0%	5,9%	3,7%	26,6%
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	22,8%	3,7%	32,2%	58,7%
	TOTAAL	48,7%	14,5%	36,8%	100,0%

- CAPEX

(in EUR X 1.000)	31/12/2020					31/12/2019				
	Group (excl. Joint Ventures)			Joint Ventures (proportionate share)	TOTAL GROUP	Group (excl. Joint Ventures)			Joint Ventures (proportionate share)	TOTAL GROUP
	Belgium	France	The Netherlands			Belgium	France	The Netherlands		
i) Acquisitions	-	-	22.521	-	22.521	7.394	3.022	53.004	-	63.419
ii) Development	3.384	13.595	49.902	-	66.880	24.587	22.659	40.280	-	87.525
iii) Disposal	-	-	-	-	-	-	-2.740	-23.820	-	-26.560
iv) Investment properties	2.530	912	986	-	4.428	1.866	775	1.098	-	3.740
iv.a) Incremental lettable space	768	-	-	-	768	-	-	-	-	-
iv.b) No incremental lettable space	1.642	912	986	-	3.540	1.866	775	1.098	-	3.740
iv.c) Tenant incentives	120	-	-	-	120	-	-	-	-	-
iv.d) Other material non-allocated types of expenditure	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
v) Capitalised interest	474	333	119	-	926	648	248	-	-	896
Total CapEx	6.387	14.839	73.528	-	94.754	34.494	23.964	70.562	-	129.021
Conversion from accrual to cash basis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total CapEx on cash basis	6.387	14.839	73.528	-	94.754	34.494	23.964	70.562	-	129.021

Montea investeerde in 2020 € 94,8 M in zijn vastgoedportefeuille. De tabel hierboven omvat de investeringen in i) verwerving van nieuwe terreinen en gebouwen, ii) verdere ontwikkelingen van terreinen en gebouwen, iii) desinvesteringen, iv) de bestaande vastgoedinvesteringen en v) geactiveerde interesten. De investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille worden verder uitgesplitst in iv.a) uitgaven met als doel de verhuurbare oppervlakte te vergroten, iv.b) het verbeteren van de bestaande verhuurbare oppervlakte zonder deze te willen uitbreiden en iv.c) uitgaven die dienen als incentive voor de huurders.

We vestigen bovendien ook de aandacht op het feit dat deze tabel naast de 'standing investments' ook de concessies, zonnepanelen en ontwikkelingen omvat.

18.12 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's⁹⁷

Resultaat op de portefeuille

Definitie: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	434
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	107.308	70.773
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	107.308	71.207

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

Berekening:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Financiële resultaat	-19.027	-24.095
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	8.077	12.739
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-10.950	-11.356

⁹⁷ Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, EPRA NAV en EPRA NNNAV. De publicatie van de gegevens is niet verplicht volgens de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het vastgoedresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van het vastgoedresultaat.

Berekening:

OPERATIONELE MARGE <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Vastgoedresultaat	74.374	68.135
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	67.635	61.710
OPERATIONELE MARGE	90,9%	90,6%

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Doelstelling: de vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD <i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Financiële resultaat	-19.027	-24.095
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-94	-57
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.077	12.739
Interestkosten gerelateerd aan leasingverplichtingen (IFRS 16)	2.090	2.146
Intercalare intresten	-926	-896
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-9.880	-10.164
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	511.633	463.437
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	1,9%	2,2%

Interest coverage ratio

Definitie: de interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële inkomsten, te delen door de netto interestkosten.

Doelstelling: deze APM geeft aan hoeveel maal de vennootschap haar interestlasten verdient.

Berekening:

INTEREST COVERAGE RATIO (in EUR X 1 000)	31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	67.635	61.710
Financiële inkomsten (+)	94	57
TOTAAL (A)	67.729	61.767
Netto interestkosten (-)	10.938	11.309
TOTAAL (B)	10.938	11.309
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	6,19	5,46

Net Debt / EBITDA

De Net debt / EBITDA ratio wordt berekend door de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen (verminderd met kasgeld) te delen door het operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille). Deze APM geeft aan hoeveel jaar de vennootschap nodig heeft om haar financiële schulden terug te betalen, in de veronderstelling dat de financiële schuld en EBITDA constant blijven.

NET DEBT / EBITDA (in EUR X 1 000)		31/12/2020	31/12/2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		508.535	451.082
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-5.057	-7.690
Net debt (IFRS)	A	503.478	443.392
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) (IFRS)	B	67.635	61.710
+ Afschrijvingen		278	256
EBITDA (IFRS)	C	67.913	61.966
Net debt / EBITDA	A/C	7,4	7,2

18.13 Tussentijdse en andere financiële informatie

Voor de tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar de tussentijdse verslagen van 31 maart 2020, 30 juni 2020 en 30 september 2020 dat door verwijzing wordt opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

18.14 Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie

Voor de accountantscontrole van de historische jaarlijkse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV) van Montea voor de boekjaren 2018 en 2019 die door verwijzing worden opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag.

Jaarlijks financieel verslag 2018	“Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018” (p. 202-206)
Jaarlijks financieel verslag 2019	“Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019” (p. 197)
Jaarlijks financieel verslag 2020	“Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020” (p. 208)

18.15 Pro forma financiële informatie

Er is geen brutowijziging van betekenis geweest in boekjaar 2020. Er dient dus geen pro forma financiële informatie te worden opgenomen.

18.16 Dividendbeleid

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief netto resultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in “Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves” zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Voor de prognose van het dividend van het boekjaar 2021 wordt verwezen naar sectie 12.9 “Prognose van het dividend” van dit jaarlijks financieel verslag.

De lezer wordt verwezen naar het hoofdstuk “Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverslagen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit” en het deel “Risicofactoren” van dit jaarlijks financieel verslag van Montea voor meer informatie over de fiscale behandeling van het dividend, met name voor de aandeelhouders die als natuurlijke personen in België gevestigd zijn.

18.17 Rechtszaken en arbitrages

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat er met betrekking tot de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit jaarlijks financieel verslag geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

18.18 Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van Montea

De financiële of handelspositie van Montea is niet significant gewijzigd 31 december 2020.

19. Aanvullende informatie

19.1 Kapitaal

Het geconsolideerde kapitaal van Montea op 31 december 2020 bedraagt € 326.561.810,51 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging en de variaties in waarde van de eigen aandelen.

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIE (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten Kapitaalsverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
OP 31/12/2018	261.164	-4.034	-1.067	100.891	12.814.692
Inbreng in geld + keuzedividend	60.484	-1.837	273	108.293	2.967.902
OP 31/12/2019	321.648	-5.871	-794	209.183	15.782.594
Keuzedividend	4.914	-85	0	13.091	241.100
OP 31/12/2020	326.562	-5.956	-794	222.274	16.023.694

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 16.023.694 volledig volgestorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de 15.349 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).

De Enige Bestuurder is door de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018 gemachtigd om het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 240.762.770,66. Deze machtiging is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf deze publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot 5 juni 2023. Deze machtiging is hernieuwbaar.

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

- De indirecte inbreng in natura van terrein te Tiel (NL), waarbij het kapitaal werd verhoogd met € 16.247.262,08 via toegestaan kapitaal⁹⁸;
- Het openbaar aanbod, waarbij het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met € 58.036.289,04 via toegestaan kapitaal⁹⁹;
- Op 21 mei 2019 heeft de fusie plaatsgevonden met Bornem Vastgoed NV, dewelke een dochtervennootschap was van Montea, ten belope van 99,5 %. De resterende 0,5% van de aandelen was in handen van nominatieve externe partijen. In ruil voor de fusie zijn er nieuwe aandelen gecreeërd geweest en ingeschreven op naam van deze externe partijen in het aandeelhoudersregister en werd het kapitaal verhoogd met € 1.915,72, via toegestaan kapitaal;

⁹⁸ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 41.239.983,68 waarvan € 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

⁹⁹ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 160.041.189,60 waarvan € 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

- Het keuzedividend, waarbij het maatschappelijk kapitaal op 12 juni 2019 werd verhoogd met € 2.445.722,28¹⁰⁰;
- Het keuzedividend, waarbij het kapitaal op 11 juni 2020 werd verhoogd met € 4.913.618,00¹⁰¹.

Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt dan ook € 159.117.963,54 op datum van dit jaarlijks financieel verslag.

19.2 Statuten

De meest recente versie dateert van 9 november 2020 naar aanleiding van de statutenwijziging in het kader van de omzetting naar de rechtsvorm “naamloze vennootschap” met een statutaire enige bestuurder en de aanpassing van het voorwerp van de Vennootschap, de hernieuwing van bepaalde machtigingen inzake de inpandneming van eigen aandelen. Elke wijziging van de statuten van Montea dient te verlopen conform de regels uiteengezet in het WVV, de GVV Wet en het GVV KB.

19.2.1 Voorwerp

Artikel 3 van de statuten – Voorwerp

3.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de GVV wetgeving.

Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of

¹⁰⁰ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 8.733.076,63 waarvan € 2.445.722,28 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 6.287.354,35 aan uitgiftepremie.

¹⁰¹ De totale kapitaalverhoging bedroeg € 18.004.383,60 waarvan € 4.913.618,00 werd toegerekend aan kapitaal en € 13.090.765,60 aan uitgiftepremie.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal of, indien de betreffende vennootschap geen kapitaal heeft, minder dan 25% van het eigen vermogen van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV wetgeving.

Als de GVV wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

3.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

19.2.2 Voorwaarden ten aanzien van wijziging van het kapitaal – Rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn

Artikel 6 van de statuten – Kapitaal

6.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal wordt vastgelegd op driehonderd zesentwintig miljoen vijfhonderdééneenzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51) en is verdeeld over zestien miljoen drieëntwintigduizend zeshonderdvierennegentig (16.023.694) volledig volgestorte aandelen zonder nominale waarde die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk zestien miljoen drieëntwintigduizend zeshonderdvierennegentig (16.023.694) aandelen.

6.2. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt het bestuursorgaan de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indien een uitgiftepremie wordt gevraagd, moet die worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans. Het bestuursorgaan kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er, in de mate dat de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

6.3. Toegestaan kapitaal

Het bestuursorgaan werd op 15 mei 2018 gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van tweehonderdveertig miljoen zevenhonderdtweeënzestigduizend zevenhonderdzeventig euro zesenzestig eurocent (EUR 240.762.770,66) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018.

De kapitaalverhogingen waartoe het bestuursorgaan aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

Het bestuursorgaan is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 6.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 6.4 de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft, tenzij bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

6.4. Verrijking, in pandneming en vervreemding van eigen aandelen.

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Het bestuursorgaan is in het bijzonder gemachtigd voor een periode van vijf (5) 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 tienprocent (10%) van het totale aantal uitgegeven aandelen; aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan honderdvijfentwintig (125%) van het gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de laatste twintig (20) beursdagen vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen).

Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan onder meer één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur 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.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervernootschap door dochtervennootschappen.

6.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

6.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

19.2.3 Wijziging in de rechten van aandeelhouders

Overeenkomstig artikelen 7:153 en 7:155 WVV kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 WVV bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.montea.be) van Montea worden geraadpleegd.

19.2.4 Wijze waarop jaarlijkse en buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen

Artikel 19 van de statuten – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde (3de) dinsdag van de maand mei om tien (10) uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen).

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op maximum tien procent (10%) van het kapitaal.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 20 van de statuten – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mail adres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde (6de) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

Artikel 23 van de statuten – Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één (1) stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

19.2.5 Wijziging in de zeggenschap

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

19.2.6 Drempel waarboven aandelenbezit openbaar moet worden gemaakt

Artikel 9 van de statuten – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, worden bepaald op 3%, 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

19.2.7 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

Artikel 10 van de statuten - Bestuur

10.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een enige bestuurder, aangeduid in de huidige statuten. De enige bestuurder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die voldoet aan de wettelijke vereisten. De enige bestuurder is het bestuursorgaan als bedoeld elders in deze statuten.

10.2. Is benoemd als enige bestuurder tot en met 30 september 2026: met name de naamloze vennootschap Montea Management, met zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, opgenomen in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde).

10.3. De raad van bestuur van de enige bestuurder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

De leden van de bestuursorganen van de enige bestuurder moeten natuurlijke personen zijn; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

10.4. De benoeming van de enige bestuurder wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

10.5. De enige bestuurder is niet hoofdelijk en onbeperkt aansprakelijk voor de verbintenissen van de Vennootschap.

Artikel 11 van de statuten – Einde van het mandaat van de enige bestuurder

11.1. De statutair benoemde enige bestuurder is vast benoemd en zijn aanstelling is niet herroepbaar zonder zijn instemming, behalve in de gevallen die bij wet niet kunnen worden uitgesloten.

11.2. De functies van de enige bestuurder nemen een einde in de volgende gevallen:

- het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- het ontslag: de enige bestuurder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de Vennootschap heeft genomen en in de mate hij de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene vergadering met als agenda de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens één maand voordat het ontslag uitwerking heeft;
- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de enige bestuurder;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder, van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de enige bestuurder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes (6) weken samenkomen; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de enige bestuurder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van artikel 15 van de GVV wet die alle leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder zou treffen; in dit geval moet de enige bestuurder of de commissaris de algemene vergadering oproepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur van de enige bestuurder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de enige bestuurder hem of hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

11.3. In geval van beëindiging van de functies van de enige bestuurder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Tenzij reeds een opvolger werd benoemd in deze statuten, wordt deze enige bestuurder door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor een statutenwijziging, op oproeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de ondernemingsrechtbank aangestelde voorlopig bewindvoerder.

Binnen vijftien (15) dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht.

De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

Artikel 12 van de statuten – Notulen

De beslissingen van de enige bestuurder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen.

Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht. De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de enige bestuurder.

Artikel 13 van de statuten – Bezoldiging van de enige bestuurder

13.1. De enige bestuurder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving. Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht.

13.2. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire enige bestuurder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van de Vennootschap. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (EUR 15.000,00) bedragen. Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijftientig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten.

13.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de commissaris.

Artikel 14 van de statuten - Bevoegdheden van de enige bestuurder

14.1. De enige bestuurder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

14.2. De enige bestuurder stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

14.3. De enige bestuurder stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

14.4. De enige bestuurder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen.

De enige bestuurder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De enige bestuurder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.

Artikel 15 van de statuten – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur van de enige bestuurder richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings- en remuneratiecomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur van de enige bestuurder kan onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 16 van de statuten – Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 17 van de statuten – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de enige bestuurder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de enige bestuurder, op zijn beurt vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger.

De Vennootschap is tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de enige bestuurder.

Artikel 18 van de statuten – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

20. Belangrijke overeenkomsten

Er werden tot op heden geen belangrijke overeenkomsten gesloten die niet passen in de normale bedrijfsuitoefening van de Vennootschap, waarvan de groep Montea deel uitmaakt.

21. Ter inzage beschikbare documenten

De statuten en akte van oprichting van Montea kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Dendermonde. De statuten kunnen tevens op de zetel van Montea en op de website www.montea.com worden geraadpleegd.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea zullen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake. De beslissingen op het vlak van benoeming en ontslag van leden van de raad van bestuur, zullen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen zullen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen.

Deze bijeenroepingen en alle documenten (inclusief verslagen, briefwisseling, andere documenten, historische financiële informatie) die betrekking hebben op de algemene vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com. Alle persberichten, jaarverslagen, halfjaarverslagen en andere (historische) financiële informatie van de groep Montea kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com en op de zetel van de Vennootschap. De verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen zijn raadpleegbaar in de jaarverslagen van Montea die op de website www.montea.com zijn opgenomen¹⁰². Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd.

Gedurende de geldigheidsduur van dit jaarlijks financieel verslag kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de zetel van de Vennootschap of op de website www.montea.com:

- De statuten van Montea;
- Alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van Montea taxaties en verklaringen, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar wordt verwezen in dit jaarlijks financieel verslag;
- De historische financiële informatie van Montea en haar dochterondernemingen voor de twee boekjaren die de publicatie van dit jaarlijks financieel verslag voorafgaan.

¹⁰² Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundigen en de commissaris hebben ingestemd met de opname van hun verslagen in het jaarverslag en met de vorm of context waarin deze verslagen zijn opgenomen.

22. Woordenlijst

Aanschaffingswaarde	totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
Bezettingsgraad	bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m ² . Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m ² , bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
Bruto vastgoedrendement	de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie-en opstalbetalingen, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Concentratierisico	concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoed-vennootschappen.
Convenanten	verbintenissen die door de vennootschap werden aangegaan met haar financiële instellingen.
Dividendrendement	bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
EPRA resultaat	Dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com .
FBI	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
FSMA	Financial Services and Markets Authority.
Financieel plan	financieel plan zoals bedoeld in artikel 24 van het GVV KB.
Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
Geschatte huurwaarde	geschatte huurwaarde per m ² , zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m ² .
Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad	schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten	het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
Gemiddelde financiële schuldenlast	het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.
GVV KB	het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
GVV Wet	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
ICC	<i>Indice de coût de construction</i> .
IFRS	International Financial Reporting Standards.

Investeringswaarde	waarde van de vastgoedportefeuille, zonder aftrek van de transactiekosten.
IPO	openbare aanbidding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels.
IRS	Interest Rate Swap.
Keuzedividend	een dividend waarbij de aandeelhouder de keuze heeft om het dividend uit betaald te krijgen in cash of in aandelen.
EPRA resultaat	netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de vastgoedportefeuille en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten. We verwijzen naar de definitie zoals opgenomen onder sectie 18.11 EPRA Performance measures.
Netto aanvangsrendement	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
Netto vastgoedrendement	de gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Obligaties	de diverse obligatie-uitgiftes van Montea (i) (i) van 28 mei 2014 ten belope van in totaal € 30 miljoen, (ii) van 30 juni 2015 ten belope van in totaal € 50 miljoen.
Operationele marge	operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
Premie/discount	verschil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
Prospectusverordening	verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus.
Reële waarde	boekhoudkundige waarde volgens IAS/IFRS regels. Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief aftrek van de transactiekosten met betrekking tot de vastgoedportefeuille in Frankrijk en Nederland. Voor de Belgische vastgoedportefeuille bedragen de transactiekosten 2,5%.
Resultaat op de vastgoedportefeuille	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
Resultaat op de financiële instrumenten	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
SIIC	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Verzekerde waarde	de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
Velocity	volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.
WVV	het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.