

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

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

Inhoudsopgave

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

1. BALANS

BALANS	Toelichting	IFRS 31/12/2018 12 maanden	IFRS 31/12/2017 12 maanden	IFRS 31/12/2016 12 maanden
EUR (x 1.000)				
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		720.107	530.006	435.415
A. Goodwill		0	0	0
B. Immateriële vaste activa	7.1	374	168	189
C. Vastgoedbeleggingen	7.2	493.476	344.335	281.813
D. Andere materiële vaste activa	7.3	11.141	10.748	10.093
E. Financiële vaste activa	7.4	215.097	174.723	143.288
F. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.6	19	33	32
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		200.259	200.656	150.881
A. Activa bestemd voor verkoop	7.7	0	0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
D. Handelsvorderingen	7.8	10.024	7.727	6.191
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.9	185.795	189.822	104.684
F. Kas en kasequivalenten	7.10	2.779	1.924	2.406
G. Overlopende rekeningen	7.11	1.661	1.184	18.769
TOTAAL ACTIVA		920.366	730.662	586.297
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		433.098	332.520	251.472
EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		433.079	332.502	251.472
A. Kapitaal	7.12	256.063	232.938	200.292
B. Uitgiftepremies	7.13	100.891	66.641	32.439
C. Reserves	7.14	11.550	-3.615	-17.232
D. Nettoresultaat van het boekjaar	7.15	64.575	36.538	35.971
VERPLICHTINGEN		487.268	398.142	334.825
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		425.431	384.287	309.647
A. Voorzieningen		0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	7.16	415.244	372.579	284.843
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7.16	10.186	11.707	24.804
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		61.838	13.856	25.178
A. Voorzieningen		0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	7.16	45.000	2.184	10.590
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.17	3.931	2.738	6.618
E. Andere kortlopende verplichtingen	7.18	0	416	127
F. Overlopende rekeningen	7.19	12.907	8.517	7.844
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		920.366	730.662	586.297

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		Toelichting	IFRS 31/12/2018 12 maanden	IFRS 31/12/2017 12 maanden
EUR (x 1.000)				
I.	Huurinkomsten (+)	7.20	32.210	22.921
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten (+/-)	7.21	-2.928	-1.489
NETTO HUURRESULTAAT			29.283	21.432
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	7.22	4.393	3.346
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)		0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	7.23	-4.707	-3.845
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	7.24	2.455	3.269
VASTGOEDRESULTAAT			31.424	24.203
IX.	Technische kosten (-)	7.25	-4	-23
X.	Commerciële kosten (-)	7.26	-87	-117
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	7.27	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed (-)	7.28	-1.114	-684
XIII.	Andere vastgoedkosten (-)	7.29	-43	-37
VASTGOEDKOSTEN			-1.248	-861
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			30.176	23.342
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	7.30	-3.564	-3.352
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	7.31	2.237	206
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			28.850	20.196
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	7.32	0	0
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	7.33	15.567	407
XIX.	Andere portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT			44.417	20.602
XX.	Financiële inkomsten (+)	7.34	11.540	9.073
XXI.	Netto interestkosten (-)	7.34	-12.204	-11.962
XXII.	Andere financiële kosten (-)	7.34	-70	-73
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	7.34	20.547	19.543
FINANCIELE RESULTAAT			19.813	16.581
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			64.230	37.183
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	7.35	345	-645
XXV.	Uitgiftepremies		0	0
BELASTINGEN			345	-645
NETTO RESULTAAT			64.575	36.538
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)			12.100	10.393
Aantal aandelen in omloop van de periode (in '000)			12.815	11.611
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros			5,34	3,52
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros			5,04	3,15

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden
Netto resultaat	64.575	36.538
Andere elementen van het globaal resultaat	10	484
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	0	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	10	484
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	10	484
Globaal resultaat	64.585	37.021
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	64.585	37.021
Minderheidsbelangen	0	0

4. RESULTAATVERWERKING

TE VERWERKEN RESULTAAT		IFRS	IFRS
EUR (x 1.000)		31/12/2018	31/12/2017
		12 maanden	12 maanden
A.	NETTO RESULTAAT	64.575	36.538
B.	TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-36.768	-11.343
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-31.975	-3.204
1a.	Boekjaar	-31.975	-3.204
1b.	Vorige boekjaren	0	0
1c.	Realisatie vastgoed		
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
3a.	Boekjaar	0	0
3b.	Vorige boekjaren	0	0
4.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
4a.	Boekjaar		
4b.	Vorige boekjaren	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	3.127	0
5a.	Boekjaar	3.127	0
5b.	Vorige boekjaren	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	-5.791
6a.	Boekjaar	0	-5.791
6b.	Vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-7.919	-2.348
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	22.981	13.499
D.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	4.827	11.696

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2016	200.292	32.440	-17.232	35.971	0	251.472
Elementen onmiddellijk erkend als EV	32.646	34.201	-1.356	0	0	65.491
Kapitaalsverhoging	32.646	34.201	0	0	0	66.847
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.840	0	0	-1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	484	0	0	484
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	232.938	66.641	-18.588	35.971	0	316.962
Dividenden	0	0	-20.999	0	0	-20.999
Overgedragen resultaat	0	0	35.971	-35.971	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36.538	0	36.538
OP 31/12/2017	232.938	66.641	-3.616	36.538	0	332.501
Elementen onmiddellijk erkend als EV	23.125	34.250	2	0	0	57.377
Kapitaalsverhoging	23.125	34.250	0	0	0	57.375
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	2	0	0	2
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	256.063	100.891	-3.614	36.538	0	389.879
Dividenden	0	0	-21.375	0	0	-21.375
Overgedragen resultaat	0	0	36.538	-36.538	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	64.575	0	64.575
OP 31/12/2018	256.063	100.891	11.549	64.575	0	433.079

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

6. KASSTROOMOVERZICHT

STATUTAIR KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	1.924	2.406
Netto resultaat	64.575	36.538
Andere kas en niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-35.505	-20.309
Afschrijvingen en waardeverminderingen	265	286
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	203	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	61	90
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	-9
Andere niet-kas elementen	-35.770	-20.595
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-15.567	-407
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-23.674	-13.753
IAS 39 impact (+/-)	3.127	-5.791
Andere elementen		0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Voorzieningen	0	0
Belastingen	345	-645
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	29.071	16.228
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	6.432	-72.006
Bewegingen in activa posten	1.266	-69.089
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	13	0
Handelsvorderingen (korte termijn)	-2.297	-1.536
Andere kortlopende activa	4.027	-85.138
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-478	17.585
Bewegingen in passiva posten	5.167	-2.917
Handelsschulden	549	-3.018
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	644	-862
Andere kortlopende passiva	-416	289
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	4.390	673
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	37.427	-53.372
Investeringsactiviteiten	-172.841	-101.593
Acquisitie van immateriële vaste activa	26	-79
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-141.657	-62.562
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	-40.374	-31.435
Andere materiële activa	-76	-50
Zonnepanelen	9.239	-399
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	-7.067
Activa bestemd voor verkoop	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-172.841	-101.593
VRUE CASHFLOW (A1+B1)	-135.415	-154.965
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	86.225	95.017
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	85.481	78.329
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	1.521	13.097
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	-777	3.590
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	50.045	59.465
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	23.125	32.646
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	34.250	34.201
Uitgekeerde dividenden	-22.495	-20.998
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	15.165	13.617
Verkoop eigen aandelen	0	0
Financiële kaselementen	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	136.270	154.482
VARIATIE IN DE TOTALE KASSTROOM	855	-482
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	2.779	1.924

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

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2016	189.161
Aankopen	79.092
Afschrijvingen	-100.340
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2017	167.912
Aankopen	-26.429
Afschrijvingen	211.736
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2018	374.467

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

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	9.785.400	25.322.963
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	432.099	472.832
Andere	483.258.216	318.538.939
TOTAAL	493.475.715	344.334.734

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Andere	Voor eigen gebruik	Totaal
OP 31.12.2016	10.092.943	513.566	10.606.509
			0
Aanschaffingswaarde 01.01.2017	10.788.506	785.967	11.574.473
Aanschaffingen van het boekjaar	49.819	0	49.819
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	669.154	0	669.154
Aanschaffingswaarde 31.12.2017	11.507.480	785.967	12.293.447
			0
Afschrijvingen 01.01.2017	695.563	272.401	967.964
Afschrijvingen van het boekjaar	64.013	40.733	104.746
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2017	759.576	313.134	1.072.710
			0
OP 31.12.2017	10.747.904	472.833	11.220.737
			0
Aanschaffingswaarde 01.01.2018	11.507.480	785.967	12.293.447
Aanschaffingen van het boekjaar	75.773	0	75.773
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	372.133	0	372.133
Aanschaffingswaarde 31.12.2018	11.955.387	785.967	12.741.354
			0
Afschrijvingen 01.01.2018	759.576	313.134	1.072.710
Afschrijvingen van het boekjaar	54.886	40.733	95.619
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2018	814.462	353.867	1.168.329
			0
OP 31.12.2018	11.140.925	432.100	11.573.025

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

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

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2018	31.12.2017
Activa aangehouden tot einde looptijd	-	-
Activa beschikbaar voor verkoop	-	-
Activa aan reële waarde volgens resultaat	-	-
Leningen en vorderingen	-	-
Andere	215.097.256,40	174.723.153,55
Vastgoedcertificaten	-	-
Afdekkingsinstrumenten	686,00	96.492,30
Deelnemingen in andere geregementeerde vastgoedvennootschappen	-	-
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	215.096.570,40	174.626.661,25
Andere	-	-
TOTAAL	215.097.256	174.723.154

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

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Bornem Vastgoed NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		99,59	31/12/2018	EUR	532.494	204.335
Immocass BVBA Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2018	EUR	183.448	-3.420
Orka Aalst NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2018	EUR	298.042	136.111
Montea France SCI Montea Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		100	31/12/2018	EUR	11.654.739	2.072.572
SCI 3R Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2018	EUR	1.876.734	178.561
SCI Sagittaire Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2018	EUR	9.863.652	62.961
SCI Saxo Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2018	EUR	2.270.382	1.822.034
SCI Sévigné Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2018	EUR	7.369.743	813.579
SCI Socrate Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2018	EUR	5.628.301	696.117
SCI APJ Place de la Madeleine 18/20 F-75 008 Paris		100	31/12/2018	EUR	160.359	288.125
SFG BV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tower 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2018	EUR	1.260.119	-304.232
Montea Nederland NV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tower 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2018	EUR	120.186.879	-788.071

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31/12/2016	32.375
Borgtochten betaald in contanten	191
OP 31/12/2017	32.566
Borgtochten betaald in contanten	-13.479
OP 31/12/2018	19.087

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

7.7. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2016	0
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2017	0
Vastgoedbeleggingen	0
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2018	

7.8. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Bruto handelsvorderingen	9.386.777	7.150.384
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	637.008	576.688
TOTAAL	10.023.786	7.727.073

Op 31 december 2018 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 9.387K waarvan

- EUR 426K nog op te stellen facturen;
- EUR 637K aan dubieuze debiteuren;
- EUR 8.961K handelsvorderingen.

7.9. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2018	31.12.2017
Belastingen	111.687	1.771.718
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	-435	1.501.036
Exit taks		
Inkomstenbelastingen	112.121	270.682
Andere	185.683.325	188.049.907
Rekening courant verbonden ondernemingen	184.891.346	187.993.044
Diversen	791.979	56.863
TOTAAL	185.795.011	189.821.624

7.10. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2018	31.12.2017
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	2.778.628	1.923.581 €
Termijnbeleggingen	0	
Te innen cheques	0	
TOTAAL	2.778.628	1.923.581

7.11. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2018	31.12.2017
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	375.105	382.396
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	-	
Voorafbetaalde vastgoedkosten	882.056	468.237
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	-	
Andere	404.293	333.145
TOTAAL	1.661.454	1.183.777

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

7.12. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	236.626.364	11.610.531
- Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Kosten kapitaalsverhoging	-3.688.003	
OP 31.12.2017	232.938.361	11.610.531
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	232.938.361	11.610.531
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	24.540.815	1.204.161
Kosten kapitaalsverhoging	-346.077	
OP 31.12.2018	257.133.099	12.814.692
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	256.063.047	12.814.692
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	1.875.064	14,63%
Belfius Insurance	1.017.346	7,94%
Federale Verzekering	894.265	6,98%
Patronale Life	964.785	7,53%
Ethias NV	607.130	4,74%
Free float	7.456.102	58,18%
OP 31.12.2018	12.814.692	100%

7.13. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2018	31.12.2017
Uitgiftepremies	100.891.247	66.640.774 €

De stijging van de uitgiftepremies betreft de acquisitie van een gebouw gelegen te Hoofddorp (NL) in april, kapitaalverhoging in juni door middel van keuzedividend en acquisitie van de terreinen in Tiel (NL).

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

7.14. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2018	31.12.2017
a) Wettelijke reserve (+)	840.998	840.998
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-34.395.853	-34.802.477
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	0	0
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-4.028.421	-14.761.599
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	0	-2.227
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+/-)	0	
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	
m) Andere reserves (+/-)	49.132.907	45.110.086
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	
TOTAAL	11.549.631	-3.615.220

7.15. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2018	31.12.2017
Resultaat 12 maanden	64.575.438	36.537.614
Minderheidsbelangen	0	
TOTAAL	64.575.438	36.537.614

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

7.16. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2018	31.12.2017
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>415.244.453</i>	<i>372.579.487</i>
Kredietinstellingen	305.000.000	262.900.000
Lening Belfius	95.000.000	60.100.000
Lening ING	70.000.000	70.000.000
Lening BNP Paribas	30.000.000	25.000.000
Lening Banca Monte Paschi	10.000.000	10.000.000
Lening KBC	60.000.000	60.000.000
Lening Bank Degroof	20.000.000	20.000.000
Lening Nagelmaeckers	20.000.000	17.800.000
	<i>305.000.000</i>	<i>262.900.000</i>
Obligatielening	109.490.597	109.335.393
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte bedragen	753.856	344.094
Financiële leasing	0	0
Andere	0	0
Andere	0	0
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>10.186.196</i>	<i>11.707.142</i>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.186.196	11.707.142
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>45.000.000</i>	<i>2.184.404</i>
Kredietinstellingen	45.000.000	2.000.000
Investeringskrediet Belfius	0	0
Lening ING	40.000.000	0
Lening BNP Paribas	5.000.000	2.000.000
Lening KBC	0	0
Financiële leasing	0	184.404
Andere	0	0
TOTAAL	470.430.649	386.471.033

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

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij zeven Belgische financiële instellingen en de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 10,2 miljoen).

Op 31/12/2018 heeft Montea een totaal van EUR 355 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 98,6% (EUR 350,0 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt € 45 miljoen van de opgenomen schuld.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

Daarnaast bestaan de financiële schulden uit uitstaande obligatieleningen (nominaal bedrag van EUR 110.000K) en de uitstaande leasingschuld.

7.17. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2018	31.12.2017
Exit taks	735.169	104.420
Andere	3.195.617	2.633.656
Leveranciers	2.137.590	1.547.634
Huurders	145.643	186.831
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	912.384	899.191
Belastingen	494.250	458.017
Sociale lasten	418.134	441.174
TOTAAL	3.930.786	2.738.076

7.18. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Dividenden	0	9.829
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	0	406.131
Andere	0	
TOTAAL	0	415.959

7.19. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2018	31.12.2017
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	9.232.474	5.552.006
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.674.485	3.180.744
Andere	0	-215.595
TOTAAL	12.906.959	8.517.155

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

7.20. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Huur	32.151.910	21.594.306
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	58.348	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	1.327.000
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	32.210.257	22.921.306

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

- nieuwe investeringen tijdens het jaar 2018, dewelke een toename van de huurinkomsten betekent. De nieuwe investeringen, die opgeleverd zijn tijdens het jaar 2018, zijn:
 - built-to-suit project te Bilzen (verhuurd aan Carglass)
 - built-to-suit project te Camphin (verhuurd aan Danone)
 - verwerving project te Hoofddorp (verhuurd aan Idexx)
 - verwerving project te Tiel (verhuurd aan Struyck)
 - verwerving project te Saintes (verhuurd aan Noukies)

7.21. MET HUUR VERBODEN KOSTEN

MET HUUR VERBODEN KOSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Te betalen huur op gehuurde activa	-2.866.187	-1.408.139
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-61.454	-89.592
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	8.642
TOTAAL	-2.927.640	-1.489.088

Onder “Te betalen huur op gehuurde activa” wordt sinds 2013 het bedrag aan betaalde concessies en opstal vergoedingen vermeld. Deze werden tot 2012 opgenomen onder de rubriek “Andere vastgoedkosten”.

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

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de huurder	2.497.820	1.771.107
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.895.236	1.574.805
TOTAAL	4.393.056	3.345.912

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 7.23.

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

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	2.706.328	1.963.221
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.001.042	1.881.280
TOTAAL	4.707.370	3.844.501

De daling van de netto impact (berekend door het verschil te nemen van de “Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen” en de “Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”) tot EUR -314 K (EUR -499 K vorig jaar) is grotendeels het gevolg van de verhuring van leegstaande sites in Puurs en Gent.

7.24. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2018	31.12.2017
Property management fee	302.702	395.127
Inkomsten zonnepanelen	1.215.804	1.352.913
Andere	936.949	1.521.093
TOTAAL	2.455.455	3.269.132

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

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (16,5%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (83,5%).

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Aalst, Bornem, Bilzen, Etten-Leur, Grimbergen, Puurs Schoonmansveld 28, Vorst, Milmort, Heppignies en Gent Hulsdonk genereerden samen € 1.353 K aan inkomsten.

7.25. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Recurrente kosten	3.963	23.177
Herstellingen	3.963	10.064
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	0	13.113
Niet recurrente kosten	0	255
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	0	0
Schadegevallen	0	255
TOTAAL	3.963	23.432

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

7.26. COMMERCIËLE KOSTEN

COMMERCIËLE KOSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Makelaarscommissies	86.160	91.228
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	365	25.700
TOTAAL	86.526	116.928

7.27. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2018	31.12.2017
Nutsvoorzieningen	0	0
Onderhoud	0	0
Onroerende voorheffingen	0	0
Verzekeringen	0	0
TOTAAL	0	0

7.28. BEHEERKOSTEN VASTGOED

BEHEERKOSTEN VASTGOED	31.12.2018	31.12.2017
Externe beheervergoedingen	0	0
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	1.113.779	684.108
TOTAAL	1.113.779	684.108

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

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

7.29. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Concessierechten	0	0
Andere	43.242	36.524
TOTAAL	43.242	36.524

7.30. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2018	31.12.2017
Kantoorkosten	501.302	314.499
Erelonen betaald aan derde partijen	936.161	866.958
Public relations, communicatie en advertenties	435.820	391.708
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	1.487.270	1.574.194
Afschrijvingen en waardeverminderingen	203.496	205.086
TOTAAL	3.564.050	3.352.446

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

7.31. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Andere operationele opbrengsten	2.316.683	313.050
Andere operationele kosten	-79.231	-106.567
TOTAAL	2.237.452	206.483

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

7.32. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	-17
Boekw aarde van de verkochte onroerende goederen	0	0
TOTAAL	0	0

7.33. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	46.248.807	4.838.631
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-30.681.526	-4.432.007
TOTAAL	15.567.281	406.624

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR +15.567 K op 31 december 2018.

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

7.34. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Geïnde interesten en dividenden	6.285.369	5.034.669
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0
Andere financiële opbrengsten	5.255.082	4.037.919
TOTAAL	11.540.452	9.072.588

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2018	31.12.2017
Interestkosten	-12.204.447	-11.962.155
Nominale interestlasten op leningen	-7.751.730	-6.834.142
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	2	10
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.449.842	-5.122.747
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.449.842	-5.122.747
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	-2.878	-5.277
Andere financiële kosten	-70.087	-73.166
Bankkosten en andere commissies	-70.013	-73.145
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijk	0	0
Andere	-73	-20
Variaties in de reële waarde van financiële activa	20.547.441	19.543.275
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.127.000	5.790.614
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3.127.000	5.790.614
Variatie in de waardering van deelnemingen	23.674.441	13.752.662
TOTAAL	8.272.908	7.507.955

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

De variaties in de reële waarde van de financiële activa bestaat enerzijds uit de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen van Montea Comm. VA in haar dochterondernemingen en anderzijds kennen de toegelaten indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swap) een positieve evolutie in 2018.

7.35. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2018	31.12.2017
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	426.236	215.725
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	131.815	0
Geraamde belastingssupplementen	294.421	215.725
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	-771.384	429.619
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	-771.384	429.619
TOTAAL	-345.148	645.344

Een lichte stijging is waar te nemen op de rekening "Geraamde belastingssupplementen" ten opzichte van 2017. De stijging in 2018, ten bedrage van EUR 79K, is te wijten aan een provisie van vennootschapsbelasting (29,58%) van de niet aftrekbare kosten voor aanslagjaar 2019 (boekjaar 2018) daar de vennootschap geniet van het GVV-statuuut en geen vennootschapsbelasting verschuldigd is op het resultaat van het boekjaar. Het verschil van EUR 294K en EUR 79K € is te wijten aan de provisie van vennootschapsbelasting van het boekjaar 2017, welke nog niet afgerekend werd in 2018. Daarnaast is er een regularisatie geboekt van de geprovisioneerde exit taks, daar het wettelijk belastingtarief gewijzigd is van 16,99% naar 12,75%, met een positief impact van EUR 640K.

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

(x € 1.000)	Codes	Boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN		
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen en aandelen	9261	215.097
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	184.891
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	6.285
- Andere financiële kosten	9471	-1.358

7.37. FINANCIËLE BETREKKINGEN

	Codes	Boekjaar
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerden onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	99097	1.487

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

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	52
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	35
- Belastingadviesopdrachten	95062	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
- Andere controleopdrachten	95081	
- Belastingadviesopdrachten	95082	37
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

7.39. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS	31.12.2018	31.12.2017
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	625	888
R/C Montea management NV	0	0
R/C aandeelhouders	-1	-34
TOTAAL	624	854

7.40. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

7.41. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2018	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2018(*)	Reële waarde 2017(*)	Reële waarde 2016(*)	Reële waarde variatie 2018 vs 2017
IRS'	1/04/2015	31/12/2018	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	-4.943	-5.900	4.943
IRS'	2/01/2015	2/01/2019	25.000	25.000	2,25%	Euribor 3M	-166	-2.558	-3.324	2.392
IRS'	30/11/2015	30/05/2019	0	0	3,07%	Euribor 3M	0	0	-845	0
CAP	31/12/2018	31/12/2019	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2018	31/12/2019	20.000	20.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS'	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-768	-932	-1.248	163
IRS'	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	-	-1.488	0
IRS'	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.120	-1.236	-1.590	116
IRS'	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	-	-4.550	0
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	3/10/2016	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.238	-2.265	-2.949	27
IRS'	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	0	-	-2.983	0
IRS	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-205	-29	0	0
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-106	18	-120	-124
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-148	-26	0	0
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-279	38	-330	-316
FORWARD START IRS "	31/12/2019	31/12/2025	0	0	1,83%	Euribor 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS "	31/12/2019	31/12/2025	0	0	2,03%	Euribor 3M	-2.282	0	0	0
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-156	-33	0	0
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-626	38	-763	-664
FORWARD START IRS "	31/12/2019	31/12/2026	0	0	2,31%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-412	-104	0	0
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-31	3	-41	-34
IRS "	31/12/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-178	0	0	0
IRS "	1/04/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-1.023	0	0	0
IRS "	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-362	0	0	0
IRS "	3/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-373	0	0	0
IRS "							1	0	0	0
TOTAL			332.500	332.500			-10.473	-12.029	-26.131	6.502

(*) waarde excl CVA/DVA

(*) vervroegd beëindigd en vervangen in 2017 en 2018

(ii) nieuw afgesloten IRS-en ter vervanging van de vervroegd beëindigde in 2018

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2018 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

7.42 REELE WAARDE HIERARCHIE

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2018 Boekwaarde	31/12/2018 Level 1 (1)	31/12/2018 Level 2 (2)	31/12/2018 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	720.107.451	0	215.490.811	504.616.640
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	374.467	0	374.467	0
C.	Vastgoedbeleggingen	493.475.715	0	0	493.475.715
D.	Andere materiële vaste activa	11.140.925	0	0	11.140.925
E.	Financiële vaste activa	215.097.256	0	215.097.256	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	19.087	0	19.087	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	200.258.879	2.778.628	197.480.251	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	10.023.786	0	10.023.786	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	185.795.011	0	185.795.011	0
F.	Kas en kasequivalenten	2.778.628	2.778.628	0	0
G.	Overlopende rekeningen	1.661.454	0	1.661.454	0
	TOTAAL ACTIVA	920.366.330	2.778.628	412.971.062	504.616.640
I.	VERPLICHTINGEN	487.268.394	0	491.417.041	0
	Langlopende verplichtingen	425.430.649	0	429.579.296	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	415.244.453	0	419.393.100	0
1.	Bancaire schulden	305.000.000	0	305.000.000	0
2.	Obligatieleningen	109.490.597	0	113.639.245	0
3.	Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	753.856	0	753.856	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186.196	0	10.186.196	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	61.837.745	0	61.837.745	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	45.000.000	0	45.000.000	0
1.	Bancaire schulden	45.000.000	0	45.000.000	0
2.	Leasingschulden	0	0	0	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.930.786	0	3.930.786	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Overlopende rekeningen	12.906.959	0	12.906.959	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	487.268.394	0	491.417.041	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 2018 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

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

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	14,8	2,5	17,3	16,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	24.561,50	3.811,50	28.373,00	27.824,00
Personeelskosten	102	1.599.308,00	141.034,00	1.740.342,00	1.604.502,00
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	39370	37175

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het	105	15,0	2,0	16,7
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	15,0	2,0	16,7
Overeenkomst voor bepaalde tijd	111	0,0	0,0	0,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	112	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	113	0,0	0,0	0,0
Volgens het geslacht en studieniveau				
Mannen:	120	11,0	0,0	11,0
lager onderwijs	1200	2,0	0,0	2,0
secundair onderwijs	1201	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	5,0	0,0	5,0
universitair onderwijs	1203	4,0	0,0	4,0
Vrouwen:	121	4,0	2,0	5,7
lager onderwijs	1210	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1211	1,0	1,0	1,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1,0	1,0	1,8
universitair onderwijs	1213	2,0	0,0	2,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0,0	0,0	0,0
Bedienden	134	12,0	2,0	13,7
Arbeiders	132	0,0	0,0	0,0
Andere	133	0,0	0,0	0,0

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

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

UITGETREDEN

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	4,0	1,0	4,9
Volgens de aarde van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	0,0	1,0	0,9
Overeenkomst voor bepaalde tijd	311	4,0	0,0	4,0
Overeenkomst voor duidelijk omschreven werk	312	0,0	0,0	0,0
Vervangingsovereenkomst	313	0,0	0,0	0,0
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	0,0	0,0	0,0
Brugpensioen	341	0,0	0,0	0,0
Afdanking	342	0,0	0,0	0,0
Andere reden	343	4,0	1,0	4,9
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350	0,0	0,0	0,0

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

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

9. WAARDERINGSREGELS

9.1. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

Voortaan zullen de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt worden¹ (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking zullen deze terechtkomen in de Reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”. De rekening “Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” zal niet langer gebruikt worden.

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

9.2. Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IAS 17.

9.3. Projectontwikkelingen

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

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

9.4. Andere materiële vaste activa

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

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 5%

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

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

geaccumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat, in lijn met de ontvangsten van groenestroomcertificaten, op 20 jaar in Vlaanderen, 10 jaar in Brussel en 15 jaar in Wallonië.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

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

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

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

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

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

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

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

9.5. Financiële vaste activa

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

9.6. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

9.7. Eigen vermogen

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

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

Montea heeft in 2017 besloten om haar waarderingsregel met betrekking tot mutatiekosten (wat gelijk is aan het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed) retrospectief aan te passen. Oorspronkelijk werd het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe vastgoeddeskundigen bij aankoop opgenomen in de rubriek "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" van het eigen vermogen. De mutaties tijdens het boekjaar werden in resultaat genomen (op- en afwaarderingen). Op moment van desinvestering werd het initiële verschil tussen de reële waarde en de investeringswaarde in resultaat genomen. Voortaan zullen de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt worden² (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking zullen deze terechtkomen in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed". De rekening "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" zal niet langer gebruikt worden.

9.8. Voorzieningen

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

9.9. Schulden

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

9.10. Opbrengsten

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

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

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

9.11. Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

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

Algemene kosten

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

9.12. Financieel resultaat

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

9.13. Belastingen en exit taks

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

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

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

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

9.14. Financiële afgeleide instrumenten

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

³ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 16,5% + 3% crisisbelasting voor fusies die plaats vinden voor 31 december 2018. Voor fusies die plaats vinden na 1 januari 2019 en voor 31 december 2019 bedraagt de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage. Voor fusies die plaats vinden na 1 januari 2020 bedraagt de exit taks 15%.

indekkingsinstrumenten van het type IRS. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type "indekking" zoals bedoeld in IAS 39 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

Gegeven verduidelijking over de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van swaps, en om een betere aansluiting te verkrijgen met de EPRA guidance, werd besloten om vanaf 2017 de unwinding van de swaps te verwerken via de P&L rubriek: wijzigingen in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien we deze verwerkingsmethodiek hadden toegepast op de unwinding van de swap in 2016, zou dit geen invloed hebben gehad op het netto resultaat en eigen vermogen van 2016, enkel op het EPRA resultaat dat € 2,1 miljoen of € 0,21 per aandeel hoger zou zijn geweest.

9.15. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

9.16. Nieuwe standaarden en interpretaties

9.16.1. Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door Montea

Montea heeft bepaalde nieuwe en gewijzigde standaarden voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Montea heeft andere nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die gepubliceerd maar nog niet van kracht zijn, niet vervroegd toegepast. Hoewel deze nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties voor het eerst zijn toegepast in 2018, hadden deze geen materiële invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de groep Montea.

IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018

IFRS 9 Financiële instrumenten vervangt IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering, alsmede alle voorgaande versies van IFRS 9. IFRS 9 brengt alle drie aspecten van het project verwerking van financiële instrumenten samen: classificatie en waardering, bijzondere waardevermindering en hedge accounting. IFRS 9 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Retrospectieve toepassing is verplicht, behalve voor hedge accounting. Er hoeven geen toelichtingen te worden verstrekt met betrekking tot vorige boekjaren. Hedge accounting wordt in het algemeen prospectief toegepast, met een beperkt aantal uitzonderingen.

Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in

vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, is de impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea beperkt en bedraagt 566,77 EUR.

IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, van toepassing per 1 januari 2018

In IFRS 15 wordt een vijfstappenmodel geïntroduceerd voor de verwerking van omzet uit contracten met klanten. Onder IFRS 15 worden opbrengsten uit hoofde van levering van goederen of diensten verwerkt tegen de vergoeding waarop de onderneming verwacht recht te hebben. IFRS 15 vervangt alle bestaande vereisten voor opbrengsterkenning. IFRS 15 is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Volledige retrospectieve toepassing ofwel een aangepaste retrospectieve toepassing is vereist.

IFRS 15 heeft geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Montea vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, heeft dit voor Montea geen materiële impact.

Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2014-2016

De '2014-2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- Verbeteringen in IFRS 12: Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten – Verduidelijking van het toepassingsgebied van de toelichtingsvereisten in IFRS 12: De verbeteringen worden retrospectief toegepast en verduidelijken dat de toelichtingsvereisten in IFRS 12, behalve die in de paragrafen B10-B16, van toepassing zijn op belangen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen (of een deel van een investering in joint ventures en geassocieerde deelnemingen) die zijn geclassificeerd als (of zijn opgenomen in een groep van activa die is geclassificeerd als) aangehouden voor verkoop.

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

De standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de groep wel waren uitgegeven maar nog niet van toepassing waren, worden in het onderstaande toegelicht. Montea is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen wanneer deze van toepassing zijn.

- IFRS 16 Leases, van toepassing per 1 januari 2019
- IFRS 17 Verzekeringscontracten¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2019

- IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen¹⁰⁵, van toepassing per 1 januari 2019
- Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017, van toepassing per 1 januari 2019

IFRS 16 Leases

IFRS 16 vervangt IAS 17 Leases, IFRIC 4 *Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat*, SIC-15 *Operationele leases – Incentives* en SIC-27 *Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst*. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de opname, waardering, presentatie en toelichting van leases. Lessees nemen alle leases, onder één model, op in de balans. Deze verwerking is vergelijkbaar met de verwerking van financiële leases onder IAS 17.

De standaard bevat twee vrijstellingen van opname voor lessees – leases van activa met een geringe waarde (bijv. personal computers) en leases met een korte looptijd (d.w.z. leases met een leasetermijn van ten hoogste 12 maanden).

Op de aanvangsdatum van een lease neemt een lessee een verplichting op leasebetalingen te verrichten (d.w.z. de leaseverplichting) en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn (d.w.z. het gebruiksrecht). Lessees nemen de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk op in de winst-en-verliesrekening. Lessees herwaarderen de leaseverplichting wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen (bijv. een wijziging in de leasetermijn, een wijziging in toekomstige leasebetalingen als gevolg van een verandering in een index of cijfer aan de hand waarvan deze betalingen worden vastgesteld). Doorgaans verwerkt de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht.

De verwerking van leases door lessors is onder IFRS 16 in grote lijnen gelijk aan de huidige verwerkingswijze onder IAS 17. Lessors blijven alle leases classificeren aan de hand van hetzelfde classificatieprincipe als in IAS 17 en blijven een onderscheid maken tussen twee soorten leases: operationele en financiële leases.

IFRS 16 vereist verder dat lessees en lessors uitgebreidere toelichtingen verschaffen dan onder IAS 17.

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

Montea treedt nagenoeg uitsluitend als leasinggever op. Ondanks dat Montea voornamelijk leasinggever is, treedt Montea eveneens op als leasingnemer, en dit meer bepaald voor de concessieovereenkomsten op terreinen. Deze concessieovereenkomsten worden geïnclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 maar zullen onder IFRS 16 geboekt dienen te worden op de balans van Montea via het boeken van een gebruiksrecht en een bijhorende leasingverplichting. Dit verklaart in belangrijke mate de impact van IFRS 16 op de balans van Montea per 1 januari 2019, die een verhoging van de gebruiksrechten en leasingverplichtingen impliceert ten bedrage van EUR 46,8 miljoen.

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

IFRS 17 Verzekeringscontracten

IFRS 17, een nieuwe standaard voor verzekeringscontracten, vervangt IFRS 4 Verzekeringscontracten. IFRS 17 is van toepassing op alle soorten verzekeringscontracten (d.w.z. levensverzekering, schadeverzekering, directe verzekering en herverzekering), ongeacht het type entiteit dat deze uitgeeft, evenals op bepaalde garanties en financiële instrumenten met discretionaire winstdeling. Er gelden enkele uitzonderingen op het toepassingsgebied. De algemene doelstelling van IFRS 17 is om een boekhoudmodel voor verzekeringscontracten te bieden dat nuttiger en consistent is voor verzekeraars. In tegenstelling tot de vereisten in IFRS 4, die grotendeels gebaseerd zijn op het verderzetten van vorige lokale grondslagen voor financiële verslaggeving, biedt IFRS 17 een model voor verzekeringscontracten dat alle relevante aspecten van verslaggeving behandelt. De basis van IFRS 17 is het algemeen model, aangevuld met een specifieke aanpassing voor bepaalde winstdelende contracten ('variable fee approach') en een vereenvoudigd model voor met name kortlopende contracten ('premium allocation approach').

IFRS 17 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021. Het aanpassen van vorige boekjaren is verplicht. Eerdere toepassing is toegestaan, mits tevens IFRS 9 en IFRS 15 worden toegepast op of voor de datum van eerste toepassing van IFRS 17. Deze standaard is niet van toepassing op Montea.

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

De wijzigingen verduidelijken dat een onderneming IFRS 9 Financiële instrumenten toepast op belangen op lange termijn in een geassocieerde deelneming of joint venture die deel uitmaken van de netto-investering in de geassocieerde deelneming of joint venture. Deze wijzigingen worden retrospectief toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Er kunnen uitzonderingen van toepassing zijn. Vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zullen geen effect hebben op Montea.

IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen

De interpretatie heeft betrekking op de verwerking van winstbelastingen in het toepassingsgebied van IAS 12 *Winstbelastingen* wanneer er onzekerheid is over de fiscale behandeling en is niet van toepassing op belastingen of heffingen die buiten het toepassingsgebied van IAS 12 vallen, en omvat evenmin specifieke ondersteuning voor de verwerking van rente en boetes. De interpretatie behandelt specifiek het volgende:

- Of een entiteit onzekere fiscale behandeling afzonderlijk in aanmerking neemt;
- De veronderstellingen die een entiteit maakt omtrent de toetsing van de fiscale behandeling door de belastingautoriteiten;
- Hoe een entiteit het fiscale resultaat, belastinggrondslagen, niet-gecompenseerde fiscale verliezen, ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en belastingtarieven bepaalt;
- Hoe een entiteit wijzigingen van feiten en omstandigheden in aanmerking neemt.

Een entiteit moet bepalen of elke onzekere fiscale behandeling afzonderlijk of samen met een of meer andere onzekere fiscale behandelingen in aanmerking moet worden genomen. De benadering die het wegnemen van de onzekerheid het best voorspelt, verdient de voorkeur.

De interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Daarbij zijn bepaalde overgangsvrijstellingen toegestaan. Montea zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum.

Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017

De '2014-2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* en IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* – Voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit: De wijzigingen verduidelijken of het voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (d.w.z. een bedrijf zoals gedefinieerd in IFRS 3) opnieuw moet worden gewaardeerd tegen reële waarde.
 - Wanneer een partij bij een gezamenlijke bedrijfsactiviteit de zeggenschap over die gezamenlijke bedrijfsactiviteit verkrijgt, moet zij het voorheen aangehouden belang in die gezamenlijke bedrijfsactiviteit opnieuw waarderen tegen reële waarde (IFRS 3). Een entiteit moet de wijzigingen toepassen op bedrijfscombinaties met een overnamedatum op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.
 - Wanneer een partij die deelneemt aan (maar geen gezamenlijke zeggenschap heeft over) een gezamenlijke bedrijfsactiviteit, de zeggenschap over die gezamenlijke bedrijfsactiviteit verkrijgt, mag zij het voorheen aangehouden belang in die gezamenlijke bedrijfsactiviteit niet opnieuw waarderen (IFRS 11). Een entiteit moet de wijzigingen op transacties waarbij zij de gezamenlijke zeggenschap verkrijgt toepassen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.
- IAS 12 *Winstbelastingen* – winstbelastingen op betalingen die betrekking hebben op financiële instrumenten die zijn geclassificeerd als eigen vermogen: De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit winstbelastingen op dividenden moet opnemen in de winst- en verliesrekening, niet-gerealiseerde resultaten of het eigen vermogen, afhankelijk van waar de entiteit de oorspronkelijke transactie of gebeurtenis die aan de basis lag van de uitkeerbare winst waaruit het dividend voortkomt, heeft opgenomen. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht. De wijzigingen moeten eerst worden toegepast op winstbelastingen op dividenden die zijn opgenomen op of na het begin van het vroegste boekjaar dat wordt weergegeven in de jaarrekening.
- IAS 23 *Financieringskosten* – Financieringskosten die in aanmerking komen voor activering: De wijzigingen verduidelijken dat, wanneer een in aanmerking komend actief gereed is voor het beoogde gebruik of voor verkoop en een deel van de betreffende financiering met betrekking tot dat in aanmerking komend actief op dat moment nog uitstaat, die financiering moet worden opgenomen in de algemene middelen die een entiteit leent. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.

Montea zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum.

10. JAARVERSLAG

MONTEA

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

Jaarverslag van de zaakvoerder van de Commanditaire Vennootschap op aandelen 'Montea' gericht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op dinsdag 21 mei 2019 om 10.00 uur op de site van Erembodegem, Industrielaan 27

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

In uitvoering van de wettelijke en statutaire bepalingen leggen wij u hierbij de jaarrekening per 31 december 2018 voor en brengen wij hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar met aanvang 1 januari 2018 hetwelke werd afgesloten op 31 december 2018.

1. Commentaar bij de jaarrekening

De jaarrekening werd opgesteld conform de IFRS-regels.

Bespreking van de balans

Op 31 december 2018 bestaat het totaal van de activa (€ 920.366 K) voornamelijk uit vaste activa (€ 720.107 K) (waarvan de vastgoedbeleggingen 68,5% uitmaken) en vlottende activa (€ 200.259 K) met daarin de liquide middelen en de commerciële en fiscale vorderingen.

De reële waarde of "fair value" van het vastgoedpatrimonium, als onderdeel van "C. Vastgoedbeleggingen", is gestegen van € 344.335K naar € 493.476K, ofwel een stijging met € 149.141 K (43,3%).

De bezettingsgraad voor de volledige portefeuille (exclusief huurgaranties) bedraagt op 31/12/2018 100,0% in percentage van de beschikbare oppervlakte.

Het totaal van de passiva bestaat uit het eigen vermogen ter waarde van € 433.098 K en een totale schuld van € 487.268 K. Dit bedrag omvat onder meer de langlopende financiële schulden (€ 425.431 K) met daarin onder meer de negatieve waarde van de financiële instrumenten voor een bedrag van € 10.186 K en de kortlopende verplichtingen, ten bedrage van € 61.838 K.

De schuldgraad (schuldenlast exclusief provisies, overlopende rekeningen en niet-courant passief – dekkingsmiddel tegenover het totaal aan activa) bedraagt 50,4% tegenover 51,7% op 31/12/2017.

Bespreking van de resultaten

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

De huurinkomsten tijdens het boekjaar 2018 bedragen € 32.210 K, een stijging van 40,5% ten opzichte van dezelfde periode in 2017 (€ 22.921 K).

Het vastgoedresultaat op 31/12/2018 bedraagt € 24.203 K en vertoont hiermee een daling van 3,2% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 25.009 K).

Het operationeel vastgoedresultaat is gestegen, van € 23.342 K op 31/12/2017 naar € 30.176 K op 31/12/2018.

Het operationeel resultaat op 31/12/2018 omvat het resultaat van de verkoop van de vastgoedbeleggingen alsook de positieve variaties van de vastgoedportefeuille en bedraagt € 44.417 K.

Het positieve financieel resultaat per 31/12/2018 (€ 19.813 K) werd sterk beïnvloed door de herwaardering van de participaties in de dochterondernemingen.

De belastingen omvatten de geraamde belastingsschuld op het lopende boekjaar, de belastingsschuld van het vorige boekjaar alsook de roerende voorheffing en bedragen voor boekjaar 2018 (€ -345 K).

Het netto resultaat bedraagt € 64.575 K (€ 5,34 per aandeel).

2. Bestemming van het resultaat

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

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS	IFRS
	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden
EUR (x 1.000)		
A. NETTO RESULTAAT	64.575	36.538
B. TOEVOEGING/ONTREKKING RESERVES (-/+)	-36.768	-11.343
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-31.975	-3.204
1a. Boekjaar	-31.975	-3.204
1b. Vorige boekjaren	0	0
1c. Realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
3a. Boekjaar	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
4a. Boekjaar		
4b. Vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	3.127	0
5a. Boekjaar	3.127	0
5b. Vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	-5.791
6a. Boekjaar	0	-5.791
6b. Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-7.919	-2.348
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	22.981	13.499
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	4.827	11.696

De vergoeding van het kapitaal komt overeen met een bruto dividend van € 2,26 per aandeel. Op dit bruto dividend zal 30% roerende voorheffing worden ingehouden.

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

21/02/2019

Montea kondigt onderstaande nieuwe investeringen aan voor een totaal bedrag van € 83,0 miljoen. Verwerving van een verhuurd terrein in Born (NL). Investering van ca € 37,0 miljoen.

Het terrein, met een oppervlakte van 220.000m², is verhuurd aan Koopman Logistics Group voor een looptijd van 12,5 jaar. De ligging is excellent, aan de autosnelweg A2 en het Julianakanaal. Het terrein biedt eveneens directe toegang tot de Barge & Rail-terminal van Born voor de distributie van containers naar de havens van Antwerpen en Rotterdam. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 37,0 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), genereert een onmiddellijk netto aanvangsrendement van ongeveer 5,4% en heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 120.000 m² aan hoogwaardige logistieke ruimte op een toplocatie.

Ontwikkeling van build-to-suit project voor Uneal in St Laurent de Blangy (FR). Investering van ca € 18,7 miljoen.

Na een tender in 2018, werd Montea door Unéal geselecteerd om een state-of-the-art distributiecentrum te ontwikkelen met een oppervlakte van ca 33.000 m² opslagruimte en ca 1.900 m² kantoorruimte. De bouwwerkzaamheden van dit project zullen aanvangen in het eerste kwartaal van 2019 (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) met verwachte oplevering van het project tegen eind 2019. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 18,7 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en zal bij oplevering een verwacht netto aanvangsrendement genereren van ongeveer 6,4%.

Verwerving van een terrein in Meyzieu (FR). Investering van € 3,5 miljoen.

Het terrein van ca. 28.200 m² heeft een uitstekende ligging ten oosten van Lyon en aan de autosnelweg A42. Op het terrein kan een logistiek gebouw van ca 10.000 m² ontwikkeld worden. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 3,5 miljoen. De gesprekken met kandidaat-huurders zijn volop aan de gang. Montea verwacht dit terrein binnen een periode van 2 jaar tot ontwikkeling te brengen.

Vervierdoudiging van de totale oppervlakte aan zonnepanelen: 225.000 m² nieuwe zonnepanelen in België en 110.000 m² nieuwe zonnepanelen in Nederland voor een investering van ca € 23,8 miljoen

Montea zet haar ambitieuze plannen naar verduurzaming van de portefeuille verder in 2019. In België zal voor ca € 14,2 miljoen aan nieuwe zonneprojecten geïnvesteerd worden (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden). Daarnaast zullen ook in Nederland voor het eerst verschillende zonneprojecten opgestart worden voor een investeringswaarde van ca € 9,6 miljoen. Met deze nieuwe investering wordt de totale oppervlakte aan zonnepanelen in de portefeuille meer dan vervierdoudigd en zal energie geproduceerd worden voor meer dan 10.000 gezinnen. De jaarlijkse inkomsten uit deze investering bedragen ongeveer € 3,2 miljoen.

21/02/2019

Aankondiging kapitaalverhoging

Montea kondigt een kapitaalverhoging aan voor een bedrag van € 160,0 miljoen binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht.

4. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

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

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

De raad van bestuur van Montea volgt deze risico's constant op samen met het management. Het management stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat wordt aangepast indien nodig⁴. Dit verslag bevat een niet-exhaustieve lijst van de belangrijkste risico's die Montea kan identificeren. Er kunnen dus andere

⁴ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar punt 5.1 van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag. Het beleid van Montea wordt aangepast waar nodig, aan de risico's die worden geïdentificeerd.

op heden onbekende of onwaarschijnlijke risico's bestaan die een ongunstige invloed kunnen hebben op de activiteiten, de financiële situatie en de vooruitzichten van Montea.

4.1 Marktrisico's

4.1.1. Risico's verbonden aan het economisch klimaat

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

De beheersing van de risico's inzake de investeringen en de huurovereenkomsten in de sector van logistieke panden wordt verder toegelicht onder punt 4.1.2. De beheersing van het risico inzake de financieringsbronnen wordt verder toegelicht in punt 4.3.

4.1.2. Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

a) Beschrijving van de risico's

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

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

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

b) Beheersing van de risico's

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

- de geografische diversificatie van haar vastgoedportefeuille;
- de diversificatie van het type gebouwen (bv standaard logistieke magazijnen, cross dock magazijnen, geconditioneerde magazijnen, enz.);
- de diversificatie van haar huurders;
- haar investeringspolitiek in kwaliteitsvolle gebouwen;

- het ontwikkelen van flexibele vastgoedoplossingen voor haar klanten.

Dankzij onder meer deze benadering is Montea er steeds in geslaagd om de leegstand te beperken. Sinds haar beursintroductie heeft Montea nooit een bezettingsgraad gehad van minder dan 91%. Het streefdoel van Montea is een constante bezettingsgraad van meer dan 95% te handhaven (99,1% per 31/12/2018).

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

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

Door haar aanpak is Montea er in de meeste gevallen eveneens in geslaagd een hogere huurprijs te bedingen dan de geschatte huurwaarde. Op basis van de vastgoedschatting ligt de gemiddelde huurprijs t.o.v. de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte, 7,4% hoger in België, 1,1% hoger in Frankrijk en 0,4% hoger in Nederland.

De groeistrategie van Montea streeft naar een optimale risicospreiding⁵ op basis van de volgende twee pijlers:

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

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

4.1.3. Concentratierisico

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

⁵ Montea zorgt, in het belang van de aandeelhouders, voor de nodige diversificatie op het vlak van haar huurders.

Om bepaalde risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wet een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Conform de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV Wet) mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere vastgoedgehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt. Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden nageleefd, zal de Vennootschap meteen een vraag tot afwijking op de 20% grens moeten indienen bij de FSMA, dan wel de nodige maatregelen nemen om het belang van de positie terug te brengen tot onder de grens van 20%⁶. Dergelijke afwijking kan door de FSMA enkel worden toegestaan indien de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap op het ogenblik van de betrokken verwerving/verrichting niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa (artikel 30, §4 GVV-Wet).

Per 31 december 2018 is er geen enkele klant-huurder bij Montea die gebouwen huurt waarbij de totaliteit van die gehuurde gebouwen meer dan 20% bedraagt van de geconsolideerde activa van de Vennootschap, noch is er een vastgoedgeheel dat meer dan 20% van de portefeuille uitmaakt. De door de grootste huurder (DHL Aviation) gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 5,4% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 4,6% van de totale reële waarde van de portefeuille (site in Willebroek, verhuurd aan Decathlon en de site in Tiel, verhuurd aan Recycling Reko Tiel).

4.1.4. Inflatierisico

a) Beschrijving van de risico's

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

De positieve impact van de index voor 2018 bedroeg € 0,7 miljoen. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op € 0,5 miljoen⁷.

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

b) Beheersing van de risico's

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

Eenzijds voorziet Montea in de huurcontracten een clause waarbij de actuele huurprijs wordt geïndexeerd. Daarbij wordt ook een ondergrens als basishuur vastgelegd. Er wordt eveneens verwezen naar punt 4.2.1 van dit jaarlijks financieel verslag.

⁶ Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de GVV Wet.

⁷ Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/12/2018.

Anderzijds, wordt het risico van de stijging van de reële rentevoeten beperkt door het afsluiten van indekkingscontracten van het type IRS voor het merendeel van de financieringen met variabele rentevoeten, waarbij de variabele rentevoet geswapt wordt tegen een vaste rentevoet. Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 4.3.3 van dit jaarlijks financieel verslag.

4.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

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

4.2.1 Huurrisico's

a) Beschrijving van de risico's

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

Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurderving, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract (daarenboven is het niet uitgesloten dat een huurder vroegtijdig, vóór de contractuele opzegmogelijkheid, zijn huurcontract met Montea zou wensen te verbreken). Het risico bestaat met name dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 8,5 jaar per 31 december 2018 op basis van de eerste opzegmogelijkheid.

b) Beheersing van de risico's

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

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten⁸ en in Nederland op basis van de index van de consumptieprijzen). Alle lopende huurovereenkomsten in België, Frankrijk en Nederland zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. Geen enkele van de lopende huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.

⁸ ICC – indice de coût de construction.

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

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

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

4.2.2 Beheer van de vastgoedportefeuille

a) Beschrijving van de risico's

Het team van Montea, eventueel bijgestaan door externe adviseurs, staat in voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille⁹ en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

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

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

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders. Voor het jaar 2018 werd een totaal van € 0,7 miljoen gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van € 8,7 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 1,01% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

⁹ Voor de uitoefening van bepaalde taken laat Montea zich echter bijstaan door externe partners. Montea blijft de verantwoordelijkheid hiervoor dragen en staat in voor de coördinatie.

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

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

a) Beschrijving van de risico's

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

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

4.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, is volledig verzekerd aan nieuwbouwwaarde. De verzekeringspolissen, onderschreven door Montea, omvatten eveneens bijkomende waarborgen (zoals huurderiving¹⁰) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2018 bedroeg de verzekerde waarde¹¹ van de vastgoedportefeuille (inclusief de gebouwen door de huurders zelf verzekerd) € 323,4 miljoen in België, € 120,3 miljoen in Frankrijk en € 158,5 miljoen in Nederland. Deze verzekerde waarden dekken grotendeels de reële waarde van de gebouwen.

Volgende percentages per land worden door Montea verzekerd:

- België: 76% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 423,4 miljoen.
- Frankrijk: 90% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 139,0 miljoen.
- Nederland: 51,5% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 307,9 miljoen.

De overige percentages worden door de huurders zelf verzekerd.

4.2.5 Bouw- en ontwikkelingsrisico

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

Naast een proactieve opvolging van deze projecten door het operationele team van Montea worden bijkomende maatregelen getroffen. Wanneer een bepaalde expertise nodig is en niet binnen het bedrijf aanwezig is, worden externe partners ingeschakeld om die projectonderdelen uit te voeren. De risico's per expertisegebied worden altijd in overleg verdeeld, met als uitgangspunt dat de risico's worden gealloceerd naar de partij die deze het beste kan beheersen. In de uitvoeringsfase spelen technische risico's vaak een rol, die in de ideale situatie beheerst worden in de ontwerp- en voorbereidingsfase van het project. Een juiste houding en het juiste gedrag van medewerkers is belangrijk om onnodige risico's in projecten te voorkomen. In het personeelsbeleid en in het beleid voor onderaannemers en toeleveranciers richt Montea

¹⁰ De gemiddelde waarborg voor huurderiving bedraagt 2 jaar.

¹¹ Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief niet terugvorderbare BTW.

zich scherp op risicogedrag van alle personen die bij de projecten betrokken zijn en die onder haar verantwoordelijkheid vallen. Voor projecten sluit ze de gebruikelijke verzekeringen af tegen risico's in de ontwerpfasen en de uitvoeringsfase in de bouw. Bovendien worden wekelijks de lopende projecten besproken om timing en budget te monitoren. Montea probeert de risico's zo goed mogelijk te beheersen met effectieve beheersmaatregelen.

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

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

a) Beschrijving van de risico's

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

misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancties, zolang het misdrijf niet is verjaard.

b) Beheersing van de risico's

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

4.2.8 Openbaar domein en luchthavenzones

a) Beschrijving van de risico's

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

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

4.2.9 Onteigeningsrisico

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

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

a) Beschrijving van de risico's

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

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

4.2.13 Risico op rechtsgedingen

a) Beschrijving van de risico's

Dit is het risico dat Montea aangeklaagd wordt in een rechtsgeschil met betrekking tot financiële transacties, vastgoedovereenkomsten en huurdersaangelegenheden. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Vennootschap kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Bovendien loopt de Vennootschap het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Vennootschap. Dergelijke procedures kunnen lang en kostelijk zijn. Op datum van dit jaarverslag zijn er geen lopende rechtsgedingen, noch heeft Montea weet van dreigende rechtsgedingen die een materiële impact zouden kunnen hebben op de resultaten van Montea.

b) Beheersing van de risico's

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

4.2.14 Risico's verbonden aan de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap

a) Beschrijving van de risico's

De statutaire zaakvoerder wordt gecontroleerd door de Familie De Pauw, die eveneens op datum van dit jaarverslag de grootste aandeelhouder van Montea is met een participatie van 13,11%. De statutaire zaakvoerder is benoemd in de statuten van Montea voor een onopzegbare periode tot en met 30

september 2026. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan het mandaat van een statutaire zaakvoerder van een commanditaire vennootschap op aandelen worden herroepen. In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de statutaire zaakvoerder, heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate governance en het corporate governance charter van Montea – wie bestuurder wordt van de statutaire zaakvoerder. De statutaire zaakvoerder staat in voor onder meer het dagelijkse beheer en de uitvoering van de operationele activiteiten van Montea. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de statutaire zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de statutaire zaakvoerder zijn instemming te geven bij elke beslissing van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten).

Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de statutaire zaakvoerder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor Montea noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehouden.

Indien Montea Management NV geen statutaire zaakvoerder meer zou zijn van Montea, zou Montea verplicht kunnen worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven Obligaties. Op 1 januari 2020 zal een nieuw Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen in werking treden voor wat Montea betreft. Dit wetboek voorziet niet langer in de commanditaire vennootschap op aandelen, de huidige rechtsvorm van Montea, als een geldige rechtsvorm. Dit wordt opgevangen door de mogelijkheid om te kiezen voor een naamloze vennootschap met één enkele bestuurder en zodoende de naamloze vennootschap te modeleren naar wat thans geldt in een commanditaire vennootschap op aandelen. Op het ogenblik dat Montea haar statuten dient te wijzigen conform dit nieuwe wetboek en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen, kan de voorziene clause met betrekking tot een controlewijziging in de Obligaties worden geactiveerd. Op datum van dit jaarverslag heeft de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder nog geen beslissing genomen over het voorstel aan de buitengewone algemene vergadering dienaangaande.

b) Beheersing van de risico's

De governance structuur binnen de statutaire zaakvoerder van Montea beantwoordt aan de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009. De Raad van Bestuur telt op datum van dit jaarlijks financieel verslag drie¹² onafhankelijke bestuurders die mee toezien op de uitoefening van het mandaat van Montea Management.

4.2.15 Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders

a) Beschrijving van de risico's

Momenteel is Montea niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen bestaande aandeelhouders met betrekking tot de aandelen. Het valt evenwel niet uit te sluiten dat aandeelhouders overeenkomen om een meerderheidsstelsel uit te brengen op de algemene aandeelhoudersvergadering van Montea. Zulke meerderheidspositie kan verschillen naargelang het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen op de algemene aandeelhoudersvergadering. Omgekeerd

¹² Per 21 mei 2019 verlopen de mandaten van twee onafhankelijke bestuurders, met name van mevrouw Ciska Servais en mevrouw Sophie Maes.

kunnen één of meerdere aandeelhouders voldoende stemmen hebben om bepaalde aandeelhoudersbesluiten waarvoor bijzondere meerderheden zijn vereist, tegen te houden. De stemmen uitgebracht door de aandeelhouders kunnen mogelijks niet in overeenstemming zijn met het belang van Montea of de andere aandeelhouders van Montea.

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

In het bijzonder bestaat de onzekerheid of aandeelhouders, dan wel de raad van bestuur van Montea zullen voorstellen om een loyauteitsstemrecht in te voeren conform artikel 7.53 WVV..

b) Beheersing van de risico's

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

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

4.3 Financiële risico's

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

4.3.1 Schuldstructuur

a) Beschrijving van de risico's

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldgraad van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%¹³.

Bovendien werd in de voorwaarden van de diverse obligatie-uitgiftes ((i) van 28 juni 2013 ten belope van in totaal € 30 miljoen, (ii) van 28 mei 2014 ten belope van in totaal € 30 miljoen, (iii) van 30 juni 2015 ten

¹³ Art. 23 van het GVV KB.

belope van in totaal € 50 miljoen) een maximale geconsolideerde schuldgraad bedongen van 65%. Indien Montea deze convenanten schendt, kan elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de maatschappelijke zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke “agent”, eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea.

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen (het GVV KB)) niet boven de 60% mag stijgen. Montea beschikte op 31 december 2018 over € 355 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 350,0 miljoen reeds is opgenomen.

b) Beheersing van de risico's

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet in toepassing van het GVV KB een financieel plan worden opgemaakt met een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt weergegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen¹⁴.

Op 31 december 2018 bedraagt de schuldgraad 51,3%¹⁵ (t.o.v. 51,9% per 31 december 2017) op geconsolideerd niveau en 51,6% op enkelvoudige basis, of circa 53,5% (op geconsolideerd niveau) wanneer rekening wordt gehouden met de impact van IFRS 16, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt.

Montea beschikt, berekend op basis van de geconsolideerde schuldratio van 53,5% op 1 januari 2019, over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer EUR 328 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldratio van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 34,2% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 328 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 1 januari 2019 van EUR 959 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van EUR 28 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 13 miljoen), volledig met schulden gefinancierd.

Montea heeft met haar banken convenanten afgesloten waarbij de schuldratio niet mag stijgen boven de 60%. Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit, berekend op basis van de geconsolideerde schuldratio van 53,5% op 1 januari 2019, EUR 159 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 159 miljoen t.o.v. de actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 1 januari 2019 van EUR 959 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van EUR 28 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 13 miljoen). Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 16,6% volledig met schulden gefinancierd.

Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters constant blijven, een vermindering van de waarde van de vastgoedportefeuille met respectievelijk 18,2% of 11,2% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldratio van 65% of 60% te bereiken.

¹⁴ Art. 24 van het GVV KB.

¹⁵ De schuldgraad wordt berekend volgens het GVV KB.

4.3.2 Liquiditeitsrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het liquiditeitsrisico houdt in dat Montea het risico loopt om op een bepaald ogenblik niet te beschikken over de nodige kasmiddelen en niet langer de vereiste financiering te kunnen bekomen om haar kortlopende schulden te voldoen. Op 31 december 2018 heeft Montea investeringsverbintenissen voor een bedrag van € 67,7 miljoen.

- **Kredietlijnen**

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

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

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

Montea beschikte op 31 december 2018 over € 355 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 350 miljoen reeds is opgenomen.

- **Obligatie-uitgiftes voor in totaal € 110 miljoen¹⁶**

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

¹⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persberichten van 24/06/2013, 20/05/2014 en 26/06/2015 of www.montea.com.

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

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

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

of (b) wanneer Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap als gevolg van een omzetting van de Vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen in een andere rechtsvorm;

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

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

b) Beheersing van de risico's

Op 31 december 2018 heeft Montea in totaal € 355 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 350 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2019 zal slechts € 45 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, wordt verwezen naar punt 5.3.5 van dit jaarlijks financieel verslag.

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

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen borgtochten (ten belope van € 1,4 miljoen) bestaat voor 76% uit opgenomen kredietlijnen, uit 23,8% aan obligatieleningen en uit 0,2% aan andere financiële schulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij zeven financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Bank Degroef Petercam, Banca Monte Paschi, Nagelmackers en Argenta); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden.

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

4.3.3 Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoeten

a) Beschrijving van de risico's

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

Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden¹⁷ en de obligatieleningen¹⁸ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Hierdoor kan Montea genieten van eventuele lage rentevoeten. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

b) Beheersing van de risico's

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

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

De totale schuldpositie op 31 december 2018 bedraagt € 462,1 miljoen. Aldus is 81,4% of € 375 miljoen van de totale schuldpositie blootgesteld aan de variabele interestvoeten. Rekening houdend met 3 obligatieleningen met vaste rentevoet, de nog uitstaande leasingschulden alsook de lopende hedgingsinstrumenten bedraagt het hedgingpercentage 90,8% op 31 december 2018. Indien het hedgingpercentage van Montea in de toekomst meer dan 100% zou bedragen, zou Montea dit percentage opnieuw laten dalen door de realisatie van build-to-suit projecten of een herziening van de indekkingsovereenkomsten.

In het vierde kwartaal van 2018 heeft Montea haar herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen verder gezet. Deze herstructureringen zullen hun effect hebben op de resultaten van 2019 met een verdere verlaging van de verwachte gemiddelde financieringskost tot gevolg.

4.3.4 Risico's verbonden aan het gebruik van financiële derivaten

¹⁷ Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van € 1,1 miljoen (< 1% van de totale financiële schuld). Deze financiële overeenkomst (betreft de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV, met zonnepanelen in eigendom, gelegen te Aalst, op de site verhuurd aan Barry Callebaut) loopt af in het eerste kwartaal van 2028. De bestaande leaseovereenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

¹⁸ Montea heeft in 2015 twee obligatieleningen uitgegeven waarvan één met een variabele interestvoet van EURIBOR 3 maanden + 205 basispunten en één met een vaste interestvoet van 3,42%, in 2014 aan een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar de persberichten van 26/06/2015, 20/05/2014 en 24/06/2013.

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

Montea boekt negatieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten indien de rentevoeten lager liggen dan de op grond van de IRS geldende rentevoeten. Zo ook geldt het omgekeerde. Deze negatieve of positieve variaties kunnen het netto resultaat beïnvloeden maar hebben geen invloed op het EPRA resultaat¹⁹ aangezien ze een niet-gerealiseerd en non cashitem betreffen (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). Dit jaar werden positieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten opgetekend.

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

Rekening houdend met de financiële schulden met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de obligatieleningen met vaste interestvoet en de vaste rentevoeten op de financiële overeenkomst, bedroeg de gemiddelde financieringskost in 2018 2,6% (inclusief bancaire marges).²⁰

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2018 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een beperkte impact hebben van € 0,3 miljoen op de totale financiële kost.

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

4.3.5 Kredietrisico

a) Beschrijving van de risico's

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

Bovendien kunnen de door de Vennootschap afgesloten kredietovereenkomsten, in overeenstemming met de marktpraktijk, voorzien in marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (zogenaamde MAC clausules of material adverse changes) die, in sommige extreme

¹⁹ Zie sectie 8.10 van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag.

²⁰ Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek wordt verwezen naar punt 5.3.5 van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag. Zie sectie 8.11 van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag voor de berekening van de gemiddelde financieringskost

omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet zouden kunnen leiden.

b) Beheersing van de risico's

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

4.3.6 Risico's verbonden aan de bancaire tegenpartijen

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

4.4 Reglementaire risico's

4.4.1 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen

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 dochterondernemingen). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een voorheffingstarief van, in principe, 30%²¹. 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

²¹ De verhoging van de roerende voorheffing naar 30% op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge artikel 94 van de Programmawet van 25 december 2016 (B.S. 29/12/2016). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2017. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden 27%.

haar geconsolideerde activa beleggen in “ander vastgoed” zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot x van de GVV Wet. Per 31 december 2018 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.

4.4.2 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

Voor haar investeringen in vastgoed in Frankrijk heeft Montea gekozen voor het fiscaal stelsel van de “*Sociétés d’Investissements Immobiliers Côtées (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 Montea genoteerd zijn op een Franse of buitenlandse gereguleerde markt en moet het doel van Montea in hoofdzaak bestaan in de verwerving of de bouw van onroerende goederen met het oog op verhuring of in het aangaan van een rechtstreekse of onrechtstreekse participatie in ondernemingen met een soortgelijk voorwerp.

Indien Montea haar statuut van SIIC zou verliezen, 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. Montea schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal € 0,05 per aandeel²² zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Franse dochtervennootschappen en zonder groeiassumpties van de huidige portefeuille.

4.4.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen²³ naar Nederlands recht. 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) is nimmer opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Deze vennootschap is zelfstandig belastingplichtig vanaf oprichting en opteert ook

²² Hier berekend op het gewogen gemiddeld aantal aandelen per 2018. De maximale jaarlijkse impact bij verlies van het SIIC statuut wordt ingeschat op EUR 0,7 miljoen.

²³ Met uitzondering van Europand Eindhoven B.V.

voor de status van FBI. Een FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Een FBI is verplicht om jaarlijks haar volledig fiscaal (geconsolideerd in het geval het een fiscale eenheid betreft) resultaat (met uitzondering van meerwaarden/vermogenswinsten) uit te keren aan haar aandeelhouders. Naast deze uitkeringsverplichting is een FBI eveneens onderworpen aan verscheidene andere verplichtingen zoals vereisten op het niveau van haar aandeelhouder, i.c. de Vennootschap, en diens aandeelhouderstructuur alsook beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering.

Verder had de Nederlandse regering in haar regeerakkoord begin oktober 2017 aangegeven directe beleggingen in Nederlands vastgoed door de vastgoed-FBI te willen afschaffen vanaf 2020 omwille van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. In het voorlopig resultaat van de 'heroverwegingen' zoals gepubliceerd in oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangekondigd dat de dividendbelasting in stand blijft en dat daarnaast de vastgoed-FBI ook rechtstreeks mag blijven investeren in vastgoed.

Op Datum van het Jaarverslag heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd. De Nederlandse fiscale administratie heeft in 2016, onder verwijzing naar bepaalde rechtspraak van de Nederlandse Hoge Raad, een nieuwe visie ontwikkeld in haar beleid aangaande de invulling van de aandeelhouderstoets. De Vennootschap zou als aandeelhouder van haar FBI-dochter Montea Nederland NV meer bepaald dienen aan te tonen dat zij zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. Slechts dan kan in de visie van de Nederlandse fiscale administratie, de Vennootschap beschouwd worden als kwalificerende aandeelhouder onder het FBI regime. In dit kader wordt overleg gevoerd tussen de Nederlandse fiscale administratie en de Vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden. De gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en Montea Nederland NV werden in het licht van bovenstaande regeerakkoord tijdelijk stopgezet. Montea hoopt de gesprekken op korte termijn terug te kunnen hervatten.

De Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en meent dat zij hiermee voldoet aan de vereisten. De Vennootschap meent derhalve dat het waarschijnlijk is dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie waarbij de FBI status zal worden toegekend aan Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen. Bovendien heeft het Nederlandse ministerie van Financiën en de Nederlandse fiscale administratie reeds in het verleden aangegeven binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te zullen handelen wat betreft het bekomen van een 'level playing field' ('gelijke gevallen zullen gelijk worden behandeld'). Hiermee wordt beoogd dat Montea door de Nederlandse fiscale autoriteiten niet slechter zal worden behandeld dan andere voldoende vergelijkbare Belgische GVV's met bestaande afspraken ten aanzien van de FBI-status.

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status op Datum van dit Jaarverslag, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Zo heeft Montea Nederland NV in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015 en 2016²⁴ het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor de FBI status waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016 en 2017 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige

²⁴ Aangifte vennootschapsbelasting 2017 nog niet ingediend op datum van dit Jaarverslag, in te dienen voor 1 mei 2019.

aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van EUR 0,24 per aandeel²⁵ voor 2015, 2016 en 2017). De opgelegde voorlopige aanslagen zijn EUR 0,03 per aandeel hoger ten opzichte van de financiële maximale (pro forma) inschatting (zie verder). Montea heeft voor eenzelfde bedrag echter ook een vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut echter toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.

Montea Nederland NV heeft de aangifte vennootschapsbelasting voor boekjaar 2017 nog niet ingediend (aangifte dient ingediend te worden voor 1 mei 2019). Montea heeft haar boekhouding ook voor 2017 en 2018 gevoerd alsof ze opereert onder het regime van een FBI. Ze heeft met andere woorden voor deze jaren ook geen provisie geboekt voor enige vennootschapsbelasting in Nederland.

Het risico dat Montea Nederland NV de FBI status niet bekomt, betekent dat het mogelijk is dat Montea Nederland NV alsnog onderworpen zal zijn aan standaard Nederlandse vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25% (20% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Vanaf 2019 daalt het vennootschapsbelastingtarief stapsgewijs naar 20,5% in 2021 (15% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,13 per aandeel²⁶ voor boekjaar 2018 (ongeveer 4% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018) zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Nederlandse dochtervennootschappen. Mocht de FBI-status niet toegekend worden door de Nederlandse fiscale administratie, dan schat de Vennootschap de financiële impact (pro forma) op maximaal EUR 0,21 per aandeel²⁷ voor boekjaren 2015, 2016 en 2017 (cumulatief voor alle jaren samen) of ongeveer 7% (totale impact over de 3 jaren) van het EPRA resultaat over boekjaar 2018²⁸.

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

a) Beschrijving van de risico's

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

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

²⁵ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

²⁶ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

²⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

²⁸ Voor de verstreken jaren (2015 tot en met 2018) bedraagt de mogelijke cumulatieve impact aldus EUR 4,1 miljoen of EUR 0,34 per aandeel (ongeveer 11% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018).

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

b) Beheersing van de risico's

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

4.4.5 Stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

4.4.6 Milieu-gerelateerde risico's

a) Beschrijving van de risico's

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

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

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

b) Beheersing van de bouw- en milieurisico's

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

5. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Er werden geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling gemaakt in het afgelopen boekjaar.

6. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

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

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

Montea Comm. VA Vaste Inrichting – SIIC (F-75008 Paris, Place de la Madeleine 18-20.)

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

7. Afgeleide financiële instrumenten:

100,7% van de lopende bankschuld (zonder rekening te houden met de uitstaande obligatieleningen en andere financiële schulden) bij financiële instellingen werden ingedekt door middel van volgende interest rate swaps:

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2018	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2018(*)	Reële waarde 2017(*)	Reële waarde 2016(*)	Reële waarde variatie 2018 vs 2017
IRS *	1/04/2015	31/12/2018	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	-4.943	-5.900	4.943
IRS *	2/01/2015	2/01/2019	25.000	25.000	2,25%	Euribor 3M	-166	-2.558	-3.324	2.392
IRS *	30/11/2015	30/05/2019	0	0	3,07%	Euribor 3M	0	0	-845	0
CAP	31/12/2018	31/12/2019	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2018	31/12/2019	20.000	20.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS *	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-768	-932	-1.248	163
IRS *	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	-	-1.488	0
IRS *	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.120	-1.236	-1.590	116
IRS *	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	-	-4.550	0
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	3/10/2016	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.238	-2.265	-2.949	27
IRS *	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	0	-	-2.983	0
IRS	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-205	-29	0	0
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-106	18	-120	-124
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-148	-26	0	0
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-279	38	-330	-316
FORWARD START IRS "	31/12/2019	31/12/2025	0	0	1,83%	Euribor 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS "	31/12/2019	31/12/2025	0	0	2,03%	Euribor 3M	-2.282	0	0	0
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-156	-33	0	0
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-626	38	-763	-664
FORWARD START IRS "	31/12/2019	31/12/2026	0	0	2,31%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-412	-104	0	0
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-31	3	-41	-34
IRS "	31/12/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-178	0	0	0
IRS "	1/04/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-1.023	0	0	0
IRS "	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-362	0	0	0
IRS "	3/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-373	0	0	0
IRS "							1	0	0	0
TOTAL			332.500	332.500			-10.473	-12.029	-26.131	6.502

(*) waarde excl CVA/DVA

(*) vervroegd beëindigd en vervangen in 2017 en 2018

(ii) nieuw afgesloten IRS-en ter vervanging van de vervroegd beëindigde in 2018

Het bedrag van de reële waarde van de indekkinginstrumenten op 31 december 2018 bedraagt € 10.473K vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

8. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

8.1. Toepasselijke wetgeving en referentiecode

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur herneemt de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze deze heeft toegepast gedurende het boekjaar 2018.

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

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

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

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

De Vennootschap en haar Zaakvoerder leven de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en de wettelijke bepalingen inzake corporate governance na door deze mutatis mutandis toe te passen op de organisatie van het bestuur binnen de Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Zaakvoerder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van Montea Management NV die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is aldus transparant met betrekking tot corporate governance.

In het corporate governance charter zoals laatst gewijzigd op 11/08/2016 (zie www.montea.com/investor-relations/corporate-information) en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term "raad van bestuur" de raad van bestuur van de Zaakvoerder van Montea – Montea Management NV – bedoeld.

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

- overeenkomstig bepaling 4.6 van de Corporate Governance Code 2009 mag het mandaat van een bestuurder niet meer dan vier jaar bedragen. Van dit maximum kan worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken. Deze uitzondering geldt enerzijds voor de gedelegeerd bestuurder die op 17/05/2016 voor zes jaar werd benoemd om hem in staat te stellen een langetermijnstrategie te implementeren en anderzijds voor de voorzitter van de raad van bestuur die op 19/05/2015 voor zes jaar werd benoemd om de continuïteit van het beleid te verzekeren. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de tabel onder punt 8.4.2.A (iii) (Raad van bestuur – Samenstelling).
- gelet op de beperkte omvang van de Vennootschap, heeft de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap beslist om geen afzonderlijk benoemingscomité op te richten. De taken van het benoemingscomité worden waargenomen door het remuneratiecomité, in het remuneratie- en benoemingscomité;
- overeenkomstig bepaling 2.9 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 moet de raad van bestuur van de Zaakvoerder een secretaris aanstellen die de raad advies geeft betreffende alle bestuursaangelegenheden. Gelet op het beperkte personeelsbestand en de beperkte complexiteit van de organisatie van de Vennootschap is dat vooralsnog niet gebeurd. Wel werd met een advocatenkantoor afgesproken, indien nodig, advies te verstrekken inzake de administratieve opvolging van bestuursaangelegenheden en toepassing van de regels van deugdelijk bestuur.

8.2. Verklaringen betreffende de bestuurders

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren
 - (i) geen enkele bestuurder werd veroordeeld voor fraude, met uitzondering van de NV Insumat die één van de bestuurders van de NV Gindac is en daarbij vast vertegenwoordigd wordt door mevrouw Sophie Maes. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV Afinco - waarin zij een participatie bezat - en werd daarbij vanaf dezelfde datum vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. Na een procedure van gerechtelijke reorganisatie door een overdracht onder gerechtelijk gezag werd de NV Afinco op 29 januari 2015 failliet verklaard;
 - (ii) geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken was bij een faillissement, surseance of ontbinding;
 - (iii) geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging werd gesteld en/of het voorwerp was van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie; en
 - (iv) geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.
- Met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Montea

Management NV en sommige bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding²⁹.

- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders wel of geen aandelen van Montea bezitten, met uitzondering van Dirk De Pauw, Jo De Wolf³⁰, PSN Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck, Eljarah BVBA, vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke en GCA Consult BVBA, vast vertegenwoordigd door Griet Cappelle.
- Er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerend management³¹, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

8.3. Beschrijving van de interne controle- en risicobeheersystemen

8.3.1. Algemeen

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

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

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

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's³² 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.

8.3.2. De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- De risicocultuur
Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap

²⁹ Zie hoofdstuk "Het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder" van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag.

³⁰ Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 5.9.6.4 **Error! Reference source not found.** van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag.

³¹ Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 5.9.6.4 **Error! Reference source not found.** van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag.

³² Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Risicofactoren.

Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereglementeerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in België, Nederland en Frankrijk.

- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen
Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en drie investeringscomités. Het auditcomité heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap te monitoren. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs (EY, Primexis en ABAB/Deloitte in België, Frankrijk en Nederland) voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden, deze partijen leveren louter bijstand (het betreft voor alle duidelijkheid geen delegatie van beheerstaken).
- De organisatie van de Vennootschap
De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema worden weergegeven. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld.
- Maatregelen tot voldoende competentie
De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
 - de bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt ;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ✓ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
 - ✓ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
 - ✓ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

8.3.3. Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

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

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

- controlewerkzaamheden op wettelijke basis:
elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat de oorsprong betreft, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, aan de hand van notariële aktes of andere wettelijke documenten zoals een Share Purchase Agreement.
- controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
 - de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens één bestuurder van de Zaakvoerder

- goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement). Alle inkomende facturen (van alle verschillende landen) worden bijkomend ook goedgekeurd door de CEO
- goedkeuring van iedere uitgaande betalingen door twee personen (2 effectieve leiders en/of CFO en één effectieve leider)
- controle op de financiële werkzaamheden:
 - indien nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake consolidatie of andere boekhoudkundige aangelegenheden alsook inzake fiscale bijstand
 - analytische lijsten worden bijgehouden en iedere afsluitperiode aangesloten met de boekhouding zowel voor de activa als de passiva zijde van de balans (Reporting Valuation file en Finance Overview)
 - iedere afsluitperiode wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële kosten en opbrengsten t.o.v. het budget en t.o.v. de reële kosten en opbrengsten van het voorgaande jaar
 - er worden ad hoc steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit
- controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
 - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten
 - Het proactief opvolgen van de renterisico's waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

8.3.4. De financiële informatie en de communicatie

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

Het proces van de financiële informatie is op kwartaal-, halfjaarlijkse en jaarlijkse basis gebaseerd. Jaarlijks wordt hiervoor een retroplanning opgesteld. Het interne boekhoudteam in België en het externe kantoor in Frankrijk en Nederland verschaffen de boekhoudkundige cijfers. Deze cijfers worden geconsolideerd en geverifieerd door het controlling team dat verslag uitbrengt bij de CFO.

8.3.5. Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;
- de persoon belast met de interne audit: in het auditcomité werd een intern auditprogramma goedgekeurd. De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2017) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Koen Claessens. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Dirk De Pauw.

8.4. Raad van bestuur en comités

8.4.1. Algemeen

Montea heeft de rechtsvorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en werd op 26 september 2006 door de FSMA erkend als openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht. Die erkenning ging in op 1

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

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

Montea Management wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea conform artikel 4 van de GVV Wet kan worden bestuurd, en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, conform de bepalingen van de GVV Wet en van het GVV KB.

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

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

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

- de beheersorganen, op twee niveaus:
 - de Zaakvoerder, 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 statutaire zaakvoerder, hebben hun kantooradres op de maatschappelijke zetel van Montea (dit uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea).

8.4.2. Raad van Bestuur

A. Samenstelling raad van bestuur

(i) Benoeming

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

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

De bestuurders worden in principe benoemd voor een periode van maximum vier jaar, doch, in afwijking van aanbeveling 4.6. van de Belgische Corporate Governance Code 2009, kan van dit maximum worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken.

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

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

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

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

(ii) Hoedanigheidsvereisten

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

- kennis van de transportsector en van de logistieke sector in België en in Europa;
- kennis van de werking van zeehavens en van de contacten met hun operatoren;
- kennis van de bouwsector en van de markt voor logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk;
- kennis van de logistieke goederenstromen;
- kennis op het vlak van vastgoedontwikkelingsprojecten;
- ervaring met het leiden van een raad van bestuur of met het deelnemen aan een dergelijke raad, van een beursgenoteerde (vastgoed) onderneming;
- financiële kennis en kennis van “corporate finance” in het kader van complexe vastgoedtransacties.
- kennis van de boekhoudwetgeving inclusief de IFRS-regels.

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

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

- Ciska Servais³³;
- Sophie Maes³⁴;
- Philippe Mathieu³⁵;

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit negen³⁶ leden. De samenstelling van de raad van bestuur is per 31 december 2018 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	21/05/2019
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	03/10/2013	21/05/2019
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2017	19/05/2020

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

Er zal aan de algemene vergadering van Montea Management NV op 21 mei 2019 gevraagd worden om het mandaat van Ciska Servais te verlengen met 2 jaar tot de jaarvergadering van 2021 en het mandaat van Sophie Maes te verlengen met 1 jaar tot de jaarvergadering van 2020.

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

(iv) Curricula

³³ Het bestuursmandaat van Ciska Servais loopt af op 21 mei 2019. Zij kan herbenoemd worden als onafhankelijk bestuurder.

³⁴ Het bestuursmandaat van Sophie Maes loopt af op 21 mei 2019. Zij kan herbenoemd worden als onafhankelijk bestuurder.

³⁵ Het bestuursmandaat van Philippe Mathieu loopt af op 18 mei 2021.

³⁶ Vanaf 1 januari 2018 bestaat de raad van bestuur ingevolg de beëindiging van het mandaat van de heer Delbaere echter nog slechts uit acht leden.

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 de bestuur en van de investeringscomités

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

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b) De lopende mandaten:
 - Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse en sinds 22 februari 2018 bestuurder bij Project Planning Degroote CVBA. Dit laatste mandaat wordt uitgeoefend door DDP Management BVBA met Dirk De Pauw als vaste vertegenwoordiger.
 - Sinds 22/02/2018 bestuurder in naam van DDP Management, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, bij Project Planning Degroote CVBA.
 - Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Montea, Voorzitter van de investeringscomités van de Vennootschap en is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm.VA, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

Jo De Wolf

Uitvoerend bestuurder en CEO

Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 17/05/2022³⁷

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

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

Peter Snoeck

Niet-uitvoerend Bestuurder

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

³⁷ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

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

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

Philippe Mathieu

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

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

Philippe Mathieu, geboren in 1967, behaalde een diploma Toegepaste Economische wetenschappen (KU Leuven) en behaalde in 1989 eveneens een diploma Master in Business Administration (MBA).

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

Jean-Marc Mayeur

Niet-uitvoerend bestuurder

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

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Retail Estates
- b) De lopende mandaten:
 - Federale Management sinds 2012.
 - Federale Invest sinds 2013.
 - Sinds 2012 van bestuurder van verschillende vastgoedfilialen die in studentenkamers en in rusthuizen investeren en die in 2017 fusioneerden in Federale Real Estate Investment Management.
 - 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), RosensteinNV (vastgoedfiliaal van Federale in Luxembourg).
 - Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij als Chief Investment Officer de Federale Verzekering als bestuurder van Montea.

Ciska Servais

Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder

Begin mandaat: 21/05/2013 - Herbenoemd tot 21/05/2019

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b) De lopende mandaten:
Beursgenoteerde CFE NV (bouwbedrijf), Astrea BV CVBA (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 21/05/2019

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
 - De mandaten in eigen naam: Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV, ACS Technics NV, Building Hotel Maes NV, Aedifica NV, Investissement Leopold SA.
 - De mandaten van de vennootschap Insumat NV: Aedifica NV, Aalterpaint NV, Alides Projects NV, Paestum NV.
- b. De lopende mandaten:
 - In eigen naam: Bestuurder Insumat NV, Promotion Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, P+eState CVBA, ACS Technics NV, Stocznia Cesarska Development SpZoo, Argolla Stocznia Cesarska Management SpZoo, 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, Investera NV, Investpool NV, ACS Technics NV, Alides Properties NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Ghent Industrial Investment NV, VIA NV, VINEA NV, Rinkkaai NV, NVGdansk Development Holding NV, Parkrand, Edegem NV, Prins Boudewijn NV, Piper NV, Spitfire NV, Alides Lux SPRL
 - .

Greta Afslag

Niet-uitvoerend bestuurder

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

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

- a) De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil.
- b) De lopende mandaten:
Sinds 1998 bestuurder van VDL Interass, verzekeringsmakelaar.
Sinds 2010 bestuurder van Belins invest, investeringsvennootschap.
Sinds 2017 bestuurder bij Montea.

B. Taken raad van bestuur

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

- definitie van de strategie van Montea, het risicoprofiel en in het bijzonder de definitie van de sectoren en het geografische werkterrein in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- goedkeuring van investeringsbeslissingen in lijn met de wettelijke vereisten terzake;
- opvolging en goedkeuring van de periodieke financiële informatie;
- toezicht op het uitvoerend management, in het bijzonder in het licht van de opvolging van de strategie;
- goedkeuring van de publiek verspreide informatie;
- voorstel van winstbestemming;
- de overige taken uitdrukkelijk aan de Zaakvoerder toegewezen (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/splittingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2018 is de raad van bestuur 5 maal samengekomen en heeft de raad van bestuur 3 maal telefonisch vergaderd³⁸. Tussendoor werden waar nodig in het belang van de vennootschap bijzondere ad hoc vergaderingen van de raad van bestuur gehouden via telefoonconferentie. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Aanvang 1 ^{ste} mandaat	Einde mandaat	Aanwezig- heid 2018
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2021	8/8
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2022	8/8
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2018	Mei 2021	4/4
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder ³⁹	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2021	7/8
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2012	Mei 2021	7/8
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2019	7/8
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2019	8/8

³⁸ Telefonische vergaderingen werden in 2018 niet vergoed.

³⁹ Tot 30/06/2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2017	Mei 2020	8/8
André Bosmans	Onafhankelijk – niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2018	4/4

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

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het auditcomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van de investeringscomités;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van de investeringscomités;
- beraadslaging en beslissingen inzake de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- bespreking en goedkeuring van het jaarlijkse budget;
- evaluatie en opvolging van de vastgelegde strategie;
- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend op 14 mei;
- beraadslaging en beslissingen inzake kapitaalverhoging door inbreng in natura op 5 april en 21 september 2018.

D. Werking raad van bestuur

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

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

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van haar comités.

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

Individuele bestuurders en de comités kunnen te allen tijde via de Voorzitter van de raad van bestuur, de raad van bestuur verzoeken om op kosten van de Vennootschap beroep te doen op externe deskundigen (juridische adviseurs, fiscale adviseurs, enz., conform artikel 4.11 van de Belgische Corporate Governance Code 2009). Deze externe deskundigen kunnen worden aangesteld in het licht van nieuwe aankopen, desinvesteringen en nieuwe reglementeringen inzake milieu en wettelijke aangelegenheden. De raad van bestuur is verplicht om op een dergelijke vraag van een bestuurder of comité in te gaan indien deze door de meerderheid van de bestuurders wordt goedgekeurd.

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

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

E. Voorzitter raad van bestuur

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

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

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

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

F. Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

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

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

G. Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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

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

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

8.4.3. Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het auditcomité bestaat uit de volgende bestuurders:

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

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

Overeenkomstig artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen moet ten minste één lid van het auditcomité beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Terzake kan onder meer worden verwezen naar de ruime ervaring en deskundigheid van het voltallige comité:

- mevrouw Sophie Maes heeft onder meer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes;
- mevrouw Ciska Servais heeft onder meer relevante ervaring als lid van het auditcomité van CFE NV;
- de heer Jean-Marc Mayeur heeft onder meer relevante ervaring als bestuurder van de diverse filialen van de Federale Verzekering.

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

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

B. Taken auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen. De taken van het auditcomité omvatten onder meer:

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

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

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

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2018 kwam het auditcomité 5 maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2018
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	5/5
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5/5
Jean-Marc Mayeur	Niet uitvoerend bestuurder	5/5
Philippe Mathieu*	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/2

*benoemd in mei 2018 – eerste maal deelgenomen aan het auditcomité dat plaats vond in augustus 2018

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

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

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

D. Evaluatie auditcomité

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

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

De evaluatie van de leden en de werking van het auditcomité gebeurt op permanente basis (i) enerzijds door de collega's onderling en (ii) anderzijds door de voltallige raad van bestuur. Wanneer iemand vraagt tevens 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.

8.4.4. Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft een remuneratiecomité opgericht conform artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen. Het remuneratiecomité treedt tevens op als benoemingscomité omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap.

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

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

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

Mevrouw Sophie Maes heeft ondermeer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes, Mevrouw Ciska Servais heeft ondermeer relevante ervaring als lid en voorzitter van het remuneratiecomité van CFE NV.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

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

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2018 2 maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2018
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	2/2
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/2
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	1/1

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2018 en bespreking van de objectieven voor 2019;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelen aankoopplan;
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2018.

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.

8.4.5. Investeringscomités

A. Samenstelling investeringscomités

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België bestaat uit de volgende personen:

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

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Eljarah BVBA, 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 BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Eljarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO);
- HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylke Okkinga, directeur Nederland;
- Ard De Keijzer;
- Rien van den Heuvel.

B. Taken investeringscomités

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

C. Activiteitenverslag investeringscomités

In 2018 is het investeringscomité België 4 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2018
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	4/4
Jo De Wolf	Lid	4/4
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	4/4
Eljarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	4/4
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	4/4
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	4/4
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	4/4
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	4/4
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	4/4

In 2018 is het investeringscomité Frankrijk 6 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2018
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	6/6
Jo De Wolf	Lid	6/6
Eljarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	6/6
Jean de Beaufort	Lid	6/6
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Laurent Horbette	Lid	6/6

In 2018 is het investeringscomité Nederland 5 maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2018
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	5/5
Jo De Wolf	Lid	5/5
Elijah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	5/5
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	5/5
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	5/5
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	5/5
Ard De Keijzer	Lid	4/5
Rien van den Heuvel	Lid	5/5

8.4.6. Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Situering

De raad van bestuur heeft de uitvoerende taken en het dagelijks bestuur van Montea aan het uitvoerend management toevertrouwd, bestaande op ogenblik van dit jaarverslag uit⁴⁰:

Naam	Functie
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)
Elijah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Chief Financial Officer (CFO)
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Chief Commercial Officer (CCO)
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Chief Operating Officer (COO)
Jean de Beaufort	Directeur Frankrijk
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Directeur Nederland

De heer Jo De Wolf en de heer Dirk De Pauw, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV Wet⁴¹.

B. Situering

⁴⁰ PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck, maakt geen deel meer uit van het uitvoerend management sinds 1 juli 2018.

⁴¹ De raad van bestuur van 26 maart 2018 heeft beslist om de heer Dirk De Pauw te benoemen tot effectieve leider in de plaats van PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck, en dit met ingang van 1 juli 2018.

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

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

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

C. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

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

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

D. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

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

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

Het uitvoerend management voorziet de raad van bestuur van alle relevante bedrijfs- en financiële informatie. Hierbij worden onder andere verstrekt: kerncijfers, een analytische voorstelling van de

resultaten versus het budget, een overzicht van de evolutie van de vastgoedportefeuille, de geconsolideerde jaarrekening en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

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

E. Evaluatie van het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder

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

8.5. Diversiteitsbeleid

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

De raad van bestuur van Montea telt momenteel drie vrouwelijke leden wat betekent dat per 1 januari 2018 1/3 van de bestuurders (zijnde drie van de negen leden) een ander geslacht hebben dan de overige bestuurders. Bovendien hebben de huidige leden van de raad van bestuur een diverse achtergrond zoals de vastgoedsector, juridische sector en de bancaire sector.

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

8.6. Remuneratieverslag

8.6.1. Zaakvoerder

A. Remuneratiebeleid

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

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

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat⁴² en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVV wet. De Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gedane kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2018

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2018, bedroeg de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder € 667.000 excl. BTW. Dit bedrag omvat grotendeels de totale remuneratiekost in hoofde van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Statutaire Zaakvoerder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 21 mei 2019.

8.6.2. De raad van bestuur en haar comités

A. Remuneratiebeleid

Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt het continuïteitsprincipe toegepast. Zij worden enkel vergoed onder de vorm van zitpenningen betaald per effectief bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur en van comités binnen de raad van bestuur⁴³. De voorzitter van de raad van bestuur ontvangt naast de zitpenningen een vaste vergoeding.

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

Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur, voorbereid door het remuneratie- en benoemingscomité⁴⁴. Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van € 25.127,50 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea.

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

⁴² 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.

⁴³ Een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 (ingaaand vanaf 2019) voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van Montea Management NV van 21 mei 2019.

⁴⁴ Een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 (ingaaand vanaf 2019) voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van Montea Management NV van 21 mei 2019.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

B. Remuneratie in het boekjaar 2018

Na benchmarking werd de zitpenning voor de niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders voor het boekjaar 2018 vastgelegd op € 2.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur. De uitvoerende en de niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders ontvangen geen zitpenningen.

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

De niet-uitvoerende, onafhankelijke leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning per effectief bijgewoonde vergadering van het comité. Deze zitpenningen voor het boekjaar 2018 werden vastgelegd op € 2.000 per zitting voor de Voorzitter en de leden van alle comités.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2018 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur Ontvangen vaste vergoeding	Raad van Bestuur Presentiegelden	Auditcomité Presentiegelden	Remuneratie- en benoemingscomité Presentiegelden	Totaal
Dirk De Pauw	Voorzitter	Voorzitter Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	€ 60.000				€ 60.000
Jo De Wolf	Lid	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder					€ 0
André Bosmans		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder		€ 6.000		€ 2.000	€ 8.000
Peter Snoeck	Lid	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw					€ 0
Jean-Marc Mayeur		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Federale Verzekering					€ 0
Greta Afslag		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium					€ 0
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 10.000	€ 10.000	€ 4.000	€ 24.000
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Sophie Maes		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 10.000	€ 10.000	€ 4.000	€ 24.000
Philippe Mathieu		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 4.000	€ 4.000		€ 8.000
				€ 60.000	€ 30.000	€ 24.000	€ 10.000	€ 124.000

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

Voor het boekjaar 2019 en 2020 worden geen wijzigingen voorzien, met uitzondering van één, aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités:

- de zitpenning voor de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders is vastgelegd op € 2.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur. De uitvoerende en de niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders ontvangen geen zitpenningen.
- de voorzitter van de raad van bestuur ontvangt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 60.000.
- de voorzitter en de niet-uitvoerende en onafhankelijke leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning van € 2.000 per effectief bijgewoonde vergadering.
- maar er wordt voorzien in een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van ad hoc telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen⁴⁵.

8.6.3. De investeringscomités

A. Remuneratiebeleid

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2018

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

B. Remuneratie in het boekjaar 2018

Voor de leden betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2018 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Investeringscomité	Functie	Land	Remuneratie
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	BE/FR/NL	30.000 €
Jo De Wolf, CEO	Lid	BE/FR/NL	0
Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	BE/FR/NL	0
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	BE/NL	0
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	BE/NL	0
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	BE	0
Jean de Beaufort	Lid	FR	0
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	NL	0
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	BE	7.000 € (*)
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	BE	7.000 € (*)
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	BE	7.000 € (*)
SAS Casamagna, vertegenwoordigd door Lauren Horbette	Lid	FR	11.000 € (*)
ADK Invest BV, vertegenwoordigd door Ard de Keijzer	Lid	NL	7.000 € (*)
Rien MTMA van den Heuvel, vertegenwoordigd door Rien van den Heuvel	Lid	NL	9.000 € (*)

(*) Het investeringscomité België/Frankrijk/Nederland heeft één tweedaagse gehouden die geldt als twee vergaderingen waarvoor de leden een totale zitpenning van EUR 3.000 per lid hebben ontvangen.

⁴⁵ Deze bijkomende vergoeding wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van Montea Management NV van 21 mei 2019.

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Voor de boekjaren 2019 en 2020 worden er geen wijzigingen aangebracht aan de thans geldende remuneraties voor de leden van het investeringscomité.

8.6.4. Het uitvoerend management

1. Remuneratiebeleid

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

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

Noch de vaste vergoeding, noch de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management mogen worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties⁴⁶.

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

Jaarlijks beslist de raad van bestuur op voorstel van het remuneratie- en benoemingscomité over de variabele vergoeding waarop de leden van het uitvoerend management recht kunnen hebben m.b.t. hun activiteiten voor het volgende boekjaar. Daarbij bepaalt de raad van bestuur de bedragen van de variabele vergoeding, alsook de prestatiecriteria waarvan deze vergoedingen afhankelijk zijn. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 520bis, 520ter en 525 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd.

2. Remuneratie in het boekjaar 2018

⁴⁶ Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Statutaire jaarrekening Montea Comm. VA per 31.12.2018

De variabele vergoeding van de CEO en de overige leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2018 werd in het begin van het boekjaar 2018 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen, die evenredig een mogelijke variabele vergoeding vertegenwoordigen:

Communicatie:

- Focus op corporate communicatie
- Optimalisatie website

Business Development BE/NL/FR:

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

Finance:

- Implementatie Client Relationship Management - Opvolging klanten/aging/facturatie : digitale werking
- Optimalisatie & digitalisering van het closing proces
- Aligneren procedures & rapportering tussen FIN & OPS
- Debt management: actief asset-liability matching voeren
- Implementatie rapporteringstool: Cognos verder parametren & optimaliseren

Operations:

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

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de voorzitter van de raad van bestuur, bepaald of de vooropgestelde doelstellingen niet, geheel of gedeeltelijk behaald werden. Deze evaluatie (en de eventuele variabele vergoeding) wordt besproken op het remuneratie-en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur. Voor het boekjaar 2018 werd vastgesteld dat alle doelstellingen voor elk van de leden van het management werden behaald. Daardoor kregen de leden van het uitvoerend management hun “on target” bonus uitbetaald.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2018 heeft het uitvoerend management⁴⁷ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
Jo De Wolf (*)	€ 491.337	€ 158.609	€ 0	€ 0	€ 649.946
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1.871.354	€ 418.800	€ 0	€ 14.400	€ 2.304.554
	€ 2.362.691	€ 577.409	€ 0	€ 14.400	€ 2.954.500

(*) De heer Jo De Wolf (CEO) heeft tot eind september een vergoeding ontvangen via de vennootschap Lupus AM BVBA, daarna is zijn vergoeding rechtstreeks als natuurlijke persoon uitbetaald.

⁴⁷ Het uitvoerend management bestaat uit zeven leden (zie punt 6.1.4.6 A.).

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

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

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

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

Op het remuneratie- en benoemingscomité van 12 februari 2019 werden de volgende objectieven voor 2019 en 2020 voor de CEO en het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

Communicatie:

- Verbeteren corporate identity via verschillende initiatieven

Business Development BE/NL/FR:

- > 95% EPRA bezettingsgraad
- Groei portefeuille met € 100mio /jaar
- Verdere commercieel uitbouw over de 3 landen

Finance:

- Opvolging klanten/aging/facturatie
- Aligneren procedures & rapportering tussen FIN & OPS
- Debt management: actief asset-liability matching voeren
- Digitalisering processen
- Implementatie rapporteringstool: Cognos verder parametren & optimaliseren

Operations:

- Project management, oplevering van de lopende projecten in BE/FR/NL
- Aligneren procedures & rapportering tussen FIN & OPS
- Verder uitwerken offertediensten

D. Aandelen aankoopplan

Op 21 september 2018 keurde de raad van bestuur een aandelen aankoopplan goed ten gunste van het management.

Onder dit aandelen aankoopplan kocht de CEO Jo De Wolf op 26 september 2018 100.000 aandelen aan een eenheidsprijs van € 43,11 berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea

(ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 (dertig) beursdagen voor 21 september 2018 – t.w. € 51,73. Deze aandelen zijn krachtens het plan onderworpen aan een lock-up van 3,5 jaar.

E. Vertrekvergoedingen

De managementovereenkomst gesloten tussen de CEO en Montea voorziet in een éénmalige equivalente vergoeding van 12 maanden (vast en variabel gedeelte) bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst.

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

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

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

(*) Dit wordt verhoogd met 1 maand per gepresteerd jaar met een max. van 6 maanden

(**) De vertrekvergoedingen worden bepaald volgens de wettelijke bepalingen inzake arbeidsovereenkomsten

(***) Sinds mei 2018 maakt PSN Management BVBA geen deel meer uit van het Uitvoerend Management

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

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

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

8.8. Andere betrokken personen

8.8.1. Compliance Officer

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

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de Compliance Officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Corporate Governance Code 2009, berust de

onafhankelijke compliance functie bij Elhanafi Oubial sinds 26 mei 2017⁴⁸ (hij werd aangesteld voor een periode van drie jaar).

De Compliance Officer is belast met het onderzoek naar en de bevordering van de naleving door de Vennootschap van de regels die verband houden met de integriteit van haar activiteiten. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het betreft aldus een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de toepasselijke regelgeving. Zo is de compliance officer onder meer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik. Verder is hij eveneens belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake belangenconflicten zoals voorgeschreven door hoofdstuk 9 van Montea's corporate governance charter en inzake onverenigbaarheid van mandaten.

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

8.8.2. Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

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

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

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

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

Bij Montea is Elhanafi Oubial belast met de risicobeheerfunctie voor een periode van drie jaar met ingang van 26 mei 2017⁴⁹, stilzwijgend verlengbaar voor periodes van telkens 1 jaar en op elk moment vervroegd beëindigbaar bij beslissing van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Hij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Hij rapporteert aan de effectieve leider, Jo De Wolf.

⁴⁸ Deze functie werd van 4 juli 2016 tot 25 mei 2017 uitgeoefend door Charlotte Wellens.

⁴⁹ Deze functie werd van 4 juli 2016 tot 25 mei 2017 uitgeoefend door Charlotte Wellens.

8.8.3. Interne audit

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

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

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

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

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

De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2017) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door Koen Claessens. Hij brengt verslag uit bij de uitvoerende bestuurders, die op hun beurt verslag uitbrengen bij de voltallige raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder, in voorkomend geval via het auditcomité. De verantwoordelijke voor interne audit kan ook rechtstreeks de voorzitter van de raad van bestuur of de commissaris van Montea informeren. Hij mag kennis nemen van alle stukken, bestanden en informatiegegevens van de onderneming, inbegrepen de beheersinformatie en de notulen van de advies- en beslissingsorganen, en dit voor zover als nodig voor de uitoefening van zijn opdracht.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider Dirk De Pauw 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

8.8.4. Commissaris

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen. De commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA. De commissaris werd op de jaarlijkse algemene vergadering van 17 mei 2016 herbenoemd voor een termijn van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2019⁵⁰.

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

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

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

- 1) zich er van vergewissen dat de GVV de passende maatregelen heeft genomen voor de administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie en voor de interne controle in het vooruitzicht van de naleving van de GVV Wet en het GVV KB en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en van het beheerreglement of de statuten;
- 2) bevestigen dat de jaarverslagen en de halfjaarlijkse verslagen die hem door de GVV worden bezorgd krachtens artikel 50 van de GVV Wet volledig juist zijn en volgens de geldende regels zijn opgesteld;

⁵⁰ Het huidige mandaat van de commissaris verstrijkt op algemene vergadering van 2019. Gezien het feit dat Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA reeds sinds 2010 commissaris is van Montea Comm.VA, werd voor de benoeming van een nieuwe commissaris de procedure gevolgd conform artikel 16 van de verordening nr. 537/2014 van 16 april 2014 betreffende de specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang en artikel 132/1, §3, a) van het Wetboek van vennootschappen. Op 17 oktober 2018 opende Montea een openbare aanbestedingsprocedure waarbij kandidaten hun voorstellen konden indienen tot 30 november 2018. De voorstellen werden grondig bekeken door het auditcomité die, zoals door de verordening en de wet vereist, twee kandidaten naar voor schoof met aanduiding van een voorkeur voor één. De raad van bestuur volgde de voorkeur van het auditcomité, met name een hernieuwing van het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, met als vast e vertegenwoordiger de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA. De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering op 21 mei 2019 vragen om de huidige commissaris te herbenoemen.

- 3) periodiek verslag uitbrengen bij de FSMA of op haar verzoek bijzonder verslag uitbrengen over de organisatie, de werkzaamheden en de financiële structuur van de GVV;
- 4) verslag uitbrengen bij de FSMA van zodra hij kennis krijgt van:
 - a) beslissingen, feiten of ontwikkelingen die de positie van de GVV financieel of op het vlak van haar administratieve, boekhoudkundige, financiële of technische organisatie of van haar interne controle, op betekenisvolle wijze beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;
 - b) beslissingen of feiten die kunnen wijzen op de overtreding van het Wetboek van vennootschappen, de statuten, de GVV Wet, het GVV KB en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
 - c) andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris-revisor is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2018 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea € 51.688,47. Naast het vermelde ereloon werd € 42.550 als vergoeding voor extra controlewerkzaamheden aan de commissaris uitgekeerd.

8.8.5. Vastgoedexpertise

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

De deskundige is Jones Lang LaSalle BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel voor de activa in België, Nederland en Frankrijk. In de raad van bestuur van 20 februari 2018 werd de aanstelling van Jones Lang LaSalle BVBA, 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.

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

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

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

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2018 bedroeg het totaal aan erelonen dat werd betaald in het kader van deze opdrachten € 150.290 (excl. BTW).

8.8.6. Persoon belast met de financiële dienst

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

De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost in van € 28.778 (excl BTW) in 2018. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

8.9. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

8.10. Belangenconflicten

8.10.1 Wetboek van vennootschappen

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

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

In de loop van het boekjaar 2018 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen en de procedure voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen tweemaal moeten toepassen. Op 20 augustus 2018 en 21 september 2018 werd door de raad van bestuur met toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, en na het verlaten van de vergadering door de betreffende bestuurder, beraadslagingen gehouden en beslissingen genomen omtrent (i) de inkoop van eigen aandelen en (ii) het Aandelen Aankoopplan 2018.

Uittreksel uit de notulen van 20 augustus 2018

“Voorafgaande verklaring

Voorafgaand aan de behandeling van de agenda, verklaart de heer Jo De Wolf 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 (i) het Aandelen Aankoopplan, vermeld onder agendapunt I, op de heer Jo De Wolf van toepassing zal zijn en hij onder de modaliteiten opgenomen in dit plan voordeliger aandelen van Montea zal kunnen aankopen dan de huidige beurskoers;

(ii) het Aandelen Aankoopplan niet kan worden gerealiseerd zonder dat Montea een inkoop van eigen aandelen doet; en (iii) de heer Jo De Wolf een remuneratie zal ontvangen voor de diensten geleverd overeenkomstig de dienstverleningsovereenkomst vermeld onder agendapunt III.2.

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat:

“§1. Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, moet hij dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de raad van bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen. Ingeval de vennootschap een of meer commissarissen heeft benoemd, moet de betrokken bestuurder tevens die commissarissen van het strijdig belang op de hoogte brengen.

Met het oog op de publicatie ervan in het verslag bedoeld in artikel 95, of bij gebreke daaraan in een stuk dat gelijk met de jaarrekening moet worden neergelegd, omschrijft de raad van bestuur in de notulen de aard van de in het eerste lid bedoelde beslissing of verrichting en verantwoordt het genomen besluit. Ook de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de vennootschap moeten in de notulen worden vermeld. In het verslag moeten de voornoemde notulen in hun geheel worden opgenomen.

Het in artikel 143 bedoelde verslag van de commissarissen moet een afzonderlijke omschrijving bevatten van de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap van de besluiten van de raad van bestuur, ten aanzien waarvan een strijdig belang in de zin van het eerste lid bestaat.

Bij de vennootschappen die een publiek beroep op het spaarwezen doen of hebben gedaan, mag de in het eerste lid bedoelde bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband.

§ 2. De vennootschap kan de nietigheid vorderen van beslissingen of verrichtingen die hebben plaatsgevonden met overtreding van de in dit artikel (en de in artikel 524ter) bepaalde regels, indien de wederpartij bij die beslissingen of verrichtingen van die overtreding op de hoogte was of had moeten zijn.

§ 3. (Bovendien zijn § 1 en artikel 524 ter niet) van toepassing wanneer de beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid behoren van de raad van bestuur, betrekking hebben op beslissingen of verrichtingen die tot stand zijn gekomen tussen vennootschappen waarvan de ene rechtstreeks of onrechtstreeks ten minste 95 % bezit van de stemmen verbonden aan het geheel van de door de andere uitgegeven effecten, dan wel tussen vennootschappen waarvan ten minste 95 % van de stemmen verbonden aan het geheel van de door elk van hen uitgegeven effecten in het bezit zijn van een andere vennootschap.

(Bovendien zijn § 1 en artikel 524ter niet) van toepassing wanneer de beslissingen van de raad van bestuur betrekking hebben op gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.”

Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, kan de betrokken bestuurder deelnemen aan de beslissing maar dienen in de notulen de volgende vermeldingen opgenomen te worden:

Deze vermeldingen luiden als volgt:

a. Aard van de verrichtingen

De eerste verrichting betreft de goedkeuring van het Aandelen Aankoopplan 2018, waarbij Montea de mogelijkheid biedt aan bepaalde leden van het uitvoerend management om tegen een marktconforme prijs, die een korting bevat rekening houdende met een lock-up van 3,5 jaar, een bepaald aantal aandelen aan te kopen. De heer Jo De Wolf is een begunstigde van dit Aandelen Aankoopplan 2018.

De tweede verrichting betreft de bespreking en de beslissing van hoe een inkoop van eigen aandelen zal plaatsvinden om het Aandelen Aankoopplan 2018 te realiseren. Zonder de inkoop kan het plan niet gerealiseerd worden.

De derde verrichting betreft het aangaan van de dienstverleningsovereenkomst, gesloten tussen de Vennootschap en de heer Jo De Wolf. De heer Jo De Wolf zal een bezoldiging ontvangen van de Vennootschap en dit met ingang van 23 september 2018 overeenkomstig de dienstverleningsovereenkomst onder agendapunt III.2.

b. Verantwoording van de genomen besluiten

Met de opstart van het Aandelen Aankoopplan 2018 onderkent de raad van bestuur de noodzaak om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken- en tendensen, is de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Montea Comm.VA kan participeren. Om het Aandelen Aankoopplan 2018 te realiseren, dient Montea een inkoop van eigen aandelen te doen.

Het Aandelen Aankoopplan 2018 en de dienstverleningsovereenkomst met Jo De Wolf kadert in het blijvend verzekeren van efficiënt en professioneel bestuur van de Vennootschap.

De dienstverleningsovereenkomst verzekert de wederzijdse rechten en plichten van de Vennootschap en de CEO / effectief leider, zoals onder meer de verhouding tussen de CEO en de (raad van bestuur van de) Vennootschap en de taken en modaliteiten van hun samenwerking zoals opgesomd in de dienstverleningsovereenkomst.

c. Vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen van de Vennootschap

De Vennootschap zal aan Jo De Wolf (i) een bepaald aantal aandelen Montea aanbieden tegen marktconforme prijs, die een korting bevat rekening houdende met een lock-up van 3,5 jaar, en (ii) een vergoeding betalen als tegenprestatie voor de diensten die hij zal verlenen aan de Vennootschap.

De Vennootschap heeft een doorgedreven analyse laten opmaken om de inkoop van eigen aandelen mogelijk te maken met de minst grote vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap. De commissaris is akkoord met hoe de inkoop van eigen aandelen op een boekhoudkundige manier correct zal worden verwerkt.

De heer Jo De Wolf heeft een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard hierbij aangezien hij (i) een begunstigde is van het Aandelen Aankoopplan 2018 dat zonder de inkoop van eigen aandelen door Montea niet realiseerbaar is en (ii) zal instaan voor de uitvoering van de dienstverlening en hiervoor een bezoldiging zal ontvangen van de Vennootschap. Jo De Wolf is van oordeel dat zowel de modaliteiten van het Aandelen Aankoopplan 2018, als de vergoeding in het kader van de dienstverleningsovereenkomst, marktconform zijn, wat ook wordt bevestigd door de raad van bestuur.

A. Besluiten

1. Aandelen Aankoopplan 2018

a. Goedkeuring, op advies van het remuneratie-en benoemingscomité, van het Aandelen Aankoopplan 2018 voor het uitvoerend management van Montea

De raad van bestuur is het eens met het remuneratie-en benoemingscomité dat de noodzaak onderkent om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken- en tendensen, is de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Montea Comm.VA kan participeren.

De raad van bestuur beslist unaniem, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, om het betreffende Aandelen Aankoopplan 2018, zoals aangehecht in Bijlage 1, goed te keuren.

b. Goedkeuring, op advies van het remuneratie-en benoemingscomité, van het aantal aandelen die aan de respectievelijke uitvoerende managers zal worden aangeboden in kader van het Aandelen Aankoopplan 2018

Het remuneratie-en benoemingscomité stelt voor om enkel aan de heer Jo De Wolf, CEO, op dit ogenblik aandelen toe te kennen in het kader van het Aandelen Aankoopplan. Zij stellen voor om hem 100.000 aandelen aan te bieden volgens de modaliteiten bepaald in het Aandelen Aankoopplan 2018. Voor de andere uitvoerende managers zal in het kader van de remuneratie-oefening 2019, het aantal aandelen bepaald worden.

De raad van bestuur is het eens met de motivering van het remuneratie-en benoemingscomité en beslist unaniem de heer Jo De Wolf 100.000 aandelen Montea aan te bieden conform het Aandelen Aankoopplan 2018 zodra deze beschikbaar zijn.

c. Volmacht aan de heer Dirk De Pauw om de Koopovereenkomst met de heer Jo De Wolf te ondertekenen

De raad van bestuur beslist unaniem om een bijzondere volmacht te verlenen aan de heer Dirk De Pauw ter uitvoering van de voorgaande beslissing en meer specifiek om de Koopovereenkomst met de heer Jo De Wolf in naam en voor rekening van Montea te ondertekenen.

2. Inkoop eigen aandelen

a. Bespreking mogelijkheden tot inkoop van eigen aandelen en beslissing van de wijze waarop deze zal plaatsvinden

De inkoop van eigen aandelen kan op volgende wijzen worden gerealiseerd via (i) de gereguleerde markt, of (ii) een OTC-transactie. De raad van bestuur bespreekt de mogelijkheid om een inkoop via de gereguleerde markt te realiseren en besluit dat een inkoop via dergelijke procedure een te lange duurtijd zal hebben gezien de hoeveelheid aandelen die de raad van bestuur wenst in te kopen en de dagelijkse limitering die door de wetgeving wordt opgelegd. De raad van bestuur besluit dan ook dat een OTC-transactie eenvoudiger en goedkoper uit te voeren is.

De raad van bestuur beslist unaniem om de inkoop via eigen aandelen via OTC-transactie verder uit te werken en mogelijke contractspartijen te contacteren. Indien geen geïnteresseerde derde wordt gevonden, zal een inkoop van eigen aandelen via de gereguleerde markt opnieuw worden overwogen.

De raad van bestuur beslist daarnaast unaniem dat, conform de circulaire van de FSMA_2011_07 dd. 11 oktober 2011, de prijs van de ingekochte aandelen gelijkwaardig moet zijn aan de prijs waartegen men op hetzelfde moment aandelen Montea kan verkopen op de gereglementeerde markt. Dit betekent concreet dat de voor de inkoopverrichting geboden prijs lager zal zijn of gelijk zal zijn aan de hoogste actuele onafhankelijke biedprijs in het centraal orderboek van de gereglementeerde markt.

b. Volmacht aan de heer Dirk De Pauw om alle transactiedocumentatie met betrekking tot inkoop van eigen aandelen te ondertekenen

De raad van bestuur beslist unaniem dat wanneer een derde geïnteresseerd is in een OTC-transactie met Montea met betrekking tot de inkoop van 100.000 aandelen, de heer Dirk De Pauw, voorzitter van deze raad van bestuur, gemachtigd is om de nodige transactiedocumentatie te ondertekenen en de transactie uit te voeren.

3. Effectieve leider

a. Benoeming, op voordracht van het remuneratie-en benoemingscomité, van de heer Jo De Wolf als effectief leider

Overwegende dat het mandaat als effectief leider van Jo De Wolf BVBA, met maatschappelijke zetel Assestraat 15, 1730 Asse, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nummer 0478.720.239 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), vast vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, afloopt op 23 september en het volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschap niet langer toegelaten is een rechtspersoon als effectief leider te benoemen, heeft het remuneratie-en benoemingscomité beslist om de heer Jo De Wolf voor te dragen als effectief leider.

De raad van bestuur beslist unaniem om de heer Jo De Wolf, onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van de FSMA, te benoemen tot effectief leider van de Vennootschap.

b. Goedkeuring van de dienstverleningsovereenkomst met de heer Jo De Wolf

De raad van bestuur beslist unaniem om de dienstverleningsovereenkomst, zoals aangehecht in Bijlage 2, van de heer Jo De Wolf goed te keuren.

c. Volmacht aan de heer Dirk De Pauw om de dienstverleningsovereenkomst met de heer Jo De Wolf te ondertekenen

De raad van bestuur beslist unaniem om een bijzondere volmacht te verlenen aan de heer Dirk De Pauw ter uitvoering van de voorgaande beslissingen en meer specifiek om (i) de dienstverleningsovereenkomst met de heer Jo De Wolf en (ii) alle documentatie met betrekking tot de benoeming van de heer Jo De Wolf als effectief leider (o.a. de vragenlijsten van de FSMA), in naam en voor rekening van Montea te ondertekenen.

Uittreksel uit de notulen van 21 september 2018

“Voorafgaande verklaring

Voorafgaand aan de behandeling van de agenda, verklaart de heer Jo De Wolf hierbij een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met een beslissing die behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur, aangezien (i) de inkoop van eigen aandelen, vermeld onder agendapunt I, kadert in de uitvoering van het Aandelen Aankoopplan in agendapunt II, (ii) het Aandelen Aankoopplan op hem als begunstigde van toepassing zal zijn; en (iii) hij onder de modaliteiten opgenomen in dit plan aandelen van Montea zal kunnen aankopen tegen een prijs met korting ten aanzien van de beurskoers.

Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, verlaat de heer De Wolf de vergadering, waarna de overblijvende bestuurders verder als volgt beraadslagen en beslissen:

Voor de doeleinden van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen wordt het volgende vastgesteld:

d. Aard van de verrichtingen

De inkoop van eigen aandelen laat Montea toe een Aandelen Aankoopplan te implementeren. Het goed te keuren Aandelen Aankoopplan 2018 biedt Montea de mogelijkheid aan bepaalde leden van het uitvoerend management om tegen een marktconforme prijs, rekening houdende met een lock-up van 3.5 jaar, een bepaald aantal aandelen aan te kopen. De heer Jo De Wolf is een begunstigde van dit Aandelen Aankoopplan 2018.

e. Verantwoording van de genomen besluiten

De raad van bestuur is van oordeel dat de voorwaarden tot inkoop van de eigen aandelen marktconform zijn. Montea heeft de mogelijkheid om 120.629 eigen aandelen in te kopen tegen de prijs gelijk aan de gemiddelde slotkoers van de dertig laatste beursdagen.

De inkoop van eigen aandelen laat Montea toe een Aandelen Aankoopplan te implementeren. Met het uitschrijven van het Aandelen Aankoopplan 2018 erkent de raad van bestuur de noodzaak om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken- en tendensen, is de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Montea Comm.VA kan participeren. Het Aandelen Aankoopplan 2018 kadert in het blijvend verzekeren van een efficiënt en professioneel bestuur van de Vennootschap. De raad van bestuur is van oordeel dat de modaliteiten van het Aandelen Aankoopplan 2018 marktconform zijn.

f. Vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen van de Vennootschap

De Vennootschap heeft een doorgedreven analyse laten opmaken om de inkoop van eigen aandelen mogelijk te maken met de minst grote vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap. De inkoop gebeurt aan een prijs per aandeel van 51,73 EUR, weze in totaal 6.240.138,17 EUR voor 120.629 aandelen.

De Vennootschap zal aan Jo De Wolf 100.000 aandelen Montea aanbieden tegen een marktconforme prijs rekening houdende met een lock-up van 3,5 jaar, weze 43,11 EUR per aandeel.

g. Mededeling aan de commissaris en opname in het jaarverslag

Onderhavig belangenconflict zal aan de commissaris worden gemeld en zal rechtstreeks worden opgenomen in het jaarverslag van Montea met betrekking tot boekjaar 2018.

B. Besluiten

I. Inkoop eigen aandelen

1. Beslissing tot inkoop van eigen aandelen

De raad van bestuur verwijst naar de bespreking van de mogelijkheden tot inkoop van eigen aandelen dd. 20 augustus 2018. De raad van bestuur besloot toen dat een inkoop van eigen aandelen via een OTC-transactie het eenvoudigste en goedkoopste uit te voeren is.

De raad van bestuur is het unaniem eens dat er zich een unieke opportuniteit voordoet op dit moment om de inkoop van eigen aandelen te realiseren. De Kellen, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht gevestigd te Panovenweg 21 te 4004 JE Tiel, Nederland en ingeschreven bij de Nederlandse Kamer van Koophandel onder het nummer 56307233, heeft Montea benaderd in het kader van een verkoop van 120.629 aandelen.

De raad van bestuur beslist unaniem tot inkoop van eigen aandelen via een OTC-transactie met De Kellen BV. De prijs per aandeel die betaald zal worden bedraagt 51,73 EUR. Deze prijs vrijwaart conform artikel 208 van het KB W.Venn. de gelijke behandeling van de aandeelhouders van Montea en valt binnen de prijsvork krachtens de machtiging inkoop eigen aandelen verstrekt door de algemene vergadering van Montea op 15 mei 2018.

2. Volmacht aan de heer Jo De Wolf

De raad van bestuur beslist unaniem dat de heer Jo De Wolf, gemachtigd is om de nodige transactiedocumentatie te ondertekenen ter uitvoering van de voorgaande beslissing en al het nodige te doen om de transactie uit te voeren.

II. Aankoop Aandelenplan 2018

1. Finale goedkeuring van het Aandelen Aankoopplan 2018 voor het uitvoerend management van Montea

De raad van bestuur is het eens met het remuneratie-en benoemingscomité dat de noodzaak onderkent om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken- en tendensen, is de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Montea Comm.VA kan participeren.

De raad van bestuur beslist unaniem, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité, om het betreffende Aandelen Aankoopplan 2018, zoals aangehecht in Bijlage 1, finaal goed te keuren.

2. Bevestiging van het aantal aandelen die aan de respectievelijke uitvoerende managers zal worden aangeboden in kader van het Aandelen Aankoopplan 2018.

Op advies van het remuneratie- en benoemingscomité besliste de raad van bestuur van 20 augustus 2018 om aan de heer Jo De Wolf 100.000 aandelen te verkopen aan de modaliteiten zoals bepaald in het Aandelen Aankoopplan 2018 zodra deze beschikbaar zijn. Voor de andere uitvoerende managers zal in het kader van de remuneratie-oefening 2019, het aantal aandelen worden bepaald.

De raad van bestuur bevestigt dat (nadat Montea Comm.VA de inkoop van eigen aandelen heeft voltooid) 100.000 aandelen zullen worden verkocht aan de heer Jo De Wolf in de periode tussen 24 en 28 september 2018 en dit om de nodige tijd te voorzien voor de praktische afwikkeling van het aanbod aan en de daarop volgende aankoop van aandelen door de heer Jo De Wolf. De raad van bestuur beslist in die zin unaniem om af te wijken van artikel 4.2 van het Aandelen Aankoopplan 2018 "Prijs per Aandeel" voor de verkoop van aandelen aan de heer Jo De Wolf en dat de prijs waaraan de aandelen aan de heer Jo De Wolf zullen worden aangeboden, zal berekend worden volgens de volgende formule: 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 (dertig) beursdagen voor 21 september 2018. Het resultaat van de voormelde formule levert een verkoopprijs per aandeel op van EUR 43,11. De raad van bestuur is van oordeel dat deze afwijking (m.n. het nemen als maatstaf voor de formule van een dertigdaags beursgemiddelde in plaats van een twintigdaags beursgemiddelde) gerechtvaardigd is gelet op de recente beurskoersstijging van 20% ten gevolge van de aankondiging van de opname van het aandeel Montea in de EPRA-index waarvan op vandaag niet vaststaat dat deze stijging duurzaam zal zijn. Bovendien kan worden beschouwd dat deze prijs (30 daags beursgemiddelde) marktconform is. Vijf verschillende partijen hebben immers op 21 september 2018 om 18h, aan diezelfde referentieprijs per aandeel van EUR 51,73, de recent uitgegeven Montea aandelen (die De Kellen B.V. verwierf ingevolge de inbreng in natura) verworven voor een totale investeringswaarde van EUR 35 miljoen .

De raad van bestuur is wel gebonden door de minimale vervreemdingsprijs per aandeel voorzien in de wedervervreemdingsmachtiging verstrekt door de algemene vergadering van aandeelhouders, met name 75% van de beurskoers van de slotnotering van de aandelen Montea vóór de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst tussen Montea en de heer Jo De Wolf. Indien dit minimum hoger ligt dan de verkoopprijs per aandeel zoals berekend op basis van de voormelde afwijking op het Aandelen Aankoopplan 2018, zullen de 100.000 eigen aandelen verkocht worden aan Jo De Wolf tegen deze minimumprijs.

Indien de verkoop en eigendomsoverdracht van de 100.000 aan de heer Jo De Wolf aangeboden aandelen niet zou plaatsvinden in de periode tussen 24 en 28 september 2018, beslist de raad van bestuur unaniem om niet af te wijken van artikel 4.2 van het Aandelen Aankoopplan 2018 "Prijs per Aandeel" en zal de prijs waaraan de aandelen aan de heer Jo De Wolf zullen worden aangeboden, berekend worden op basis van de formule zoals opgenomen in artikel 4.2 van het Aandelen Aankoopplan 2018.

De raad van bestuur verwijst naar de nota met betrekking tot het Aandelen Aankoopplan 2018 die begin september onder de bestuurders werd verspreid. Hierbij werd een tweede afwijking van het Plan naar voor geschoven voor de heer Jo De Wolf. Indien de heer Jo De Wolf Montea vrijwillig (zijnde een situatie analoog aan deze beschreven in de definitie van Bad Leaver in het Aandelen Aankoopplan 2018) zou verlaten binnen de periode tussen van 3,5 jaar en 5 jaar na de eigendomsoverdracht en hij intussen (een deel van) de aandelen zou vervreemd hebben, zal de gerealiseerde meerwaarde (zijnde het verschil tussen enerzijds de waarde waaraan hij de aandelen heeft vervreemd en anderzijds de prijs voor dat aantal aandelen) terug betaald moeten worden aan Montea, pro rata het voordeel met als noemer 5 jaar en als teller de niet-verstreken periode sinds verwerving van de aandelen en de periode van 5 jaar. Indien de heer Jo De Wolf echter Montea zou verlaten in een situatie analoog aan deze beschreven in de definitie van Good Leaver in het Aandelen Aankoopplan 2018, dan zal geen pro rata meerwaarde moeten worden terugbetaald. De raad van bestuur beslist om deze voornoemde tweede afwijking op het Aandelen Aankoopplan 2018, met betrekking tot de verkoop en eigendomsoverdracht van de 100.000 aandelen aan de heer Jo De Wolf, unaniem goed te keuren.

De raad van bestuur beslist unaniem dat zij conform artikel 5.1 van het Aandelen Aankoopplan de heer Jo De Wolf de toestemming geeft om de gekochte aandelen in pand te geven aan de kredietinstelling die de aankoopprijs ervan zou financieren.”

8.10.2 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 maximum prijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed verworft dan wel de minimum prijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed vervreemdt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

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

- 1) In het kader van een (indirecte) inbreng in natura van een terrein gelegen te Tiel (NL) op 18 september 2018, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, werd op 19 september 2018 Montea in kennis gesteld van de ondertekening van koopovereenkomsten door enerzijds De Kellen B.V. en anderzijds respectievelijk Ethias NV, Federale Verzekering Vereniging van Onderlinge Levensverzekeringen, Belfius Insurance NV, Constructiv Fonds voor Bestaanszekerheid en Patronale Life NV (allen reeds bekende aandeelhouders van Montea Comm. VA) aangaande nieuwe aandelen Montea.⁵¹ 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:
 - Federale Verzekeringen;
 - Ethias SA; en
 - Belfius Insurance Belgium.
- 2) In het kader van een Aandelen Aankoopplan 2018 kocht op 21 september 2018 Montea 120.629 eigen aandelen in aan een prijs van € 51,73 per aandeel.⁵² In het kader van voornoemde inkoop was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de heer Jo De Wolf gezien hij als tegenpartij bij het Aandelen Aankoopplan 2018 zou optreden of er enig vermogensvoordeel uit zou (kunnen) halen.

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.

⁵¹ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 19/09/2018 of www.montea.com.

⁵² Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24/09/2018 of www.montea.com.

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.

8.11. 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 drempels⁵³ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

8.12. 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)⁵⁴

8.12.1. Kapitaalstructuur (op 31 december 2018)

Het kapitaal, € 261.164.265,47 wordt vertegenwoordigd door 12.814.692 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de eigen aandelen van de vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantieregulering). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

8.12.2. Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. Montea Management NV werd op 23 juni 2016 statutair herbenoemd voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een Commanditaire vennootschap is, is dat de Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen⁵⁵ betreft.

⁵³ 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.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 25 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

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

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

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

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

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

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

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

8.12.3. Toegestaan kapitaal

Sinds 5 juni 2018 werd er twee keer gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal:

- op 21 september 2018 bij de kapitaalverhoging ten belope van €16.247.262,08⁵⁶ in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site in Nederland;
- Op 5 maart 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 58.036.289,04⁵⁷ in het kader van het openbaar aanbod van nieuwe aandelen tegen een inbreng in geld.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ 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 saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt 166.479.219,54 op 31/03/2019.

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

De buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018 heeft de Statutaire Zaakvoerder ook gemachtigd gedurende een periode van drie jaar om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet.

8.12.4. Wederinkoop van aandelen

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

Op 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 gemaakt⁵⁸ en kadert in een aandelen aankoopplan ten gunste van haar management.

In het totaal werden er 120.629 eigen aandelen aangekocht voor een totale aanschaffingswaarde van € 6.240.138,17. Volgens de geldende regels inzake IFRS werd in de geconsolideerde rekeningen een aparte reserve opgenomen voor dit bedrag. Op 31 december 2018 bezat Montea nog 20.629 eigen aandelen.

8.12.5. Contractuele voorwaarden

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Montea partij is en die van kracht worden, worden gewijzigd of die aflopen indien de controle over Montea zou wijzigen ten gevolge van een openbaar overnamebod, met uitzondering van de betreffende bepalingen in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die in 2013, 2014 en 2015 werden uitgegeven (Terms and Conditions).

8.12.6. 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.

⁵⁸ Zie persmededeling van 24 september 2018.

8.12.7. Bijkantoren

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

8.9 Goedkeuring van de statutaire jaarrekening en kwijting

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en tevens de zaakvoerder, de vaste vertegenwoordiger van de zaakvoerder en de commissaris kwijting te verlenen voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar, afgesloten per 31 december 2018. Voorts zouden wij u ook de goedkeuring willen vragen voor de vergoeding van de zaakvoerder over het lopende boekjaar 2018.

8.10 Agenda

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

1. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2018 en de verslagen van de Zaakvoerder, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur en het remuneratieverslag, met betrekking tot de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2018.
2. Kennisname en bespreking van de verslagen van de commissaris met betrekking tot voormelde jaarrekeningen.
3. Kennisname van de beslissing van de Zaakvoerder om gebruik te maken van het keuzedividend.
4. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018 goed.
5. Goedkeuring van de bestemming van het resultaat voor boekjaar 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering beslist het resultaat van het afgelopen boekjaar te bestemmen zoals voorgesteld door de Zaakvoerder, waarbij een bruto dividend van EUR 2,26 per aandeel wordt uitgekeerd.
6. Goedkeuring van het remuneratieverslag.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 goed.
7. Kwijting aan de Zaakvoerder.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de Zaakvoerder voor de in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.
8. Kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder voor de in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.
9. Kwijting aan de commissaris.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris in functie gedurende het boekjaar 2018 voor de door hem in de loop van het afgesloten boekjaar vervulde opdracht.
10. Goedkeuring van de vergoeding van de Zaakvoerder voor boekjaar 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt een vergoeding voor de Zaakvoerder voor het boekjaar 2018 goed, voor een bedrag van EUR 667.000 (excl. BTW).
11. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en het jaarverslag van de overgenomen vennootschap Castanea NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
12. Kennisname van het controleverslag van de commissaris van de overgenomen vennootschap Castanea NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.

13. Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Castanea NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018 van de overgenomen vennootschap Castanea NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
14. Kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Castanea NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Castanea NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
15. Kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Castanea NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Castanea NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
16. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en het jaarverslag van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
17. Kennisname van het controleverslag van de commissaris van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
18. Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018 van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
19. Kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
20. Kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Cercis Parc NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 mei 2018.
21. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en het jaarverslag van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.

22. Kennisname van het controleverslag van de commissaris van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
23. Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018 van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
24. Kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
25. Kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Pterocarya NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
26. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en het jaarverslag van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
27. Kennisname van het controleverslag van de commissaris van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
28. Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018 van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
29. Kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
30. Kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Gleditsia NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.

31. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en het jaarverslag van de overgenomen vennootschap Sambucus NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
32. Kennisname van het controleverslag van de commissaris van de overgenomen vennootschap Sambucus NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
33. Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Sambucus NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018 van de overgenomen vennootschap Sambucus NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
34. Kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Sambucus NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Sambucus NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
35. Kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Sambucus NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Sambucus NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
36. Kennisname en bespreking van de jaarrekening en het jaarverslag van de overgenomen vennootschap Vilpro NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
37. Kennisname van het controleverslag van de commissaris van de overgenomen vennootschap Vilpro NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
38. Goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van het resultaat van de overgenomen vennootschap Vilpro NV met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering keurt de jaarrekening met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018 van de overgenomen vennootschap Sambucus NV, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.
39. Kwijting aan de gewezen bestuurders en de vaste vertegenwoordigers van de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Vilpro NV voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
Voorstel tot besluit: De algemene vergadering verleent bij afzonderlijke stemming kwijting aan de gewezen bestuurders van de overgenomen vennootschap Vilpro NV en hun vaste vertegenwoordigers voor de uitoefening van hun mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.
40. Kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Vilpro NV voor de

uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering verleent kwijting aan de gewezen commissaris van de overgenomen vennootschap Vilpro NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 november 2018.*

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

42. Benoeming commissaris.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering neemt kennis van het voorstel van de raad van bestuur, op basis van een advies van het auditcomité en na het openen van een openbare aanbesteding voor de positie van commissaris van Montea Comm.VA, om Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA te herbenoemen tot commissaris van de Vennootschap.*

De algemene vergadering beslist om Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister van de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel – Nederlandstalig) te herbenoemen tot commissaris van de Vennootschap voor een termijn van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2022). De commissaris ontvangt voor dit mandaat een vaste jaarlijkse vergoeding van EUR 50.000.

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA heeft aangegeven voor de uitvoering van dit mandaat als haar vaste vertegenwoordiger aan te duiden, de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

43. Toepassing van artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering keurt goed en bevestigt, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen, artikel 15 (k) en artikel 16 (i) van de kredietovereenkomst tussen Montea Comm.VA (als kredietnemer) en Argenta Spaarbank NV (als kredietverstrekker) van 4 februari 2019, die de kredietverstrekker het recht geeft het krediet te allen tijde geheel of gedeeltelijk te schorsen of te beëindigen mits voorafgaande kennisgeving en onmiddellijke terugbetaling te eisen van al haar vorderingen, als, met betrekking tot de kredietnemer, een aandeelhouder meer dan 50% van het kapitaal bezit.*

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING



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

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Montea Comm VA (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2018, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves en het kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2018 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 27 april 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Montea Comm VA, die de balans op 31 december 2018, de resultatenrekening, het globaal resultaat vóór winstverdeling, de mutatietafel eigen vermogen en detail reserves en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 920.366 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 64.575 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

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

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

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



Verslag van de commissaris van 17 april 2019 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (vervolg)

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (54%) van de activa van de Vennootschap.

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

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

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen

geanalyseerd;

- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

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

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Montea heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de 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.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

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



Verslag van de commissaris van 17 april 2019 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (vervolg)

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van 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 Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

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

gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

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

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



Verslag van de commissaris van 17 april 2019 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (vervolg)

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

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

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

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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



Verslag van de commissaris van 17 april 2019 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (vervolg)

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
 - De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
 - Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
 - Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.
 - In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vermeldt het jaarverslag de beslissing van het bestuursorgaan op datum van 21 september 2018 met betrekking tot het belang van vermogensrechtelijke aard aangaande de inkoop van eigen aandelen met als doel deze toe te kennen als Aandelen Aankoopoptieplan 2018 aan Jo De Wolf. Hieronder wordt de beslissing van de Raad van Bestuur toegelicht en wordt tevens melding gemaakt van de vermogensrechtelijke impact:
 - Beslissing tot inkoop van eigen aandelen
- De raad van bestuur verwijst naar de bespreking van de mogelijkheden tot inkoop van eigen aandelen dd. 20 augustus 2018. De raad van bestuur besloot toen dat een inkoop van eigen aandelen via een OTC-transactie het eenvoudigste en goedkoopste uit te voeren is.



Verslag van de commissaris van 17 april 2019 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (vervolg)

De raad van bestuur is het unaniem eens dat er zich een unieke opportuniteit voordoet op dit moment om de inkoop van eigen aandelen te realiseren. De Kellen, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht gevestigd te Panovenweg 21 te 4004 JE Tiel, Nederland en ingeschreven bij de Nederlandse Kamer van Koophandel onder het nummer 56307233, heeft Montea benaderd in het kader van een verkoop van 120.629 aandelen.

- De raad van bestuur beslist unaniem tot inkoop van eigen aandelen via een OTC-transactie met De Kellen BV. De prijs per aandeel die betaald zal worden bedraagt 51,73 EUR. Deze prijs vrijwaart conform artikel 208 van het KB W.Venn. de gelijke behandeling van de aandeelhouders van Montea en valt binnen de prijsvork krachtens de machtiging inkoop eigen aandelen verstrekt door de algemene vergadering van Montea op 15 mei 2018.
- Bevestiging van het aantal aandelen die aan de respectievelijke uitvoerende managers zal worden aangeboden in kader van het Aandelen Aankoopplan 2018.

Op advies van het remuneratie- en benoemingscomité besliste de raad van bestuur van 20 augustus 2018 om aan de heer Jo De Wolf 100.000 aandelen te verkopen aan de modaliteiten zoals bepaald in het Aandelen Aankoopplan 2018 zodra deze beschikbaar zijn. Voor de andere uitvoerende managers zal in het kader van de remuneratie-oefening 2019, het aantal aandelen worden bepaald.

De raad van bestuur bevestigt dat (nadat

Montea Comm.VA de inkoop van eigen aandelen heeft voltooid) 100.000 aandelen zullen worden verkocht aan de heer Jo De Wolf in de periode tussen 24 en 28 september 2018 en dit om de nodige tijd te voorzien voor de praktische afwikkeling van het aanbod aan en de daarop volgende aankoop van aandelen door de heer Jo De Wolf. De raad van bestuur beslist in die zin unaniem om af te wijken van artikel 4.2 van het Aandelen Aankoopplan 2018 "Prijs per Aandeel" voor de verkoop van aandelen aan de heer Jo De Wolf en dat de prijs waaraan de aandelen aan de heer Jo De Wolf zullen worden aangeboden, zal berekend worden volgens de volgende formule: 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 (dertig) beursdagen voor 21 september 2018. Het resultaat van de voormelde formule levert een verkoopprijs per aandeel op van EUR 43,11. De raad van bestuur is van oordeel dat deze afwijking (m.n. het nemen als maatstaf voor de formule van een dertigdaags beursgemiddelde in plaats van een twintigdaags beursgemiddelde) gerechtvaardigd is gelet op de recente beurskoersstijging van 20% ten gevolge van de aankondiging van de opname van het aandeel Montea in de EPRA-index waarvan op vandaag niet vaststaat dat deze stijging duurzaam zal zijn. Bovendien kan worden beschouwd dat deze prijs (30 daags beursgemiddelde) marktconform is. Vijf verschillende partijen hebben immers op 21 september 2018 om 18h, aan dezelfde referentieprijs per aandeel van EUR 51,73, de recent uitgegeven Montea aandelen (die De Kellen B.V. verwierf ingevolge de inbreng in natura) verworven voor een totale investeringswaarde van EUR 35 miljoen .



Verslag van de commissaris van 17 april 2019 over de Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 (vervolg)

De raad van bestuur is wel gebonden door de minimale vervreemdingsprijs per aandeel voorzien in de wedervervreemdingsmachtiging verstrekt door de algemene vergadering van aandeelhouders, met name 75% van de beurskoers van de slotnotering van de aandelen Montea vóór de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst tussen Montea en de heer Jo De Wolf. Indien dit minimum hoger ligt dan de verkoopprijs per aandeel zoals berekend op basis van de voormelde afwijking op het Aandelen Aankoopplan 2018, zullen de 100.000 eigen aandelen verkocht worden aan Jo De Wolf tegen deze minimumprijs.

Indien de verkoop en eigendomsoverdracht van de 100.000 aan de heer Jo De Wolf aangeboden aandelen niet zou plaatsvinden in de periode tussen 24 en 28 september 2018, beslist de raad van bestuur unaniem om niet af te wijken van artikel 4.2 van het Aandelen Aankoopplan 2018 "Prijs per Aandeel" en zal de prijs waaraan de aandelen aan de heer Jo De Wolf zullen worden aangeboden, berekend worden op basis van de formule zoals opgenomen in artikel 4.2 van het Aandelen Aankoopplan 2018.

De raad van bestuur verwijst naar de nota met betrekking tot het Aandelen Aankoopplan 2018 die begin september onder de bestuurders werd verspreid. Hierbij werd een tweede afwijking van het Plan naar voor geschoven voor de heer Jo De Wolf. Indien de heer Jo De Wolf Montea vrijwillig (zijnde een situatie analoog aan deze beschreven in de definitie van Bad Leaver in het Aandelen Aankoopplan 2018) zou verlaten binnen de periode tussen van 3,5 jaar en 5 jaar na de eigendomsoverdracht en hij intussen (een deel van) de aandelen zou vervreemd hebben, zal de gerealiseerde meerwaarde (zijnde het verschil tussen enerzijds de waarde waaraan hij de aandelen heeft vervreemd en anderzijds de prijs voor dat aantal aandelen) terug

betaald moeten worden aan Montea, pro rata het voordeel met als noemer 5 jaar en als teller de niet-verstreken periode sinds verwerving van de aandelen en de periode van 5 jaar. Indien de heer Jo De Wolf echter Montea zou verlaten in een situatie analoog aan deze beschreven in de definitie van Good Leaver in het Aandelen Aankoopplan 2018, dan zal geen pro rata meerwaarde moeten worden terugbetaald. De raad van bestuur beslist om deze voornoemde tweede afwijking op het Aandelen Aankoopplan 2018, met betrekking tot de verkoop en eigendomsoverdracht van de 100.000 aandelen aan de heer Jo De Wolf, unaniem goed te keuren.

De raad van bestuur beslist unaniem dat zij conform artikel 5.1 van het Aandelen Aankoopplan de heer Jo De Wolf de toestemming geeft om de gekochte aandelen in pand te geven aan de kredietinstelling die de aankoopprijs ervan zou financieren."

Brussel, 17 april 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een BVBA

19JK0204