



JAARVERSLAG 2016

Inhoudsopgave

- 1 Risicofactoren**
 - 1.1 Marktrisico's
 - 1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea
 - 1.3 Financiële risico's
 - 1.4 Reglementaire risico's
- 2 Algemene informatie**
- 3 Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM)**
- 4 Brief aan de aandeelhouders**
- 5 Kerncijfers**
- 6 Beheersverslag**
 - 6.1 Strategie van Montea « Space for Growth »
 - 6.2 Vastgoedverslag
 - 6.3 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
 - 6.4 Synthese van de financiële resultaten
 - 6.5 Financiële structuur van de Vennootschap
 - 6.6 Conclusie voor het boekjaar 2016
 - 6.7 Bestemming van het resultaat
 - 6.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
 - 6.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2017
 - 6.10 Verklaring inzake deugdelijk bestuur
- 7 Montea op de beurs**
 - 7.1 Evolutie van het aandeel Montea
 - 7.2 Aandeelhouderschap
 - 7.3 Agenda van de aandeelhouder
- 8 Corporate social responsibility**
- 9 Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2016**
 - 9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2016
 - 9.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2016
 - 9.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling
 - 9.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2016
 - 9.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen
 - 9.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2016
 - 9.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2016
 - 9.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2016
 - 9.9 EPRA Performance measures
 - 9.10 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's
- 10 Permanente documenten**
 - 10.1 Algemene inlichtingen
 - 10.2 Verklaringen
 - 10.3 Maatschappelijk kapitaal
 - 10.4 Statuten
 - 10.5 Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap – GVV in België, SIR in Frankrijk en FBI in Nederland
- 11 Woordenlijst**

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

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

Per 31/12/2016 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 782.978 m², verspreid over 47 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

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

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

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

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

De Franse en Engelse versie van het jaarlijks financieel verslag zijn een vertaling van het Nederlandstalige registratiedocument dat door de FSMA werd goedgekeurd.

De persoon die met toepassing van artikel 61, § 1, van de prospectuswet verantwoordelijk is voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag is ook verantwoordelijk voor de inhoud van de versies van het jaarlijks financieel verslag die een vertaling zijn van de door de FSMA goedgekeurde versie.

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

Een versie van het jaarlijks financieel verslag dat door de FSMA werd goedgekeurd kan worden verkregen op het adres van de maatschappelijke zetel en een online versie is eveneens beschikbaar op www.montea.com.

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

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

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

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet, op 10 april 2017. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de toestand van de Vennootschap.

1. Risicofactoren

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

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

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

1.1 Marktrisico's

1.1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

Er wordt verwezen naar punt 1.1.2 in dit jaarverslag voor wat de beheersing van de risico's betreft inzake de investeringen en de huurovereenkomsten in de sector van logistieke panden en naar punt 1.3. in dit jaarverslag voor wat de beheersing van het risico betreft inzake de financieringsbronnen.

1.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

a) Beschrijving van de risico's

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

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

¹ Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar punt 4.1 in dit jaarverslag. Het beleid van Montea wordt aangepast waar nodig, aan de risico's die worden geïdentificeerd.

Wil zij haar groei en haar rendement vrijwaren, dan moet Montea de bezettingsgraad op peil houden, de huurprijzen en de waarde van het vastgoed handhaven bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van de bestaande huurcontracten.

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 (98,1% per 31/12/2016).

Montea beoogt om de huurprijs per m² bij verlengingen van bestaande huurcontracten of bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten 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, 8,9% hoger in België, 4,7% hoger in Frankrijk en 0,8% lager in Nederland.

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

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

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

Montea wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het relatieve belang van elk gebouw in haar portefeuille beperkt blijft. We verwijzen hiervoor naar de site Saint-Cyr-en-Val die 14,9% van de totale reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigde per 31/12/2010, terwijl deze site per 29/12/2016 nog slechts 6,8% van de totale reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt³. Dit is het resultaat van de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen. Voor meer informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 4.3.1 en 4.3.2 van dit jaarverslag.

1.1.3 Concentratierisico

Gelet op de omvang van de projecten waarin Montea investeert, bestaat het risico dat Montea te veel afhankelijk is van het voortbestaan van een vastgoedgeheel of van een contractuele relatie met één bepaalde klant.

Daarom ziet Montea erop toe het risico zo veel mogelijk te spreiden. Conform 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 Venootschap 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%⁴.

Per 31 december 2016 is er geen enkele klant-huurder bij Montea die meer dan 20% van de totale huurinkomsten uitmaakt, noch is er een vastgoedgeheel dat meer dan 20% van de portefeuille uitmaakt. De gecontracteerde huurinkomsten van de grootste huurder (DHL Global Forwarding) vertegenwoordigt 5,5% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,1% van de totale reële waarde van de portefeuille (site –Bakkersland in Aalsmeer, Nederland).

Bovendien mag Montea als GVV maximum 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in “ander vastgoed” zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot x van de GVV Wet. Per 31 december 2016 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

1.1.4 Inflatierisico

a) Beschrijving van de risico's

Bij vaste rentevoeten wordt Montea beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden. De impact van de index voor 2016 bedroeg € 0,3 miljoen. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op € 0,4 miljoen⁵.

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

³ Deze site werd intussen verkocht. Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/01/2017 of www.montea.com.

⁴ Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvenootschappen.

⁵ Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/12/2016.

b) Beheersing van de risico's

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

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

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

1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

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

1.2.1 Huurrisico's

a) Beschrijving van de risico's

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

Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurderving, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract. Het risico bestaat met name dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 7,7 jaar per 31 december 2016 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 constructiekosten⁶ 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.

⁶ ICC – indice de coût de construction.

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

Montea profileert zich eveneens, in het kader van een alliantie met derden (projectontwikkelaars, grondeigenaars, enz.), als actieve partner in vastgoedontwikkelingen. Daarbij heeft Montea, voorafgaand aan de aanvang van de bouw van de nieuwe ontwikkeling, reeds een huurovereenkomst ondertekend met de betreffende huurder. Voor meer informatie over deze huurders verwijzen we naar hoofdstuk 4.3.2 in dit jaarverslag. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde “blanco” projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

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

1.2.2 Beheer van de vastgoedportefeuille

a) Beschrijving van de risico's

Het team van Montea, eventueel bijgestaan door externe adviseurs, staat in voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille⁷ 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 2016 werd een totaal van € 920 K gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van € 5,9 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 1,11% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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

⁷ Voor de uitoefening van bepaalde taken laat Montea zich echter bijstaan door externe partners. Montea blijft de verantwoordelijkheid hiervoor dragen en staat in voor de coördinatie.

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

a) Beschrijving van de risico's

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen.
Deze bepalen de onderhouds- en herstellingskosten. Montea volgt deze kosten nauwgezet op en coördineert de noodzakelijke werken, die soms worden uitbesteed.
- het niveau van de leegstand en het verloop van huurders.
Deze zijn bepalend voor o.a. de kosten voor onverhuurde oppervlakte, de kosten voor wederverhuring, de kosten voor 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 de België, Nederland als in Frankrijk en dit onder leiding van de Chief Operating Officer.

1.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

a) Beschrijving van de risico's

Een bestaand risico is de vernieling van de gebouwen in de vastgoedportefeuille van Montea door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme, enz.

b) Beheersing van de risico's

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, wordt volledig verzekerd aan nieuwbouwwaarde. De verzekeringspolissen, onderschreven door Montea, omvatten eveneens bijkomende waarborgen (zoals huurdering⁸) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2016 bedroeg de verzekerde waarde⁹ van de vastgoedportefeuille € 227,1 miljoen in België, € 77,7 miljoen in Frankrijk en € 130,8 miljoen in Nederland. Deze verzekerde waardes dekken grotendeels de reële waardes van de gebouwen.

⁸ De gemiddelde waarborg voor huurdering bedraagt 2 jaar.

⁹ Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief niet terugvorderbare BTW.

Volgende percentage per land worden door Montea verzekerd:

- België: 85,4% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 229,2 miljoen.
- Frankrijk: 78,1% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van totale reële waarde van € 73,8 miljoen.
- Nederland: 100% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 169,3 miljoen.

De overige percentages worden door de huurders zelf verzekerd.

1.2.5 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 peilers voor de beheersing van dit risico.

1.2.6 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.

b) Beheersing van de risico's

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

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

1.2.7 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 (ondanks het uitvoeren van een due diligence) verborgen verplichtingen aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld latente passiva die worden overgedragen aan de Vennootschap. Bovendien wordt de Vennootschap ook geconfronteerd met 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 extensieve due diligence uit op zowel vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van iedere acquisitie, samen met gespecialiseerde externe adviseurs. De verkopende partij en/of haar aanverwanten worden voorafgaand aan een overname geanalyseerd. Bovendien worden de garanties gevraagd op niveau van de moedermaatschappij van de verkopende partij.

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

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

a) Beschrijving van de risico's

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

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

1.2.10 Risico op lopende 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.

b) Beheersing van de risico's

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

1.3 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.

1.3.1 Schuldstructuur

a) Beschrijving van de risico's

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

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het GVV KB) niet boven de 60% mag stijgen.

¹⁰ Artikel 23 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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

b) Beheersing van de risico's

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

Op 31 december 2016 bedraagt de schuldgraad 51,6%¹² (t.o.v. 55,8% per 31 december 2015) op geconsolideerd niveau en 49,7% op enkelvoudige basis, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt. De commissaris heeft over het financieel plan een bijzonder verslag opgesteld en de wijze van opstelling ervan geverifieerd conform artikel 24, lid 2 van het GVV KB. Voor meer informatie aangaande het financieel plan wordt verwezen naar punt 4.5.4 van dit jaarverslag.

Montea beschikt over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer € 226,0 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 40,9% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 226,0 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van € 10,0 miljoen en de reële waarde van de ontwikkelingen van € 10,3 miljoen) volledig met schulden gefinancierd. Montea heeft met haar banken convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet mag stijgen boven de 60%.

Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit aldus € 124,0 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 124,0 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van € 10,0 miljoen en de reële waarde van de ontwikkelingen van € 10,3 miljoen). Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 22,5% 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 22,1% of 15,0% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 65% of 60% te bereiken.

1.3.2 Liquiditeitsrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het liquiditeitsrisico houdt in dat Montea het risico loopt om op een bepaald ogenblik niet te beschikken over de nodige kasmiddelen en niet langer de vereiste financiering te kunnen bekomen om haar kortlopende schulden te voldoen.

¹¹ Art. 24 van het GVV KB.

¹² De schuldgraad wordt berekend volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- **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 gereglementeerde vastgoedvennootschap zou technisch gezien een *event of default* kunnen uitmaken onder de meeste kredietlijnen van Montea (zie 1.4 van dit jaarverslag). 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 gereglementeerde 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.

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

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

Ingevolge artikel 5.6.3 van de algemene voorwaarden van deze obligatie-uitgiftes (*Terms and Conditions*) kan Montea verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties bij het optreden van een wijziging in de controle over Montea. Iedere obligatiehouder zal in dat geval het recht hebben om de wederinkoop van zijn obligaties door Montea te vorderen ten belope van 100 procent van hun nominale waarde, samen met de daarop vervallen, maar nog niet betaalde interest tot op (maar exclusief) de datum van vroegtijdige betaling. Krachtens artikel 5.6.3 van de respectieve *Terms and Conditions* wordt een controlewijziging over Montea onder andere geacht te hebben plaatsgevonden in geval van controlewijziging over de statutaire zaakvoerder.

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 herbenaemd als statutair zaakvoerder van Montea voor een periode van tien jaar. Indien Montea Management NV niet tijdig als statutair zaakvoerder zou zijn herbenaemd, zou dit krachtens artikel 5.6.3 van de respectieve *Terms and Conditions* eveneens als een controlewijziging zijn beschouwd.

Een enorme vraag tot terugbetaling door de obligatiehouders van de diverse obligatieleningen zou ertoe kunnen leiden dat Montea deze obligatieleningen mogelijks niet zou kunnen terugbetalen op hun respectieve vervaldag.

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

b) Beheersing van de risico's

Op 31 december 2016 heeft Montea in totaal € 235,0 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 185,1 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2017 zal € 10,0 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 4.5 van dit jaarverslag.

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

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen (ten belope van € 295,9 miljoen) bestaat voor 62,6% uit opgenomen kredietlijnen, uit 37,3% aan obligatieleningen en uit 0,3% aan andere financiële schulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij zes financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Bank Degroof en Banca Monte Paschi); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden.

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

1.3.3 Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoeten**a) Beschrijving van de risico's**

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

Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden¹⁴ en de obligatieleningen¹⁵ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Hierdoor kan Montea genieten van eventuele lage rentevoeten.

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.

¹⁴ Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van € 0,8 miljoen (<1% van de totale financiële schuld). Deze financiële overeenkomst (voor site Milmort) loopt af op 31/12/2017. Deze overeenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

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

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 geswapd met een vaste rentevoet).

De totale schuldpositie op 31/12/2016 bedraagt € 342,8 miljoen. 70,9% van deze schuld betreft een financiële schuld met variabele rentevoeten. Aldus is 61,3% of € 210,1 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 110,9%.

Montea heeft gebruik gemaakt van de lage interestvoeten gedurende 2016 om nieuwe indekkingsinstrumenten af te sluiten voor een totaal notioneel bedrag van € 87,5 miljoen door middel van Interest Rate Swaps met een gemiddelde looptijd van 8,5 jaar aan een gemiddelde rente van 0,6%.

De overindekking is een rechtstreeks gevolg van het feit dat de nieuwe indekkingen al ingegaan zijn op 30 december 2016 op moment dat een deel van de schulden reeds werd afgelost naar aanleiding van de verkoop van 2 Franse panden terwijl de geplande investeringen pas later in Q1 2017 gerealiseerd zullen worden. Deze overindekking is slechts tijdelijk, de investeringen van Q1 2017 moeten het indekkingspercentage doen zakken onder 100%. Montea verwacht dat de investeringen van 2017 de hedge ratio opnieuw zal doen zakken tot 85% naar jaareinde indien geen nieuwe indekkingsinstrumenten worden afgesloten.

Bovendien heeft Montea tijdens het jaar 2016 een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) met notioneel bedrag van € 25,0 miljoen afgewikkeld om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de gemiddelde financieringskost¹⁶ voor de komende jaren, maar heeft echter een éénmalige negatieve impact in 2016 op het financieel resultaat van € 2,1 miljoen.

1.3.4 Risico's verbonden aan het gebruik van financiële derivaten

a) Beschrijving van de risico's

Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de NAV zoals gepubliceerd onder IFRS. 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 resultaat¹⁷ aangezien ze een niet-gerealiseerd en non cashitem betreffen (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). Dit jaar werden negatieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten opgetekend.

¹⁶ *Gemiddelde financieringskosten: gemiddelde financiële kost over het volledige jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2016 zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten. Zie sectie 9.10

¹⁷ Zie sectie 9.9

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 2016 3,0% (inclusief bancaire marges).¹⁸

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2016 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten geen impact hebben op de totale financiële kost aangezien de volledige financiële schuldpositie ingedeekt is.

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

1.3.5 Kredietrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van zijn contractuele verplichtingen.

b) Beheersing van de risico's

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

1.3.6 Risico's verbonden aan de bancaire tegenpartijen

a) Beschrijving van de risico's

Het sluiten van financieringscontracten of het gebruik van indekkingsinstrumenten met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling.

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 marktverstoringclausules 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.

¹⁸ Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek wordt verwezen naar punt 4.5. Zie sectie 9.10 voor de berekening van de gemiddelde financieringskost

1.4 Reglementaire risico's

1.4.1 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen

Als gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GJV (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen). De dividenduitkeringen door een GJV zijn onderworpen aan een voorheffingstarief van, in principe, 30%¹⁹.

Bij verlies van de erkenning van het statuut van GJV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 of van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 veronderstelt, zou Montea het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. Montea beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

Bovendien geeft het verlies van de erkenning meestal aanleiding tot de verplichting voor Montea om de door haar aangegane kredieten vervroegd of versneld terug te betalen.

Ten slotte is Montea blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het stelsel van GJV.

1.4.2 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

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

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

1.4.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Een FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Deze aanvraag is in behandeling bij het Nederlandse Ministerie van Financiën en de Nederlandse Belastingdienst. In dit kader wordt overleg gevoerd met het Nederlandse Ministerie van Financiën en de Nederlandse Belastingdienst in hoeverre Montea als aandeelhouder van Montea Nederland NV aan dezelfde eisen dient te voldoen als de Nederlandse vennootschappen voor toepassing van het FBI-regime. Montea opereert als GJV binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en meent dat zij hiermee voldoet aan de vereisten.

Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse NV's. Deze entiteiten vormen tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting.

¹⁹ De verhoging van de roerende voorheffing naar 30% op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge artikel 94 van de Programmawet van 25 december 2016 (B.S. 29/12/2016). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2017. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden 27%.

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

Montea is er zich van bewust dat er veranderingen in reglementeringen kunnen worden doorgevoerd of dat nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden.

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

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

1.4.5 Stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

1.4.6 Milieu-gerelateerde risico's

a) Beschrijving van de risico's

Dit betreft risico's met betrekking tot de staat van gebouwen, de kwaliteit van de bodem, van de ondergrond en van het grondwater.

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 beheeren als een goede huisvader. Bovendien controleert Montea op periodieke tijdstippen haar installaties, die mogelijkerwijze een risico inhouden voor de bodem.

2. Algemene informatie

2.1 Verantwoordelijke voor de inhoud van het registratiedocument

De Zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, is verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt. De Zaakvoerder heeft al het mogelijke in het werk gesteld om deze informatie te verifiëren. Hij verklaart hierbij dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie of gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

2.2 Commissaris

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

2.3 Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de GVV's waardeert de vastgoeddeskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De door de Vennootschap aangewezen vastgoeddeskundige is Jones Lang LaSalle BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel, voor de activa in België, Nederland en Frankrijk. In de raad van bestuur van 22 juni 2015 werd de aanstelling van Jones Lang LaSalle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar met aanvang op 1/07/2015 en beëindiging op 30/06/2018.

2.4 Informatie van derden, deskundigenverklaring en belangenverklaring

De statutaire zaakvoerder, Montea Management NV, verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de vastgoeddeskundige en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de statutaire zaakvoerder op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden²⁰.

²⁰ Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundige en de commissaris hebben ingestemd met de opname van hun verslagen in het registratiedocument en met de vorm of context waarin deze verslagen zijn opgenomen.

3. Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM)

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

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

De doelstelling en gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 9.9 en 9.10 van dit jaarverslag weergegeven.

Belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het EPRA resultaat²¹ stemt overeen met de vroegere benaming 'Netto Courant Resultaat'. De omschrijving 'Netto Courant Resultaat' werd gewijzigd naar aanleiding van de inwerkingtreding van dezelfde ESMA richtlijnen inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven naar Netto Resultaat van de kernactiviteiten, zijnde het EPRA resultaat. Het gebruik van de term 'courant' is niet langer conform voormelde ESMA richtlijnen. De benaming werd bijgevolg herbenoemd tot EPRA resultaat, zoals bepaald in de 'Best Practice Recommendations' van EPRA (European Public Real Estate Association).
- Het EPRA resultaat per aandeel²² betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, wat niet overeen stemt met de vroegere rubriek 'Netto Courant Resultaat per aandeel' daar Montea steeds als basis het aantal dividendgerechtigde aandelen gebruikte.

²¹ Zie sectie 9.9.

²² Zie sectie 9.9.

4. Brief aan de aandeelhouders

Beste aandeelhouders,

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

Met een totaal investeringsvolume van € 35,3 miljoen (exclusief de desinvesteringen in 2016 ten belope van € 85,1 miljoen) in België, Frankrijk en Nederland bevestigt Montea ook in 2016 haar groeiverhaal. In België mocht Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed verder opnemen door ondermeer het uitbreidingsproject in Gent verhuurd aan DSV op te leveren, maar ook door de site te Willebroek verhuurd aan Federal Mogul en het terrein voor de ontwikkeling van een build-to-suit project te Bornem te verwerven. Daarenboven bestendigde Montea eveneens haar groei op de Nederlandse markt met de verwerving van de site te Eindhoven, de Keten verhuurd aan Jan De Rijk en de oplevering van het built-to-suit project in Aalsmeer inmiddels in gebruik door Bakkersland. Daarnaast heeft Montea 3 panden (Herentals verhuurd aan Kemin, St-Cyr-en-Val verhuurd aan FM Logistics en Tilloy-lez-Cambrai verhuurd aan C-Log) verkocht wat bevestigt dat Montea niet groeit om te groeien.

Naast de groei werd ook de focus gelegd op de performantie van de bestaande portefeuille en heeft Montea de bezettingsgraad doorheen het jaar boven 95% gehouden om het jaar te eindigen met 98,1%. Daarenboven werd ook gewerkt aan de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten, die verder gestegen is naar 7,7 jaar op jaareinde ten opzichte van 6,8 jaar per 31/12/2015.

Het onder controle houden van de schuldgraad in dit groeiverhaal was een derde belangrijke realisatie in 2016. Enerzijds verhoogde Montea het eigen vermogen door de inbreng in natura voor de financiering van het project te Willebroek en het keuzedividend in de eerste helft van het jaar, anderzijds verlaagde Montea haar niveau van vreemd vermogen door de 3 desinvesteringen in de tweede helft van het jaar wat een verlagende impact had op de schuldgraad. Bij de herfinanciering en het afsluiten van nieuwe schulden in 2016 werd rekening gehouden met de verlenging van de duurtijd van de financieringen (> 5 jaar), de egale afloop van de financieringen (+/- € 40 miljoen per jaar dat komt te vervallen) en het onder controle houden van de gemiddelde financieringskost.

De vastgoedportefeuille van 782.978 m², verdeeld over 47 verschillende sites, levert een gemiddeld netto rendement op van 7,32% (contractuele jaarlijkse huurinkomsten excl. concessiebetalingen t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille).

De operationele marge voor het resultaat op de vastgoedportefeuille²³ bedraagt 89,6% voor het volledige jaar 2016, een verhoging met 4,4% ten opzichte van 2015. Het EPRA resultaat bedraagt € 24,0 miljoen, een stijging van 13,7 % t.o.v. 2015.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 16 mei 2017 voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van € 2,11 voor het volledige jaar 2016 ten opzichte van € 2,03 per aandeel voor het boekjaar 2015, een stijging van 4%.

De raad van bestuur wenst ten slotte het volledige team van Montea te danken voor haar dagelijkse inzet en geleverde prestaties in 2016.


Dirk De Pauw
Voorzitter van de raad van bestuur

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

²³ Zie sectie 9.10.

5. Kerncijfers

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH		31/12/2016	31/12/2015
		12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille			
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)			
Aantal sites		47	45
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille			
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	715.310	682.503
Kantoren	M ²	67.668	66.506
Totale oppervlakte	M²	782.978	749.009
Ontwikkelingspotentieel	M ²	230.344	119.569
Waarde van het onroerend vermogen			
Reële waarde (2)	K€	532.063	480.721
Investeringswaarde (3)	K€	558.167	503.980
Bezettingsgraad (4)	%	98,1%	96,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen			
Reële waarde	K€	9.978	10.369
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen			
Reële waarde (1)	K€	10.281	25.640
Geconsolideerde resultaten			
Resultaten			
Netto huurresultaat	K€	40.518	34.290
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€	36.304	29.437
Operationele marge (5)*	%	89,6%	85,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€	-11.780	-8.016
EPRA resultaat (7)*	K€	24.018	21.097
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		9.722.190	9.012.751
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€	2,47	2,34
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€	11.079	2.475
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€	-616	438
Netto resultaat (IFRS)	K€	34.481	24.010
Netto resultaat per aandeel	€	3,55	2,66
Geconsolideerde balans			
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€	251.846	208.157
EPRA NAV (12)*	K€	276.651	232.345
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	307.164	306.564
Balanstotaal	K€	594.759	549.685
Schuldratio (13)	%	51,6%	55,8%
IFRS NAV per aandeel	€	25,31	22,60
EPRA NAV per aandeel (14)*	€	27,80	25,22
EPRA NNNAV per aandeel (15)*	€	25,31	22,60
Beurskoers (16)	€	46,37	39,20
Premie	%	83,2%	73,5%

- (1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.
- (2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.
- (3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat. Zie sectie 9.10
- (6) * Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.
- (7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 9.9.
- (8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 9.9.
- (9) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 9.10
- (10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- (12) * EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en sectie 9.9.
- (13) Schuldgraad volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
- (14) * EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 9.9.
- (15) * EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 9.9.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

6. Beheersverslag²⁴

6.1 Strategie van Montea “Space for Growth”

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

Montea handelt volgens de onderstaande drie kernbegrippen:

- **Logistiek vastgoed**

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

- **Pure player**

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

- **Eindinvesteerder**

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

²⁴ Hoofdstuk 6 “Beheersverslag” maakt het jaarverslag uit in de zin van de artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

6.2 Vastgoedverslag²⁵

6.2.1 De Belgische logistieke markt

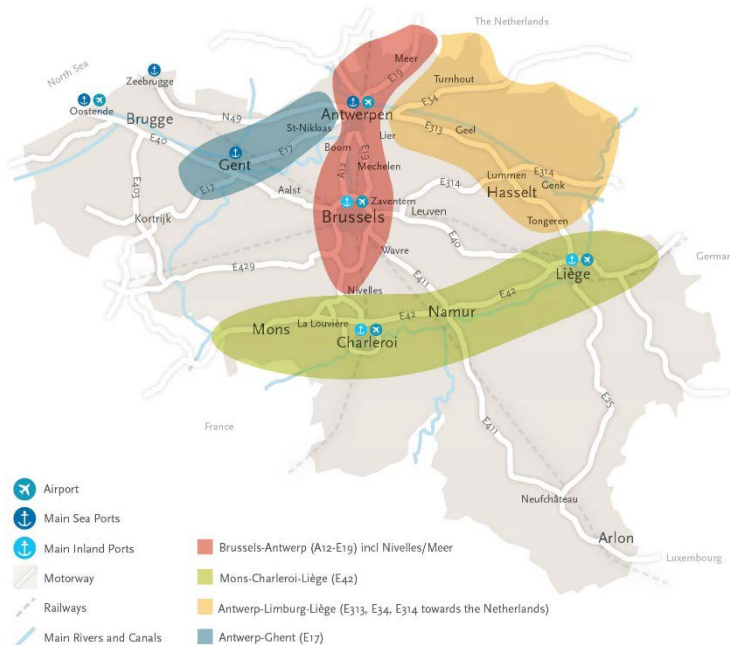
A. De markt

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

B. De Belgische markt voor logistiek vastgoed

België profiteert van zijn centrale ligging in Europa, tussen de grootste Europese economieën (Duitsland, VK en Frankrijk). Deze geografische ligging draagt – in combinatie met een goede transportinfrastructuur, relatief lage huurprijzen en hoog aangeschreven meertalige werkrachten – bij tot de concurrentiekracht van het land. Vandaag is 77% van het BBP geconcentreerd in diensten terwijl de industrie goed is voor ongeveer 22% en landbouw voor de resterende 1%. België heeft een open economie met een van de hoogste productiviteitsniveaus van Europa. Bovendien is 60% van de koopkracht in de Europese Unie geconcentreerd binnen een straal van 500 kilometer rond België.

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



²⁵ Bron: Verslag opgesteld door Jones Lange Lasalle op 15/02/2017. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van Montea waarbij de vastgoeddeskundige heeft ingestemd met de opmerking van het integrale verslag in dit registratiedocument.

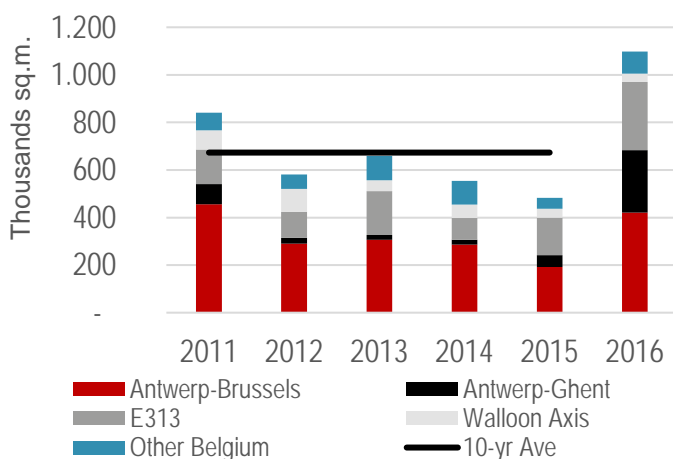
Take-up

Voor 2016 registreerde JLL een recordvolume aan logistieke take-up van 1.097.700 m². Het volume steeg met 110% in vergelijking met 2015 en met 63% tegenover het jaarlijkse gemiddelde over de vijfjaarperiode 2011-2015. Het volume voor 2016 is het hoogste dat JLL ooit noteerde in één jaar, net iets boven dat van 2007 en 2008, de twee jaren vóór de crisis.

De marktactiviteit wordt ondersteund door strategische wijzigingen in de logistieke ketens, gedragen door kostenefficiëntie en e-commerce. Deze stuwende krachten zullen in 2017 naar verwachting resulteren in voortgezette marktactiviteit. In 2016 waren de transacties grotendeels geconcentreerd in Vlaanderen, in of rond de Haven van Antwerpen en op de assen Antwerpen-Brussel en E313. Het jaarlijkse take-upvolume op de as Antwerpen-Brussel steeg boven 400.000 m². Dat komt in de buurt van het totale genoteerde jaarvolume 2015 voor alle genoemde assen samen. In het laatste decennium presteren slechts drie jaren beter.

Recordvolumes werden genoteerd op de assen Antwerpen-Gent en Antwerpen-Limburg-Luik (E313). De activiteit op de as Antwerpen-Gent was geconcentreerd op de Linkeroever van de Haven van Antwerpen. De Waalse as presteerde in volume 43% onder haar vijfjarig gemiddelde, met slechts 3 transacties tegenover een jaarlijks gemiddelde van 6 over de vijfjaarperiode 2011-2015.

In 2016 werden in totaal 65 transacties verricht, of 63% meer dan in 2015 en 30% boven het vijfjarig gemiddelde. In 2016 werden 20 transacties genoteerd in het hoogste marktsegment (meer dan 20.000 m²): het dubbele van het jaarlijkse gemiddelde over de voorbije 5 jaar.



Ontwikkeling

In 2016 werd in België meer dan 640.000 m² aan nieuwe logistieke ruimtes afgeleverd, en dit in 27 projecten waarvan 99% niet-speculatief. Het afgeleverde volume vormt op jaarbasis een stijging met 438% en ligt 102% boven het vijfjarig gemiddelde. Begin 2017 waren nog eens 650.000 m² in constructie in 20 projecten (allemaal niet-speculatief), vooral op de as Antwerpen-Brussel en langs de E313. Bij de nieuwe leveringen in 2016 waren internationale ingebruiknemers zoals Mobis Parts, Ceva Logistics en Nike betrokken. In 2017 zullen grote projecten worden afgeleverd voor Katoen Natie in de haven van Antwerpen, H. Essers in Genk, bpost in Brussel en voor Nedcargo en Decathlon in Willebroek.

Een aantal ontwikkelaars specialiseert zich in dit segment en houdt strategische grondreserves achter de hand, liever dan op zeer korte termijn speculatieve, instapklare projecten te ontwikkelen. De vraag vanwege ingebruiknemers blijft onzeker en focust vaak op instapklare oplossingen: niet-speculatieve ontwikkeling zal dus de norm blijven in de nabije toekomst.

Prime rents

In 2016 bleven de variaties in prime rents (tophuurprijzen) beperkt tot een stijging met 2% voor de prime rent die geldt op de E313-as. Deze steeg naar 46 euro/m² in het eerste halfjaar als resultaat van de verhoogde marktactiviteit. Daarna bleven de prijzen stabiel.

De prime rents zijn in de voorbije vijf jaar vrij stabiel gebleven. De huidige prime rents variëren van 43 tot 55 euro/m²/jaar, afhankelijk van de ligging. De hoogste prime rents gelden voor de as Brussel-Antwerpen. De laagste prime rents bedragen tot 43 euro/m²/jaar voor logistiek eigendom in Gent en op de Waalse as.



Top 5 markttransacties met gebruikers in 2016

As	Adres	m ²	Type	Gebruiker
Antwerpen-Gent	Loghiddan City, Haven Antwerpen	100,000	OOC	Katoen Natie
Antwerpen-Gent	Cross-dock project, Kallo	57,000	Letting	Van Moer Group
E313	Antwerpen East Port	51,500	Letting	Ceva Logistics
E313	IZ Genk South	50,000	Letting	Carglass
E313	Domuslaan, Olen	50,000	OOC	Domus Logistics
Antwerpen-Brussel	MG De Hulst, Willebroek	44,600	Letting	Nedcargo

Investeringsen

In 2016 werd een totaalvolume van 229 miljoen euro geïnvesteerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België. Dat is 33% onder het geïnvesteerde volume in 2015 en 3% onder het vijfjarig jaargemiddelde 2011-2016. Wat het totale aantal transacties aangaat, waren 60 deals gericht op kantoorgebouwen; 46 waren retailvastgoed; in 20 gevallen ging het om industriële transacties. De belangstelling van nationale en internationale investeerders voor industriële opportuniteiten blijft hoog, en de transactievolumes hadden veel hoger kunnen zijn indien meer vlot verhuurbaar recent vastgoed beschikbaar zou zijn.

In 2016 was het logistieke marktsegment goed voor 13 transacties voor in totaal 158,8 miljoen euro, of 71% van het geïnvesteerde volume, tegenover 29% semi-industrieel vastgoed. De omvangrijkste logistieke transacties waren de verwerving door Logikor (voor 45 miljoen euro) van twee gebouwen in Willebroek waar DB Schenker gevestigd is, de verwerving door WDP van 35.000 m², verhuurd aan Distrilog in Londerzeel, en de aankoop voor 17,2 miljoen euro van de site van Neovia Logistics in Puurs: een sale & (gedeeltelijke) lease-back, eveneens een investering van WDP. Eén logistiek eigendom werd aangekocht voor eigen gebruik, één voor herontwikkeling, terwijl alle andere beleggingstransacties zijn, vooral "core" met hier en daar een opportunistische transactie met meerwaarde. De verkopers waren vooral ondernemingen, fondsenmanagers en ontwikkelaars. REIT's, fondsenmanagers en bedrijven overheersen de koopzijde: het gaat vooral om Belgische en VS-beleggers.

Na een samendrukking met 25 bps in het eerste halfjaar stabiliseerden de prime logistieke opbrengsten op 6,25%, de laagste opbrengst sinds de vorige marktpiek in 2007 toen het diepterecord van 6,15% werd gevestigd. De vooruitzichten voor prime opbrengsten zijn volgens ons stabiel.

Investerings in logistiek in 2016 – top 3



Jaar	Qtr	Stad	Adres	Totaal m ²	Prijs € Mln	Yield %	Verkoper	Koper
2016	2	Willebroek	Schenker DB	65,000	45		Standard Life Investment	Logicor
2016	3	Londerzeel	Colfridis (Distrilog), Weversstraat 15-17-21-29-34	35,000	22	7.0	Colfridis/Distrilog	WDP
2016	4	Puurs	Site Neovia Logistics	35,300	17.2		Neovia Logistics	WDP

6.2.2 De Nederlandse logistieke markt

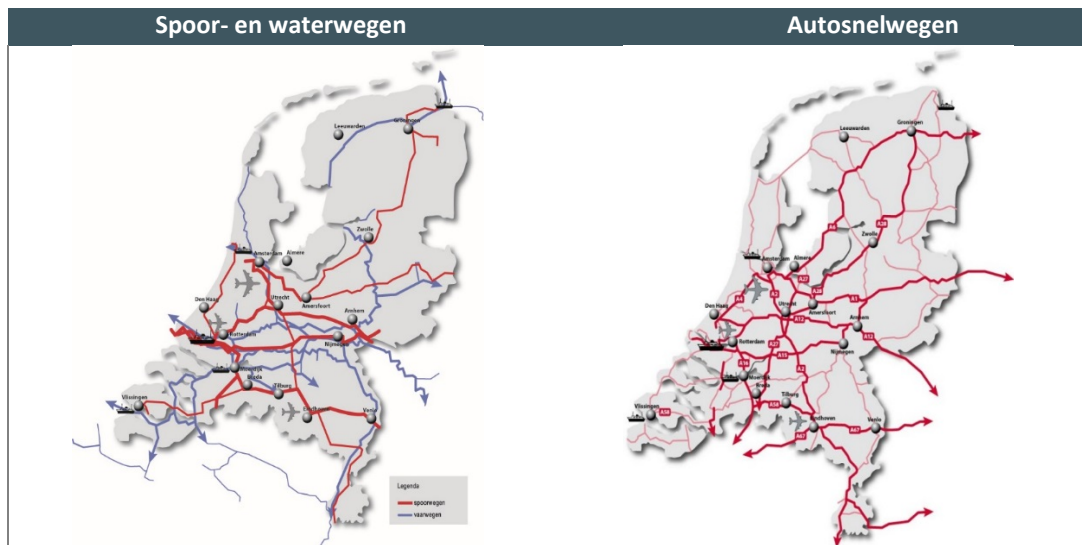
A. Nederland als poort naar Europa

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

Nederland heeft een zeer dichte en moderne infrastructuur met unieke vervoersfaciliteiten dankzij uitgebreide weg-, waterweg- en spoorwegnetwerken evenals luchtverkeer. Het World Economic Forum rangschikte de Nederlandse transportinfrastructuur als vierde ter wereld in zijn Global Competitiveness Report voor 2014-2015.

Enkele belangrijke cijfers over het Nederlandse infrastructuurnetwerk:

- Wegen: 139.295 km, waarvan 2.758 km snelwegen. Slechts zes Europese landen (o.a. het VK, Duitsland en Frankrijk) hebben in absolute cijfers een groter snelwegennetwerk dan Nederland;
- Spoorwegen: 6.830 km, waarvan meer dan twee derde geëlektrificeerd;
- Waterwegen: 5.046 km; meer dan 75% kanalen; 6.215 km bevaarbaar voor schepen van 50 ton;
- Pijpleidingen: ongeveer 18.000 km, met gas 3.816 km; olie 365 km; raffinageproducten 716 km (2008);
- Zeehavens: Nederland telt 15 zeehavens met regelmatige internationale verbindingen. De belangrijkste zijn Rotterdam (387 miljoen ton overslag), Amsterdam (87 miljoen ton), Vlissingen/Terneuzen, Moerdijk, Delfzijl;
- Luchthavens: vier internationale luchthavens: Amsterdam Airport Schiphol, Rotterdam Airport, Eindhoven Airport en Maastricht-Aachen Airport; een netwerk van bijna 20 kleinere private luchthavens.

Figuur 1: Nederlandse infrastructuur

Dankzij dit prima ontwikkelde infrastructuurnetwerk telt Nederland meerdere inlandse hubs en twee hoofdhavens langs waar de grote massa van alle goederen naar het hele land en de rest van Europa wordt vervoerd.

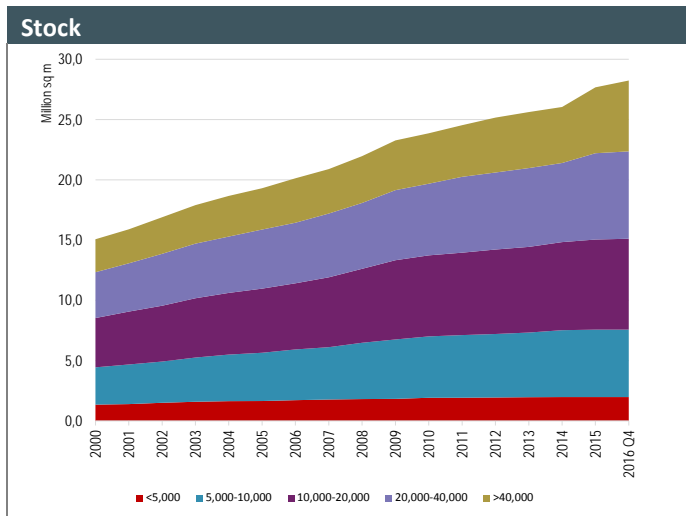
Dankzij zijn unieke positie is de Nederlandse distributiemagazijnenmarkt vandaag en eigenlijk al een eeuwigheid een geïnstitutionaliseerde investeringsmarkt. De licht industriële / multi-letmarkt is pas de laatste jaren professioneler geworden en treedt nu in de voetsporen van de distributiemagazijnenmarkt.

Logistieke voorraad in Nederland

Sinds 2000 is de logistieke voorraad exponentieel gegroeid. Logistieke dienstverleners hebben hun aanpak aangepast aan de opkomst van e-commerce en veranderende beveiligingsvereisten. Dit heeft op zijn beurt geleid tot veranderende behoeften inzake logistiek vastgoed. Verder leidt de consolidering in de sector tot een sterke opschaaftrend. De huidige logistieke voorraad bedraagt bijna 28,3 miljoen m². Sinds 2000 is die oppervlakte met ongeveer 87% toegenomen. De sterke groei is zichtbaar in diverse groottecategorieën. In de categorieën 20.000-40.000 m² en > 40.000 m² is de totale voorraad in de voorbije 15 jaar met meer dan 100% gegroeid.

Deze groei wordt vooral gedragen door logistieke dienstverleners die hun werkwijze hebben veranderd. De e-commerce en de veiligheidsmaatregelen hebben in Nederland snel ingang gevonden. Omgekeerd is hierdoor gezorgd voor een veranderde vraag naar logistieke ruimte. Bovendien heeft consolidering geleid tot opschaling binnen de logistieke sector.

Figuur 2: Logistieke voorraad per oppervlaktecategorie



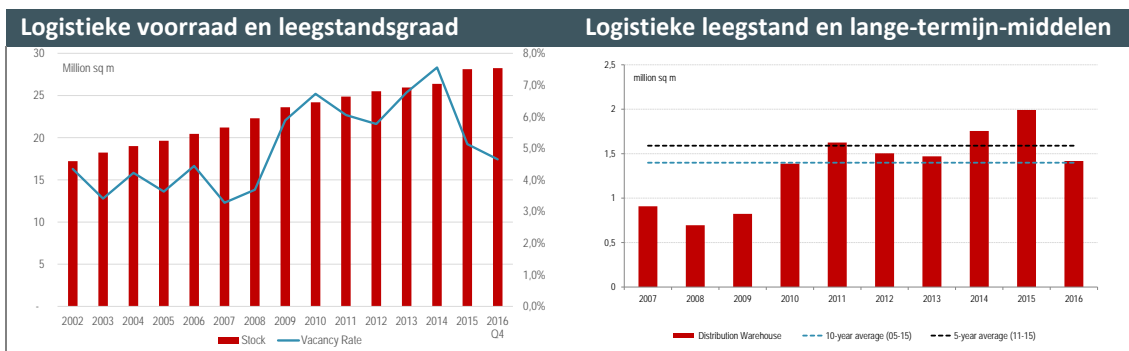
Bron: JLL (2017)

Door de sterke groei van de voorbije jaren is ook het relatieve aandeel van moderne distributiecentra in de totale voorraad aanzienlijk gegroeid. Deze groei werd grotendeels gedragen door de schaarsheid van een onmiddellijk beschikbaar modern aanbod. Als gevolg van dat beperkte aanbod zijn meer gebruikers in samenwerking met een aannemer/ontwikkelaar zélf gestart met de ontwikkeling van hun eigen opslagplaatsen (gebouwd op eigen maat). Voorbeelden zijn het distributiecenter voor Brand Loyalty in Venlo, het nieuwe gebouw van Vos Logistics in Oss en het nieuwe gebouw van Action in Echt, naast recentere ontwikkelingen als Heinz en Lidl rond Nijmegen.

Schaarsheid in het aanbod aan modern logistiek vastgoed

Momenteel wordt op de Nederlandse vastgoedmarkt in totaal ongeveer 1,3 miljoen m² aan industriële vloeroppervlakte aangeboden, met een leegstandsgraad van 4,7%. Het leeuwendeel van de momenteel aangeboden ruimte is gesitueerd in de categorieën 10.000 – 20.000 m² en 20.000 – 40.000 m². Een relatief klein gedeelte van het huidige logistieke aanbod (28%) is minder dan een jaar te koop of te huur en mag nog verhandelbaar genoemd worden. Logistieke ruimte die al langer dan drie jaar te koop of te huur (structureel) aangeboden wordt, is goed voor ongeveer 34% van het huidige aanbod, maar voldoet vaak niet meer aan de eisen van de geïnteresseerden. Dit is gedeeltelijk het gevolg van de toename van de e-commercebusiness, waarbij de gebruikers alternatieve vragen hebben voor de magazijnlay-out, zoals meerdere en grotere mezzanine-platformen.

Figuur 3: Logistiek aanbod in Nederland



Bron: JLL (2017)

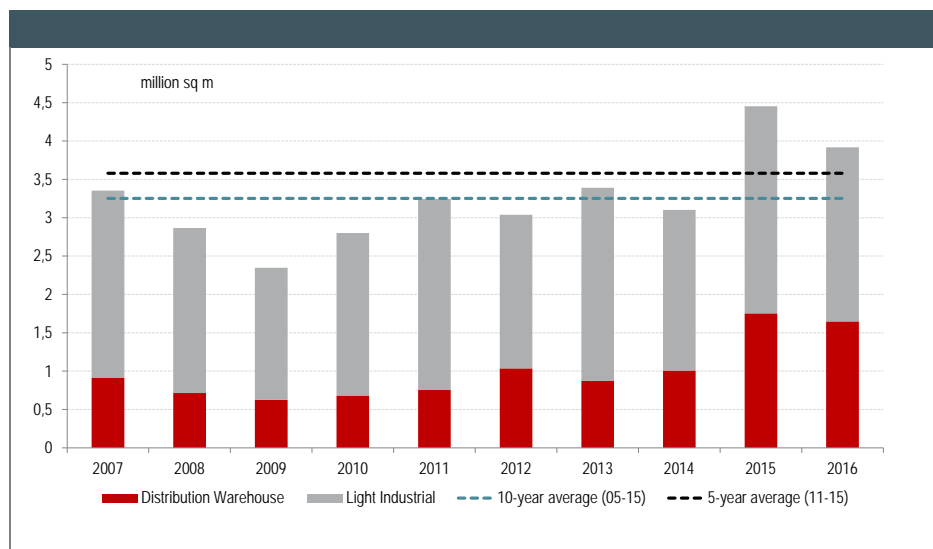
Take-up van nieuwe ontwikkelingen

De take-up van logistiek vastgoed heeft – tegen de achtergrond van een volatiele wereldwijde handelsmarkt – de voorbije 15 jaar een hoge volatiliteit getoond. In 2009 namen de take-upvolumes van logistiek vastgoed een duik tot een niveau van ongeveer 600.000 m². Het aantrekken van de economie en van de internationale handelsvoorwaarden vanaf einde 2009 had een positief effect op de take-upniveaus voor logistiek vastgoed.

Het aantal grote transacties steeg intussen op significante wijze. Vóór de periode 2008/2009 vielen er nauwelijks grote transacties (>40.000 m²) te noteren. In de voorbije vijf jaar (2011 – 2015) waren grote transacties goed voor ongeveer 25% van het jaarlijkse transactievolume. Bovendien is meer dan 50% verbonden met transacties van meer dan 20.000 m².

De positieve take-uptrend zette zich door in 2014 en 2015. De logistieke take-up bereikte zowat 1 miljoen m², of 15% méér dan in 2013. In 2015 bereikte de markt een absolute piek met een take-upvolume van 1,75 miljoen m². Dit volume werd vooral gedragen door grote, op maat gebouwde ('built-to-suit') ontwikkelingen als gevolg van de schaarste van kwaliteitsvolle distributiemagazijnen. Grootste transacties waren de lease van zowat 100.000 m² in Waalwijk voor Bol.com, de lease van ongeveer 92.900 m² voor Michael Kors in Venlo, de lease van ongeveer 70.000 m² in Roosendaal voor Primark op logistiek park Borchwerf en de lease van zowat 70.000 m² voor XPO in Eindhoven. In 2016 liep het take-upvolume op tot ongeveer 1,6 miljoen m², voornamelijk gedragen door XXL-warehouses. De grootste transacties waren de lease van 64.000 m² in Park15 in Oosterhout voor Lidl, de lease van ongeveer 61.700 m² in Park15 in Oosterhout voor Nabuurs Logistic, de lease van ongeveer 60.000 m² in Venlo voor XPO en de lease van ongeveer 48.000 m² voor Inter-Sprint in Moerdijk.

Figuur 4: Take-up van logistieke ruimte



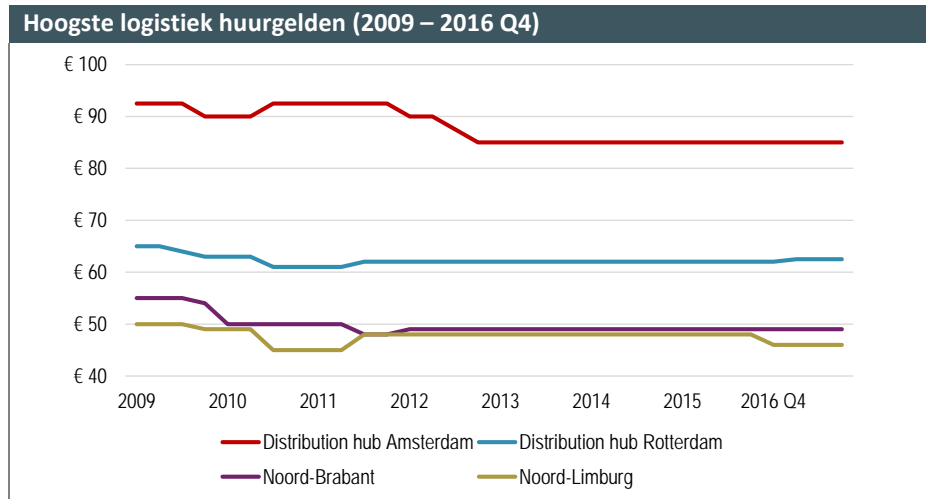
Bron: JLL (2017)

Logistieke huurgelden

In de voorbije jaren heerste een schaarste in de beschikbaarheid van modern logistiek vastgoed, terwijl het aantal transacties steeg. Samen triggerde dit een stijging van de renteniveaus voor vele logistieke hubs. In de huidige lage-opbrengstcontext in combinatie met de huidige bouwkosten is er nochtans een neerwaartse druk op de logistieke huurgelden voor bestaande eigendommen.

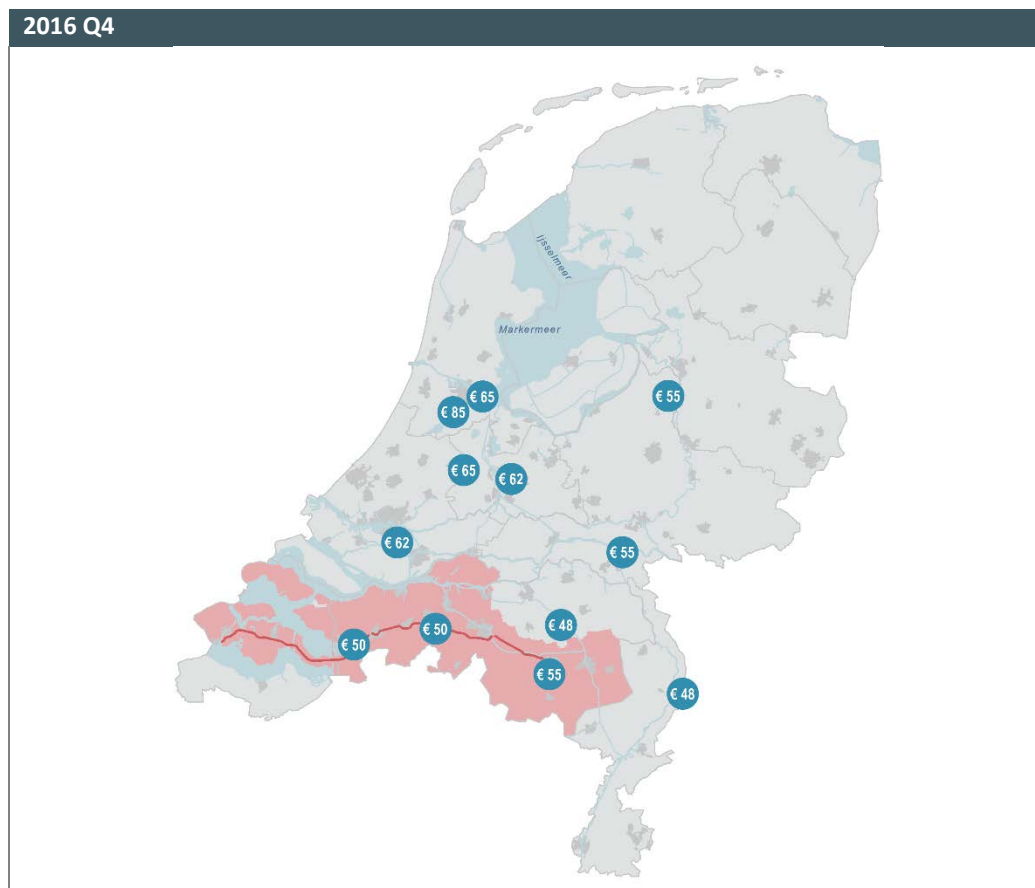
Voor nieuw gebouwd vastgoed, dat momenteel minder duur is in ontwikkeling, was er een lichte opwaartse druk op de huurgelden. De verwachting is dat de huurgelden voor bestaand en voor nieuw gebouwd vastgoed een nieuwe marktconsensus zullen bereiken.

Figuur 5: Hoogste logistieke huurgelden



Bron: JLL (2017)

Figuur 6: Hoogste logistieke huurgelden in Nederland



Bron: JLL (2017)

Nederlandse investeringsmarkt nog steeds in de gunst van de beleggers

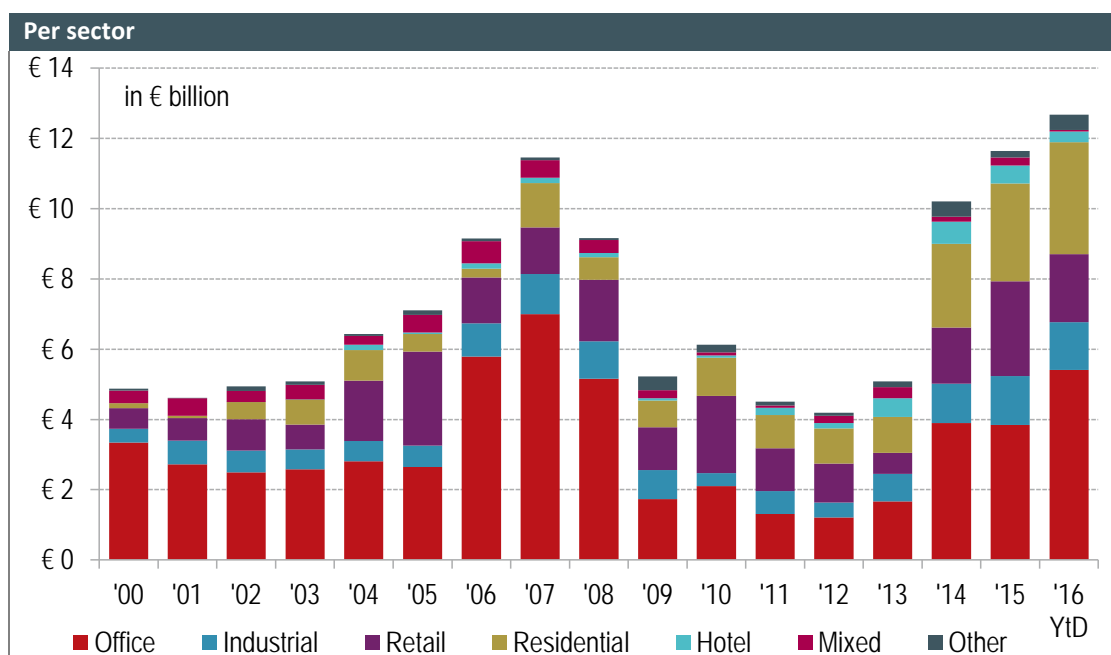
In 2015 dienden zich nieuwe kapitaalbronnen aan op de Nederlandse vastgoedinvesteringsmarkt. Aziatische beleggers realiseerden bijvoorbeeld hun eerste directe investering in Nederlands vastgoed. Ondersteund door nieuwe kapitaalbronnen maar met ook Nederlands institutioneel kapitaal aan de koopzijde van de markt, liep het totale investeringsvolume in Nederland in 2015 op tot ongeveer 11,6 miljard euro.

Hierdoor werd 2015 een recordjaar wat transactievolumes aangaat (in euro). Terwijl 2014 werd gekenmerkt door grote portfoliodeals, werd 2015 gekenmerkt door ruime single-assetdeals. De grootste transactie in deze periode was de retailportfoliaankoop door Wereldhave (730 miljoen euro) die de retailmarkt naar een recordvolume aller tijden stuwde.

De grootste en meest opmerkelijke single-assettransactie vond plaats in het vierde kwartaal, met betrekking tot The Bank in het Amsterdamse centrum.

In de eerste helft van 2016 werden al voor 4,8 miljard euro transacties verricht: 7% méér dan in dezelfde periode van 2015. Vooral de kantoorsector was verantwoordelijk voor het volume van de eerste jaarhelft. Diverse grote portfolio's in combinatie met enkele grote single-assettransacties waren verantwoordelijk voor dit grote aandeel van kantoortransacties. Het totale investeringsvolume in 2016 liep op tot ongeveer 12,8 miljard euro, een stijging met 10% tegenover 2015.

Figuur 7: Nederlands investeringsvolume



Bron: JLL (2017)

Logistiek blijft nieuwe beleggers aantrekken

De Nederlandse investeringsmarkt voor logistiek blijft een sterke aantrekkingskracht uitoefenen op internationaal kapitaal. Dat blijkt uit de transactievolumes die in 2014 hun hoogste peil voor vijf jaar bereiken met 1,1 miljard euro, of 39% meer dan in 2013. Single-assettransacties namen met bijna 75% toe in vergelijking met het jaar ervoor, terwijl het percentage van portfoliotransacties stabiel bleef. De significante stijging in handelsniveaus kan worden toegewezen aan stevige fundamenten in de gebruiksmarkt en de beschikbaarheid van core-assets.

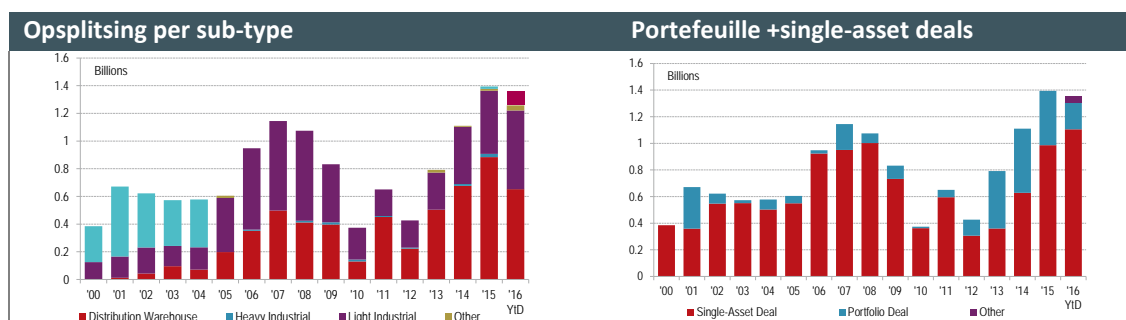
De historisch meest prominente kopers in de sector bleven ongewijzigd: ProLogis, Warehouses de Pauw (WDP), Delin Capital Asset Management, Logicor en Montea zijn andermaal de meest actieve spelers. Daarnaast waren nieuwe spelers zoals Standard Life Investments en USAA RealCo actief op de logistieke markt.

In 2015 bleef de belangstelling voor industrieel vastgoed en vooral voor logistiek vastgoed aanhouden. De industriële markt in zijn geheel noteerde een investeringsvolume van zowat 1,4 miljard euro. Dit is het hoogste investeringsvolume in de sector sinds de gegevens worden geregistreerd. Het industriële investeringsvolume werd vooral door de logistieke sector aangevuurd. Logistiek was verantwoordelijk voor 63% (883 miljoen euro) van het totale industriële investeringsvolume.

In 2016 liep het totale industriële investeringsvolume op tot ongeveer 1,4 miljard euro. Daarvan werd ongeveer 570 miljoen euro gerealiseerd in het vierde kwartaal van 2016. Ondanks het hoge investeringsvolume was er een lichte afname (2,7%) in vergelijking met 2015. Dit had vooral te maken met het investeringsvolume in het laatste kwartaal van 2016 dat lager was dan dat van een jaar eerder.

Het investeringsvolume in het vierde kwartaal werd vooral gedragen door grote logistieke investeringstransacties. Distributiewarehouse EDCO in Deurne werd voor 95 miljoen euro door EDCO verkocht aan Savills IM. Andere grootschalige transacties in het vierde kwartaal waren de aankoop van een datacenter door AXA REIM in Schiphol-Rijk voor 34,75 miljoen euro, de aankoop van Leeghwaterlaan 2-8 in Bergen op Zoom door CBRE Global Investors voor 30,63 miljoen euro en de aankoop van Trade Park East door Urban Industrial voor 29,8 miljoen euro.

Figuur 8: Investeringsvolume opslagplaatsen in Nederland



Bron: JLL (2017)

Opbrengsten blijven onder druk

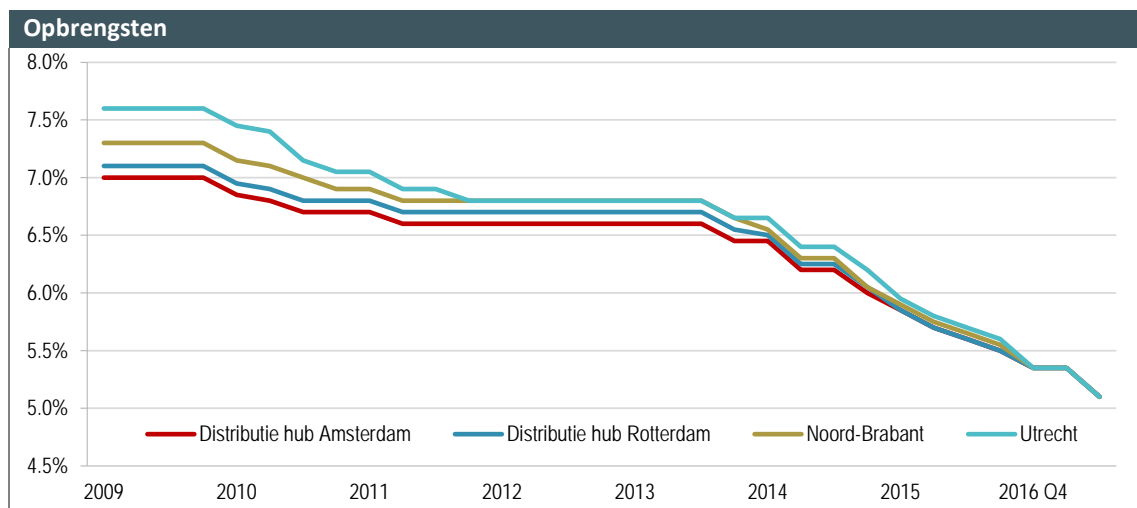
De laatste jaren situeerden de meeste logistiektransacties zich binnen de goed uitgebouwde logistieke hubs zoals Amsterdam/Schiphol en de zuidelijke hubs zoals Roosendaal, Tilburg/Waalwijk en Venlo/Venray.

Binnen deze hubs was er in 2015 een aanzienlijk gewicht van investeringsgereed kapitaal in de Nederlandse logistieke markt, waarbij de vraag bleef focussen op portfolio's en grootschalige single-assettransacties. We verwachten dat investeerders die de voorbije jaren pan-Europese platformen hebben opgebouwd, hun blootstelling in Nederland zullen verhogen.

Door relatief lage niveaus van ontwikkelingsactiviteit en voortgezette vraag van investeerders bleef de opbrengstcompressie voor kernmarkten in 2015 aangehouden. Tegen het einde van 201 ligt de initiële netto prime opbrengst in deze locaties op een niveau van 5,60 tot 6,10%. Dit geldt voor de regio Schiphol. In 2016 bleef de opbrengstcontractie aanhouden. De huidige initiële netto prime opbrengst ligt op een niveau van 5,10% of anders gezegd: een contractie met 50 basispunten in vergelijking met einde 2015.

Gezien de huidige lage-opbrengstcontext worden investeerders actief op de ontwikkelingsmarkt. Ontwikkelen voor de eigen investeringsportefeuille is relatief goedkoop en biedt een hogere return in vergelijking met de aankoop van een bestaande investering.

Figuur 9: Opbrengsten



Bron: JLL (2017)

6.2.3 De Franse logistieke markt

A. Overzicht van de gebruikersmarkt

In oktober begon de omzet in transport en opslag sterk te herstellen (+ 3,9%) na de forse terugval in september (-5,2%). De heropleving wordt gestuurd door transport over water (+ 27,4% na -17,4%), opslag en aanvullende transportdiensten (+ 4,1% na -5,7%) en transport over land (+ 3,5% na -4,1%). Anderzijds slinkt de omzet nogmaals in transport door de lucht (-9,8%) en in post- en koeriersactiviteiten (-1,6%).

De omzet in transport en opslag is in de laatste drie maanden gestegen (+ 0,4%, Q/Q-1) en nagenoeg stabiel over het jaar (-0,1%, Q/Q-4).

Volgens een bevraging in december 2016 bij de managers van bouwbedrijven valt er een lichte klimaatwijziging te bespeuren. De indicator die dit samenvat, verliest een punt en ligt op 98, iets onder het langetermijngemiddelde (100).

Ondernemers zijn meer geneigd te zeggen dat hun orderboekjes een ietsje afgetopt zijn voor de periode. De balans die erbij hoort, ligt duidelijk onder haar langetermijngemiddelde. Gezien hun cijfers geloven de ondernemers echter dat ze nog voor 6,8 maanden werk hebben: hetzelfde niveau als vorige maand, en boven het langetermijngemiddelde (5,4 maanden).

Na een uitstekend jaar 2015 werd 2016 afgesloten met 20% minder activiteit op de logistieke markt. Er werd een record bereikt met meer dan 3 miljoen m² take-up over het hele land. De dynamiek van de logistiekmagazijnmarkt (> 10.000 m²) werd in 2016 duidelijk bevestigd, naast het feit dat de reorganisatie van de supplychains voor grote foodretailers geen uitzondering is.

De Noord-Zuid Corridor zag de take-up fors afnemen over een jaar: in 2015 ging het nog om ruim 1,9 miljoen m², in 2016 was dat ruim 1,6 miljoen m². Dit cijfer ligt nog altijd boven het gemiddelde van 1,2 miljoen m², maar heeft ook te maken met het tekort aan kwaliteitsvolle activa in de aanbidding voor alle sectoren.

Deze toestand speelde in het voordeel van de rest van het land waar – dankzij de grote hoeveelheid beschikbare percelen – 54% van de totale take-up geconcentreerd lag. Dit percentage was sinds 2011 niet meer genoteerd. Er was dus een take-up van meer dan 1,6 miljoen m² op de zogenaamde secundaire markten. Er werden 13 transacties van meer dan 40.000 m² genoteerd (met een totaal van meer dan 877.000 m²), maar dan bijna exclusief voor de levering van kant-en-klare operaties voor belangrijke foodretailers.

Een en ander had een effect op de gemiddelde transactiegrootte die omstreeks 23.600 m² bedraagt op de dorsale as, en om en bij de 30.000 m² op secundaire markten.

Rentes blijven stabiel over alle geografische sectoren.

In 2016 werd meer dan 1,6 miljoen m² verhuurd rond de Noord-Zuid Corridor. Dat is 17% minder op jaarbasis, maar het getal blijft evenzeer in de lijn van het gemiddelde van 1,5 miljoen m² dat in de voorgaande jaren werd opgebouwd.

In de andere dan de hoofdmakten waren de prestaties vooral te danken aan XXL-transacties (goed voor 53% van het totale volume). In de hoofdmakten waren het vooral de middelgrote projecten die de activiteit ondersteunden: de transacties van 10.000 -> 40.000 m² waren in m²-totaal goed voor 60% van alle take-ups.

	Nord Pas-de-Calais	Greater Paris Region	Greater Lyon Region	Greater Marseille Region
Stock	2,919,400 sq m	11,279,500 sq m	5,131,600 sq m	2,738,400 sq m
Take-up	351,100 sq m	826,600 sq m	310,100 sq m	111,000 sq m
Average deal	27,000 sq m	14,500 sq m	25,400 sq m	18,500 sq m
Supply within one year*	64,200 sq m	853,400 sq m	266,800 sq m	387,300 sq m
Prime rent (€/sq m/yr)	42 - 43	47 - 52	44 - 47	42 - 48
Effective rent (€/sq m/yr)	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

De supply blijft vasthangen in een neerwaartse trend, met bijna 1,6 miljoen m² beschikbaar in het komende jaar. Met uitzondering van de regio Lille (Rijsel) – die lijdt onder een tekort aan bestaande supply, profiteren de andere hubs van een ruim beschikbaarheidsvolume, vooral bestaand uit tweedehands gebouwen van A-klasse. In de meeste hubs blijven de zones met nieuwe gebouwen en grote oppervlaktes echter beperkt.

Hoewel diverse speculatieve ontwikkelingen geïdentificeerd werden, zou de speculatieve lancering van nieuwe operaties sectoren zoals de Regio Groot-Parijs en de Regio Groot-Lyon in staat stellen nieuwe gebruikers aan te trekken, en te vermijden dat deze uitwijken naar secundaire liggingen, zoals blijkt uit hun recordhuurcijfers sinds begin dit jaar.

Investeringsmarkt

Na het recordjaar 2015 waarin de Franse logistiekmarkt piekte op 1,9 miljard euro, incasseerde 2016 een volumedaling van 18%, om uit te komen op bijna 1,6 miljard euro. De pool van potentiële kopers blijft niettemin groeien: de Angelsaksische fondsen zijn vooral actief op portfolio's (BLACKSTONE, TRISTAN CAPITAL PARTNERS, ROCKSPRING...), terwijl de Franse en de buitenlandse institutionele beleggers zich meer toeleggen op enkelvoudige activa (AVIVA, CNP, AG REAL ESTATE...).

De volumes die in logistiek vastgoed worden geïnvesteerd, vertegenwoordigen aldus 6% van de volumes die in 2016 in Frankrijk in handelsvastgoed werden geïnvesteerd. Dat is een ietsje lager dan het gemiddelde van 2004 tot 2015 (7%).

Van de 43 transacties die in 2016 werden genoteerd (3 minder dan in 2015), hadden er 13 betrekking op portfolioverkoop. Wat volume aangaat, tellen de portfolio's voor bijna 60% van de totale volumes in 2016.

Er werden in 2016 vijf transacties van meer dan 100 miljoen euro genoteerd: de meeste zijn portfolioverkopen. De opvallendste is de portefeuille die BLACKSTONE verwierf aan het eind van het jaar (321.000 m²). De enige transactie van deze omvang waarin één activum betrokken was, is de verwerving door CNP ASSURANCES van "Pantin Logistique", verkocht door VEROTRADE dat dit eigendom in de zomer van 2015 zelf overnam van FEL.

De "VEFA's" (forward funding sales) blijven belangrijk. Opvallend is daarbij de verkoop door PRD aan AG REAL ESTATE – voor bijna 40 miljoen euro – van het "LogOne"-gebouw in Réau. Dit gebouw met 60.000 m² is nog in constructie en wordt begin 2017 opgeleverd.

De voortgezette instroom van liquiditeit in de Franse markt, gekoppeld aan hardnekkige schaarheid van hoogkwalitatieve activa, blijft druk uitoefenen op de opbrengsten. Eind december bedroegen deze omstreeks 5,5% voor prime logistieke activa.

Purchaser	Vendor	Location	Address	Area	Price (€ M)
CNP ASSURANCES	VEROTRADE	Greater Paris Region	Pantin	150,000 sq m	137
TRISTAN CAPITAL PARTNERS	PROLOGIS	Portfolio « Gemini » - France		207,500 sq m	110
REDTREE CAPITAL	WP CAREY & CO	Portfolio « Ex Forlog » - France		262,500 sq m	105
ROCKSPRING	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE	Portfolio « Murrayfield » - France		212,500 sq m	101
STAM EUROPE	PROUDREED	Portfolio « Wolf » - France		378,300 sq m	96
TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT	ARCHON	Greater Paris Region	Charenton-le-Pont	28,800 sq m	90
CBRE GLOBAL INVESTORS	AXA REIM	Greater Paris Region Portfolio		136,400 sq m	88
CBRE GLOBAL INVESTORS	ARGAN	French Portfolio		100,000 sq m	71
SAVILLS	STANDARD LIFE	Greater Paris Region	Brie-Comte-Robert	87,500 sq m	64

Belangrijkste deals Q1 2016

Verwachtingen inzake investeringen

Met een kapitaalbeweging van 1,6 miljard euro toonden de investeringen op de Franse logistiekmarkt in 2016 een lichte vertraging. Dat had niet te maken met verminderde appetijt bij de investeerders, maar met schaarheid van beschikbare producten.


We zijn optimistischer voor 2017: het jaarbegin is immers zeer actief. Ondersteund door een gezonde rentemarkt blijft de interesse van internationale investeerders voor logistieke activa ongewijzigd. Vanuit Europa, Azië en Noord-Amerika staat kapitaal klaar voor ontplooiing in Frankrijk.

In deze context zullen de opbrengsten in 2017 blijven afkalven richting het 5%-merkteken voor de beste producten. De logistiek behoudt evenwel haar aantrekkelijkheid gezien de risicobonus die ze biedt in vergelijking met andere klassen van vastgoedactiva (kantoren, retail....) en met Franse overheidsobligaties.

Vele kopers en eigenaars zijn meer geneigd een deel van hun portfolio te verkopen; vandaar dat wij een recordjaar 2017 verwachten voor de logistieke investeringsmarkt in Frankrijk.

Merk ook op dat belangrijke bewegingen blijven aanhouden op regionaal niveau: na de verkoop van POINT PARK PROPERTIES aan het Singaporese overheidsfonds GIC (eind vorig jaar) kondigde BLACKSTONE onlangs zijn IPO voor zijn Europese platform LOGICOR aan, met een waarde van omstreeks 13 miljard euro.

6.2.4 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2016

	Totaal 31/12/2016	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2015
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	47	23	14	10	45
Oppervlakte opslag (m ²)	715.310	394.625	132.452	188.233	682.503
Oppervlakte kantoren (m ²)	67.668	36.794	13.671	17.203	66.506
Totale oppervlakte (m ²)	782.978	431.419	146.123	205.436	749.009
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	230.344	136.385	75.904	18.055	119.569
Reële waarde (K EUR)	532.063	268.364	94.418	169.282	480.721
Investeringswaarde (K EUR)	558.167	275.857	101.180	181.131	503.980
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	38.929	19.850	7.515	11.565	36.448
Bruto rendement (%)	7,32%	7,40%	7,96%	6,83%	7,58%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,43%	7,63%	7,96%	6,83%	7,82%
Niet verhuurde delen (m ²) (1)	15.274	15.274	0	0	26.719
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	619	619	0	0	1.150
Bezettingsgraad (%)	98,1%	96,6%	100,0%	100,0%	96,0%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)					
Reële waarde (K EUR)	9.978	9.978	0	0	10.369
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (4)					
Reële waarde (K EUR)	10.281	0	3.045	7.235	25.640

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop

(1) Exclusief de site te Willebroek voor dewelke Montea een verbrekingsvergoeding ontvangen heeft van Neovia Logistics in 2016

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

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

(4) De reële waarde van de projectontwikkelingen wordt opgenomen in rubriek "C" van de vaste activa in de balans. De reële waarde van de ontwikkelingen worden boekhoudkundig opgenomen in België, volgens de juridische entiteit waarin de ontwikkeling gebeurt, ook al hebben ze betrekking op een Nederlands project, Scotch & Soda.

	België	Frankrijk	Nederland
Reële waarde gebouwen (0)	€ 268,4 miljoen	€ 94,4 miljoen	€ 169,3 miljoen
Aanschaffingswaarde	€ 228,4 miljoen	€ 93,1 miljoen	€ 162,7 miljoen
Verzekerde waarde	€ 227,1 miljoen	€ 77,7 miljoen	€ 130,8 miljoen
Huuropbrengsten (1)	€ 19,9 miljoen	€ 7,5 miljoen	€ 11,6 miljoen

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop

(1) Deze huuropbrengsten betreffen de contractuele huurgelden (zie eveneens volgende tabel).

78,1% van de reële waarde van de sites (verzekerde reële waarde van € 73,8 miljoen ten opzichte van een totale reële waarde van € 94,4 miljoen) in Frankrijk wordt door Montea verzekerd. In België bedraagt dit percentage 85,4% (verzekerde reële waarde van € 229,2 miljoen ten opzichte van een totale reële waarde van € 268,4 miljoen), waar in Nederland 100% van de sites wordt verzekerd door Montea (verzekerde reële waarde van € 169,3 miljoen). De overige percentages worden door de huurders zelf verzekerd (zie punt 1.2.4). De verzekeringspremie bedroeg voor de 3 landen samen € 473 K op jaarbasis.

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 782.978 m², verspreid over 23 sites in België, 10 sites in Nederland en 14 sites in Frankrijk.

De totale initiële aanschaffingswaarde van de portefeuille in België bedraagt € 228,4 miljoen, € 93,1 miljoen in Frankrijk en € 162,7 miljoen in Nederland²⁶.

De hypothesen inzake de waardebeoordeling door de vastgoeddeskundige, vindt u terug in punt 4.2.5 van dit jaarverslag.

Stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen, zonnepanelen en ontwikkelingen met € 51 miljoen tot € 552 miljoen voornamelijk door:

- België: stijging met € 43 miljoen voornamelijk bestaande uit:
 - o de oplevering van de built-to-suit projecten in Vorst (verhuurd aan CDS) en in Erembodegem (verhuurd aan Movianto) en de oplevering van het uitbreidingsproject in Gent (verhuurd aan DSV)
 - o de verwerving van de site te Willebroek – De Hulst (verhuurd aan Federal Mogul)
 - o de verwerving van 46.000 m² terrein voor ontwikkeling van een build-to-suit project te Bornem
 - o desinvestering van de site te Herentals
- Frankrijk: daling van € 40 miljoen voornamelijk veroorzaakt door:
 - o desinvestering van het pand te St-Cyr en Val en het pand te Tilloy-lez-Cambrai
- Nederland: stijging met € 48 miljoen voornamelijk bestaande uit:
 - o de verwerving van de site te Eindhoven, de Keten (verhuurd aan Jan De Rijk)
 - o de oplevering van het ontwikkelingsproject in Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland)

De reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen bij constante samenstelling (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2016 gestegen met € 8,7 miljoen (2,0% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille in het begin van het boekjaar), en is voornamelijk het gevolg van een daling van het investeringsrendement voor sommige panden.

²⁶ De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in België wordt gedefinieerd als enerzijds de inbrengwaarde van de totale portefeuille bij de beursgang in oktober 2006 en anderzijds de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site. De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in Nederland en Frankrijk worden gedefinieerd als de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site.

1 site (van een totaal van 47 sites) vertegenwoordigt meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille:

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
<ul style="list-style-type: none"> Aalsmeer (NL) <p><i>Deze site vertegenwoordigt 5,1% van de totale reële waarde van de gebouwen (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen). De netto huurinkomsten van deze site voor het jaar 2016 vertegenwoordigen € 0,5 miljoen of 1,2% van het netto huurrresultaat van 2016).</i></p>	€ 26,9 miljoen	Bakkersland

Het totale ontwikkelingspotentieel bedraagt 230.344 m² waarvan ongeveer 59,2% in België, 7,8% in Nederland en 33,0% in Frankrijk. Dit potentieel betreft geenszins een grondbank voor nieuw te ontwikkelen sites maar eventuele uitbreidingen op de bestaande sites. Montea is voortdurend in contact met haar bestaande klanten op deze sites voor eventuele verdere ontwikkeling.

Het bruto vastgoedrendement²⁷ op het totaal van de portefeuille bedraagt 7,63% in België, 6,83% in Nederland en 7,96% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand (het bruto vastgoedrendement voor België, Nederland en Frankrijk bedraagt respectievelijk 7,40%, 6,83% en 7,96%, indien geen rekening wordt gehouden met de geschatte huur op de leegstand).

De bezettingsgraad bedraagt 98,1%.

De contractuele jaarlijkse huurinkomsten²⁸ (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 38,9 miljoen, zijnde een stijging van 6,4% ten opzichte van 31/12/2015, grotendeels toe te schrijven aan de bijkomende vastgoedbeleggingen in gebouwen.

De gecontracteerde huurinkomsten in België bedragen € 19,9 miljoen, 8,9%²⁹ hoger dan de geschatte huurwaarde³⁰ van de verhuurde oppervlakte. De gecontracteerde huurinkomsten in Nederland bedragen € 11,6 miljoen, 0,8% lager dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte en in Frankrijk € 7,5 miljoen, 4,7% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte.

Montea streeft ernaar om een vastgoedportefeuille met een gezonde mix van klanten te hebben met zowel klanten uit de industriële sector (bv. Coca-Cola, Jan De Nul, Barry Callebaut, Unilever) en de logistieke sector (bv. FM Logistics, DHL en XPO). De industriële sector wordt gekenmerkt door langere duurtijden van huurcontracten maar vergen soms ook grotere investeringen. De logistieke sector is gekenmerkt door typische 3, 6, 9 contracten (kortere duurtijden) daar de logistieke sector sterk afhankelijk is van de economische omstandigheden en de specifieke logistieke wensen van hun klanten.

De gemiddelde looptijd t.e.m. de eerst mogelijke opzegmogelijkheid bedraagt 7,7 jaar. Montea streeft ernaar om deze looptijd zo hoog mogelijk te stellen.

In de volgende tabel worden de gecontracteerde huurinkomsten onderverdeeld op basis van de eerst mogelijke opzegdatum. Op basis van deze opsplitsing kan 7,0% van de huurcontracten worden opgezegd in 2017.

²⁷ Het bruto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie- en opstalbetalingen gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

²⁸ Dit zijn de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in het huurcontract met de huurder. Deze hebben enkel betrekking op de verhuurde panden.

²⁹ Percentage wordt berekend als de huidige huur + geschatte huurwaarde van de niet verhuurde delen op de totale geschatte huurwaarde van de portefeuille.

³⁰ Dit is de geschatte huurwaarde/m², zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m².

CONTRACTUELE HUURGELDEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	0 - 1 jaar	1 - 3 jaar	> 3 jaar
België	19.850	1.590	4.539	13.721
AALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58	600			600
AALST (CHIJ), TRAGEL 48-58	1.239	11	1.211	17
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	278		278	0
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	599	102	50	447
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1.198		1.198	0
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	125			125
NIJVEL, RUE DE LA TECHNIQUE	386	386		0
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	874	874		0
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	890	31	431	428
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1.170	186	708	276
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE LIPTON	351			351
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE CM	364			364
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	0			0
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE METRO	551			551
VORST, HUMANITEITSn 292, SITE Cds	501			501
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	566			566
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	811			811
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2.157			2.157
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	274			274
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	629			629
GENT, EVENSTUK	1.708			1.708
GENT, KORTE MATE	663		663	0
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	482			482
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	0			0
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	1.020			1.020
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	1.416			1.416
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	997			997
Frankrijk	7.515	1.135	2.796	3.584
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	622			622
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	358		358	0
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	313			313
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	236	236		0
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	374	374		0
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4	833		584	249
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	220		220	0
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	640	287		353
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	493	238	137	118
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	600			600
MARNES-LEZ-VALENTIGNY, LA DONNIERE	861		861	0
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	636		636	0
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	825			825
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	504			504
Nederland	11.565	0	0	11.565
ALMERE, STICHTSE KANT	1.195			1.195
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	971			971
OSS, VOLLENHOVERMEER	1.044			1.044
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	1.461			1.461
BEUNINGEN, ZILVERWERF	1.035			1.035
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	1.385			1.385
APELDOORN, IJSELDIJK	554			554
TILBURG, GESWORENHOEKSEWEG	1.002			1.002
EINDHOVEN, DE KETEN	1.200			1.200
AALSMEER, JAPANLAAN	1.717			1.717
TOTAAL	38.929	2.725	7.335	28.869


Sinds 2011 investeert Montea eveneens in zonnepanelen. Op 31/12/2016 bedraagt de totale reële waarde van de zonnepanelen € 10,0 miljoen.

De reële waarde van de zonnepanelen betreft acht zonnepaneelprojecten: één in Brussel (Vorst), twee in Wallonië (Heppignies en Milmort) en vijf in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs en Gent).

Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele jaarlijkse netto inkomst van ongeveer € 0,9 miljoen en komt vooral uit de opbrengst van de groenestroomcertificaten met een initiële vaste looptijd van 20 jaar in Vlaanderen, 15 jaar in Wallonië en 10 jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de globale vastgoedportefeuille waaruit blijkt dat:

- de contractuele huurgelden 100,6% bedragen van de geschatte huurwaarde³¹;
- de bezettingsgraad 98,1% bedraagt op basis van m²;

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	Contractuele huurgelden	Geschatte Huurwaarde	Bezettingsgraad (op basis van m ²)
België							
AALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58	1975 - 2002 - 2009	2.098	16.606	18.704	599.668	597.440	100,0%
AALST (CHU), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.239.397	858.762	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	278.313	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	598.915	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.198.311	1.392.784	98,4%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	385.842	552.325	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	874.327	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	4.114	12.659	16.773	889.677	840.380	99,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998 - 2013	1.979	27.246	29.225	1.169.534	941.030	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	351.226	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	363.938	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	0	189.900	0,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	551.296	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CdS	2016	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	29.112	30.337	566.359	1.090.095	53,6%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	811.199	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.156.811	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	274.000	333.215	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	629.257	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.707.748	1.862.778	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	663.241	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	482.142	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	21.500	22.012	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	1.019.849	844.155	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.416.422	1.334.490	100,0%
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%
Totaal België		36.794	394.625	431.419	19.849.775	19.848.515	96,6%
Frankrijk							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	621.861	602.952	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.000	247.308	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	312.885	281.540	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.678	3.985	236.353	239.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	374.396	293.800	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4	1992 - 2015	1.375	7.241	8.616	832.941	775.422	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	220.490	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	492.692	472.860	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	600.000	662.544	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	795.400	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	503.600	503.600	100,0%
Totaal Frankrijk		13.671	132.452	146.123	7.514.799	7.174.535	100,0%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.195.410	1.291.901	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	970.990	1.033.745	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.044.328	1.218.225	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.460.804	1.176.973	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.035.436	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.384.815	1.391.685	100,0%
APELDOORN, IJSELDIJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%
TILBURG, GESWORENHOEKSEWEG	2004	1.546	19.150	20.696	1.001.874	1.078.210	100,0%
EINDHOVEN, DE KETEN	2006	450	16.805	17.255	1.200.000	1.068.100	100,0%
Aalsmeer, Japanlaan	2016	1.097	29.653	30.750	1.717.488	1.873.040	100,0%
Totaal Nederland		17.203	188.233	205.436	11.564.682	11.658.759	100,0%
Totaal		67.668	715.310	782.978	38.929.257	38.681.809	98,1%

De geschatte huurwaarde/m², zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, houdt rekening met de locatie van de site, de kenmerken van de site, de technische kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigt met het aantal m².

De geschatte huurwaarde/m² is de markthuurlaag en heeft tevens betrekking op de onverhuurde, leegstaande panden. De contractuele huurgelden hebben enkel betrekking op de contractueel vastgelegde huurgelden voor de verhuurde panden.

³¹ De contractuele huurgelden van de site Grimbergen bedragen € 1.198 K. Dit bedrag vertegenwoordigt 50% van de totale contractuele huurgelden op deze site, daar deze site in mede-eigendom is met WDP Comm.VA (50%/50%).


De site te Puurs Rijksweg 85-89 betreft een braakliggend terrein. Voor dit terrein bedragen alle parameters 0 waardoor deze site werd weggelaten uit bovenstaande tabel. De site te Vorst, Restaurant wordt niet opgenomen in de berekening van de bezettingsgraad aangezien deze site in herontwikkeling is. Bovendien is voor deze site een huurcontract ondertekend met Stylelabs. De site te Milmort staat deels leeg en wordt aldus opgenomen in de bezettingsgraad. Voor de site Willebroek, De Hulst Neovia worden geen contractuele huurgelden vermeld omdat Montea voor deze site in 2016 een verbrekingsvergoeding van € 2,3 miljoen ontvangen heeft naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van het contract met Neovia Logistics. Vanaf 2017, op moment dat er geen verbrekingsvergoeding meer ontvangen zal worden, zal deze site opgenomen worden in de berekening van de bezettingsgraad. Ook in de berekening van de EPRA huurleegstand wordt rekening gehouden met de ontvangen verbrekingsvergoeding.

Onderstaande tabel geeft een detail weer, gerangschikt volgens het initiële bouwjaar of het jaar van de belangrijkste renovatie. In geval een site grondig gerenoveerd wordt, wordt de site na de renovatie opgenomen in het jaar van renovatie. 65,8% van de portefeuille is niet ouder dan 10 jaar.

Bouwjaar of jaar met belangrijkste gebeurtenissen	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	% of totaal
1977	1.437	13.163	14.600	1,86%
1984	-	4.847	4.847	0,62%
1990	1.307	2.678	3.985	0,51%
1992	1.213	6.706	7.919	1,01%
1996	1.108	2.713	3.821	0,49%
1998	3.322	31.908	35.230	4,50%
2000	3.373	49.991	53.364	6,82%
2001	3.628	33.573	37.201	4,75%
2002	1.840	37.462	39.302	5,02%
2004	1.546	19.150	20.696	2,64%
2006	2.185	44.717	46.902	5,99%
2007	5.538	33.128	38.666	4,94%
2008	1.510	41.141	42.651	5,45%
2009	12.125	78.953	91.078	11,63%
2011	2.443	33.713	36.156	4,62%
2012	4.328	23.951	28.279	3,61%
2013	3.853	38.101	41.954	5,36%
2014	6.451	98.463	104.914	13,40%
2015	4.949	13.658	18.607	2,38%
2016	5.512	107.294	112.806	14,41%
Total	67.668	715.310	782.978	100,00%

Montea analyseert haar vastgoedportefeuille eveneens op basis van de activiteiten van haar huurders en het type huurder.

Onderstaande tabel geeft de verschillende percentages weer die worden berekend op basis van de jaarlijkse contractuele huurinkomsten. 36,9% van huurinkomsten is afkomstig van pure logistieke spelers.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	%
Sector	
Logistiek	36,9%
Consumptiegoederen	22,3%
Primaire goederen	20,7%
Diensten	3,5%
Industrie	12,5%
Andere	0,5%
Vacant (0)	3,7%
	100,0%
Type of Customer	
"End user"	52,0%
Logistiek	44,2%
Leegstaand	3,7%
	100,0%

(0) omvat leegstaande panden en projecten in ontwikkeling

6.3 Conclusies van de vastgoeddeskundige³²

Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

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

Geachte Dames,
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Montea op 31 december 2016.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2016 door een onafhankelijke expert te laten waarden. Wij werden aangesteld voor de vastgoedwaardering van de volledige portefeuille in België, Nederland en Frankrijk. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken worden.

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

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

Opinie

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

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

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurlaag

³² Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2016 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van de uitgevende instelling waarbij de vastgoeddeskundige heeft ingestemd met de opname van de conclusies in dit registratiedocument.

wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen.

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

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

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een GVV gebruik gemaakt van de reële waarde ("*fair value*"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2016:

558.167.400 €

(Vijf honderd acht en vijftig miljoen honderd zeven en zestig duizend en vier honderd Euro)

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2016 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

532.827.600 €

(Vijf honderd twee en dertig miljoen acht honderd zeven en twintig duizend en zes honderd Euro)

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

Op deze basis bedraagt het initieel rendement van de vastgoedportefeuille 7,01%.

Het patrimonium bestaat uit:

31/12/2016							
	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium	7,27%	20.051.934 €	21.490.586 €	19.914.715 €	275.856.500 €	269.128.400 €	251.423.500 €
The Netherlands	6,38%	11.565.044 €	11.658.760 €	11.658.780 €	161.131.200 €	169.281.600 €	169.281.600 €
France	7,43%	7.514.800 €	7.514.800 €	7.134.535 €	101.179.700 €	94.417.600 €	94.417.600 €
TOTAL	7,01%	39.131.778 €	40.664.146 €	38.747.509 €	538.167.400 €	532.827.600 €	515.322.700 €

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 10 februari 2017.



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

6.4 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

6.4.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2016

➤ 18/02/2016 - Verwerving van een 17.135 m² logistiek gebouw te Eindhoven (NL)



Montea heeft de verwerving van een distributiecentrum afgerond op een terrein van 36.200 m² op Eindhoven - Acht. Het gebouw omvat 16.700 m² opslagruimte en 435 m² kantoorruimte. Gezien de goede ligging en de flexibele indeling van het gebouw in 4 units, is dit distributiecentrum uitermate geschikt voor onder andere fijnmazige distributie en e-commerce doeleinden. Het gebouw wordt verhuurd met een triple net huurcontract en voor een vaste duurtijd van 15 jaar. Deze transactie vertegenwoordigt een investering van ongeveer € 18 miljoen, aan een netto aanvangsrendement van 6,6% en is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

➤ 18/02/2016 - Verwerving van 46.000 m² terrein voor ontwikkeling van build-to-suit project te Bornem (BE)

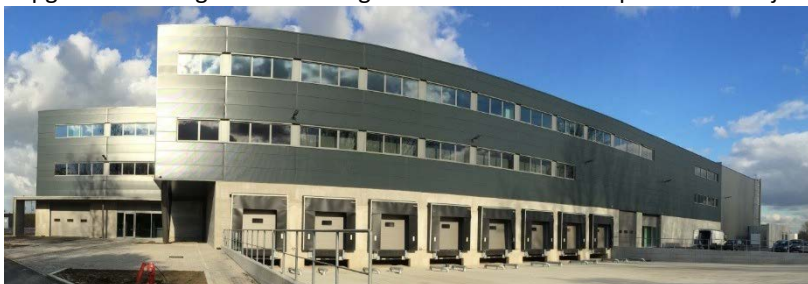
Montea heeft van Beherman Invest NV (onderdeel van Beherman Group) een terrein verworven van 4,6 ha gelegen te Bornem. De site heeft een strategische ligging in de "gouden driehoek" Brussel/Antwerpen/Gent, in de directe nabijheid van de snelwegen A12/E17. Het bestaande gebouw zal worden afgebroken en de site zal volledig herontwikkeld worden. Montea is reeds gestart met de commercialisatie van het terrein voor een ontwikkeling op maat van een logistiek gebouw van +/- 26.000 m². Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 4,6 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Site Bornem – Build-to-suit (BE)

➤ 18/02/2016 - Oplevering van gebouw op maat voor Movianto in Erembodegem (BE)³³

In juni 2015 startte Montea met de ontwikkeling van een distributiecentrum voor Movianto op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem. Conform de vooropgestelde timing werd in januari 2016 het state-of-the-art logistiek distributiecentrum van 15.900 m² met twee GDP (2.900 m²) conforme cross-docking ruimtes (+2+8°C en +15°C+25°C) en bijhorende kantoren opgeleverd. Het gebouw wordt gehuurd voor een vaste periode van 9 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 1 miljoen per jaar. Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 14 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Site Erembodegem, Waterkeringsstraat (BE)

³³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

➤ **18/02/2016 - Oplevering van gebouw op maat voor CdS in Vorst (BE)**³⁴

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst startte Montea in april 2015 met de ontwikkeling van een tweede duurzaam build-to-suit project voor CdS in Vorst. Het 10.500 m² distributiecentrum wordt verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 0,5 miljoen per jaar. Deze verwerving werd gefinancierd met bankschuld. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 6,8 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Site Vorst - CdS (BE)

➤ **23/03/2016 – Oplevering van gebouw op maat voor Federal Mogul op MG Park De Hulst te Willebroek (BE)**³⁵

Het logistiek complex werd ontwikkeld door MG Real Estate op een terrein van ca 48.000 m². Het gebouw omvat 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantoorruimte en een mezzanine van ca 1.100 m². In een tweede fase kan het gebouw met 6.800 m² uitgebreid worden. Zij is eigendom van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV.



Montea «Space for Growth» - site Federal Mogul at Park De Hulst

Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 10 jaar. Deze verwerving gebeurde via de inbreng van 100% van de aandelen van twee voorgenoemde vennootschappen. De inbreng in natura gebeurde tegen een gemengde vergoeding, namelijk enerzijds een vergoeding in contanten (14%) en anderzijds een vergoeding in nieuwe aandelen (86%). Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 20,4 miljoen.

³⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

³⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 23/03/2016 of www.montea.com.

- **28 juni 2016 - Oplevering van 21.000 m² voor DSV Solutions te Gent – Totale oppervlakte gebouw bedraagt nu 45.500 m (BE)³⁶**

In 2013 verwierf Montea een nieuw logistiek platform voor DSV Solutions, gespecialiseerd in goederenbehandeling en het klant-specifiek klaarmaken van goederen, bestemd voor nationale, Europese en wereldwijde distributie. Deze site is strategisch gelegen langs de kanaalzone Gent-Terneuzen, in de directe nabijheid van de R4, en biedt verbinding naar belangrijke snelwegen (E34, E17 en E40).

Het bestaande distributiecentrum van 24.500 m² is nu uitgebreid met een bijkomende oppervlakte van 21.000 m² en omvat een investeringswaarde van ca € 21 miljoen.



“Wij zijn overtuigd van het groeiend belang van watergebonden logistiek in onze economie”, verklaart Jo De Wolf, CEO van Montea. “Daarom zien wij deze uitbreiding, als een absolute meerwaarde voor onze portefeuille.”

6.4.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2016

- **18/02/2016 - Montea ontwikkelt innovatieve logistieke zone te Blue Gate, Antwerpen (BE)**

De Stad Antwerpen, de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) en Waterwegen en Zeekanaal (W&Z) hebben Blue O’pen als partner geselecteerd voor de sanering en herontwikkeling van Petroleum Zuid te Antwerpen (ca 63ha). Blue O’pen is een consortium van DEME en Bopro. Voor de ontwikkeling en investering van de logistieke zone van ca 6,5 ha binnen Blue Gate, koos het consortium voor een exclusieve samenwerking met Montea.

Peter Demuyne, CCO Montea: Wij zijn steeds op zoek naar innovatieve oplossingen voor de logistieke sector. Vanaf de tweede helft van 2017 zullen we op deze unieke locatie, aan de rand van de stad en van het water, een CO₂ neutraal logistiek park ontwikkelen met een bijzondere focus op de innovatieve logistieke trends en stadsdistributie. De totale ontwikkeling zal bij realisatie een geschatte investeringswaarde van € 26 miljoen vertegenwoordigen.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression Blue Gate, Antwerpen



³⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

➤ **10 juni 2016 - Montea ontwikkelt nieuw duurzaam logistiek project voor Carglass op multimodale site in Bilzen (BE)**³⁷

Montea en Carglass Distribution ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling en de huur van een nieuw duurzaam logistiek project op maat van 50.000 m² te Bilzen.

Carglass Distribution, de afdeling die verantwoordelijk is voor de distributie van alle autoruiten en toebehoren in België en 8 West-Europese landen, zal haar activiteiten die vandaag verspreid liggen over 4 locaties in België, vanaf 2018 centraliseren op een nieuwe site in Bilzen, vlak naast Mobility Center op het industrieterrein Genk-Zuid. De nieuwe site beschikt over een ideale geografische ligging, centraal in Europa.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site Carglass, Bilzen (BE)

Carglass Distribution is al meer dan 20 jaar actief in België, de laatste jaren op 4 verschillende locaties in Hasselt en Genk. Vandaag worden er jaarlijks 1,2 miljoen autoruiten en 1,7 miljoen toebehoren vanuit deze locaties geleverd aan alle Belgische Carglass Service Centers, maar ook aan alle filialen in Duitsland, Nederland, Luxemburg, Denemarken, Zwitserland, Noorwegen, Zweden en Griekenland.

De nieuwe multimodale site moet het mogelijk maken om de activiteiten van Carglass efficiënter te laten verlopen, klanten nog beter en sneller te bedienen en om verdere uitbreiding van activiteiten in de toekomst mogelijk te maken. Montea zal het volledige project met een potentieel van meer dan 50.000 m² ontwikkelen en financieren. De totale ontwikkeling zal bij realisatie een geschatte investeringswaarde van € 25 miljoen vertegenwoordigen.

➤ **14 juni 2016 – MONTEA en Built to Build Planontwikkeling (BTB) ontwikkelen een nieuw gebouw voor NSK EUROPEAN DISTRIBUTION CENTRE te Tilburg – Vossenbergh (NL)**³⁸

Montea en Built to Build ondertekenden een huurovereenkomst met NSK European Distribution Centre. De partners zullen een nieuw distributiecentrum op maat ontwikkelen van ca 17.300 m² opslagruimte, 1.900 m² kantoren en een mezzanine van 1.900 m² op de logistieke zone Vossenbergh West, te Tilburg.

³⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/06/2016 of www.montea.com.

³⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 14/06/2016 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site NSK European Distribution Centre, Tilburg (NL)

NSK is één van 's werelds toonaangevende producenten van **lagers, lineairtechniek en stuurinrichting systemen**. NSK is reeds 15 jaar aanwezig op industrieterrein Kraaiven in Tilburg. Op basis van de gestage groei van de activiteiten is beslist om een grotere locatie te zoeken binnen de logistieke hotspot Tilburg. In samenwerking met Montea en Built to Build (BTB) zal op Industrieterrein Vossenbergh het nieuwe EDC gerealiseerd worden. NSK zal het gebouw bij oplevering huren voor een minimale periode van 10 jaar.

In dit project zal BTB opnieuw samenwerken met Bouwbedrijf Van der Heijden. Montea zal de ontwikkeling, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, verwerven bij de oplevering van het gebouw voor een geschatte investeringswaarde van € 15,4 miljoen, hetzij een aanvangsrendement van 6,50%.

De werken werden opgestart na het bekomen van de omgevingsvergunning en worden gefinancierd door middel van vreemd vermogen. Het nieuwe built-to-suit project zal naar verwachting tegen het derde kwartaal van 2017 operationeel zijn.

➤ **28 juni 2016 - Ontwikkeling op maat van logistiek gebouw van ca 12.400 m² voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)**³⁹

De Pelsis groep, met hoofdzetel in de UK, is leider in Europa op vlak van milieuvriendelijke oplossingen in de gewasbescherming en de ongediertebestrijding. De groep stelt een 270 tal werknemers te werk, verspreid over 10 sites wereldwijd.

Vanuit België opereert Pelsis onder het merk Edialux, dat tevens ook een marktleidend merk in de Belgische retail-sector is. Om een betere logistieke service te kunnen verlenen aan zijn klanten in binnen- en buitenland zocht Pelsis een state-of-the-art distributiecentrum. In ruil voor een 15-jarig huurcontract zal Montea hiertoe een build-to-suit project realiseren. Het complex zal over ca 11.400 m² operationele ruimte en 960 m² kantoren beschikken en zal ca 70 mensen tewerkstellen.

De aanvang van de bouwwerkzaamheden van dit project wordt verwacht in de loop van 2018. De investering zal ca € 11 miljoen bedragen en een rendement van 6,65% vertegenwoordigen. Edialux werd in deze transactie begeleid door Ceusters Immobiliën.

³⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - nieuw logistiek gebouw voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)

➤ **28 juni 2016 - Ontwikkeling van nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw van ca 5.000 m² voor SACO Groupair te Brucargo (BE)**⁴⁰

SACO Groupair, een bekende en neutrale forwarder met hoofdkantoor te Hamburg en reeds jaren actief op Brucargo (www.sacogroupair.com), ondertekende een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw state-of-the art luchtvrachtgebouw met bijhorende kantoren te Brucargo. Deze ontwikkeling zal gerealiseerd worden in samenwerking met de groep Cordeel.

Het complex zal bestaan uit ca 4.200 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte. De site zal in totaal ca 35 mensen tewerkstellen en zal een versnelde groei van de groep toelaten.

SACO Groupair ondertekende een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van negen jaar. Montea zal dit vastgoed in Q2 2017 verwerven op basis van een aanvangsrendement van ca 7,8%, **hetzij een** investeringswaarde van € 3,6 miljoen.



Montea «Space for Growth» - Nieuw luchtvrachtgebouw voor SACO Groupair - Brucargo (BE)

⁴⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 28/06/2016 of www.montea.com.

➤ **07 juli 2016 - De gemeente Oss en Montea sluiten overeenkomst voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek terrein op Vorstengrafdonk (NL)⁴¹**

Wethouder Frank den Brok heeft samen met Hylcke Okkinga, directeur van Montea Nederland, een overeenkomst getekend voor een kavel van 5 ha op Vorstengrafdonk. Op deze kavel zal Montea – na verhuring - een distributiecentrum op maat bouwen. Montea Nederland gaat dit project samen met bouwbedrijf van der Maazen opzetten.



Montea «Space for Growth» - Artist impression distributiecentrum Vorstengrafdonk - Oss (NL)

Montea Nederland en Bouwbedrijf Van der Maazen ontwikkelen een bouwplan op het perceel, toetsen dit plan bij de gemeente op gewenste beeldkwaliteit en op de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te krijgen. Het bouwplan voldoet aan de laatste eisen van de logistiek en ligt klaar voor de eindgebruiker. Het pand kan dan ook in zeer korte tijd worden gebouwd.

Intussen werd het commercialisatieproces opgestart. Montea en van der Maazen krijgen een aankoopoptie op het terrein, zoeken kandidaat-huurders en bouwen daarna een distributiecentrum op maat.

➤ **15 september 2016 – Montea ontwikkelt een nieuw crossdock centrum op maat van ca 8.000 m² voor Mainfreight te Genk (BE)**

Mainfreight (Wim Bosman Groep) en Montea hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) voor de ontwikkeling van een nieuw crossdock centrum op maat, bestaande uit ca 8.000 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte te Genk-Zuid. Mainfreight ondertekende hiervoor een huurovereenkomst met een vaste looptijd van negen jaar.

De Wim Bosman Groep (het Europese deel van het wereldwijde Mainfreight netwerk) is een 3PL+ dienstverlener met een sterk netwerk voor klantspecifieke en bij voorkeur geïntegreerde warehousing, transport- en distributie-oplossingen met kantoren in Nederland, België, Frankrijk, Polen, Roemenië en Rusland. Mainfreight is een wereldwijde logistieke dienstverlener met locaties in Australië, Nieuw-Zeeland, Azië, Amerika en Europa (www.mainfreight.com).

De investering van Montea in dit 'build-to-suit' project bedraagt ca € 7,3 miljoen en zal vanaf Q2 2017 een aanvangsrendement opleveren van 7,3%. In deze nieuwe locatie zullen ongeveer 150 mensen tewerk gesteld worden.

⁴¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/07/2016 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Artist impression crossdock centrum Mainfreight - Genk (BE)

➤ **24 oktober 2016 – De gemeente Tholen en Montea sluiten covenant voor de toekomstige ontwikkeling bedrijventerrein “Welgelegen” (NL)** ⁴²

Op 24 oktober 2016 heeft wethouder Frank Hommel met Hylcke Okkinga, directeur Montea Nederland, een covenant getekend voor een kavel van 100.000 m² op bedrijventerrein “Welgelegen” in Tholen. Op deze kavel gaat Montea – na verhuring – een distributiecentrum op maat bouwen. Montea gaat dit project met Sprangers Bouwbedrijf als hoofdaannemer realiseren.

Voor de marketing van het perceel trekken gemeente, Montea, Rewin en Invest in Zeeland samen op. Montea krijgt een aankoopoptie op het terrein en zal een bouwplan op het perceel ontwikkelen. Na toetsing op gewenste beeldkwaliteit en het verkrijgen van een omgevingsvergunning, zal Montea op zoek gaan naar een gebruiker voor het distributiecentrum en samen met Sprangers Bouwbedrijf instaan voor de ontwikkeling.

6.4.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2016

➤ **18 juli 2016 – Montea verkoopt site in Herentals aan Kemin Europe NV (BE)**



Op 30 juni 2016 oefende Kemin Europe NV haar koopoptie uit voor een bedrag van € 6,1 miljoen ten opzichte van een reële waarde van € 6,4 miljoen. De effectieve verkoop vond plaats op 13 juli 2016. De site omvat een terrein van ca. 20.253 m², 11.068 m² opslagruimte, 1.782 m² kantoren en 1.800 m² mezzanine.

➤ **29 december 2016 – Verkoop van 3 gebouwen in Frankrijk voor € 60,4 miljoen aan Patrizia Logistik Invest Europa I** ⁴³

Op 10/01/2017 kondigde Montea de verkoop aan van 3 activa uit haar bestaande portefeuille in Frankrijk. De totale netto verkoopwaarde bedraagt € 60.394.000.

⁴² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 24/10/2016 of www.montea.com.

⁴³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 10/01/2017 of www.montea.com.

Het betreft onderstaande panden:



St-Cyr-en-Val (FR)

Logistiek gebouw
Totale oppervlakte van ca 75.000 m²
Verhuurd aan FM Logistics



Tilloy-lez-Cambrai (FR)

Logistiek gebouw
Totale oppervlakte van ca 11.000 m²
Verhuurd aan C-Log



Savigny-le-Temple (FR)

Logistiek gebouw
Totale oppervlakte van ca 16.000 m²
Verhuurd aan Le Piston Français

De portefeuille genereert een jaarlijkse huur van € 4,4 miljoen en wordt verkocht aan een gemiddeld aanvangsrendement van 6,88%. De gemiddelde looptijd van de portefeuille op eerste vervaldag bedraagt 3,6 jaar.

De verkoop van het pand te St-Cyr-en-Val en het pand te Tilloy-lez-Cambrai werd effectief gerealiseerd op 29 december 2016. De verkoop van het pand te Savigny-le-Temple zal - na realisatie van een aantal aanpassingswerken voor de huidige huurder - ten laatste op 31 maart 2017 plaatsvinden.

De netto verkoopprijs van de 3 panden bedraagt € 60,4 miljoen, tegenover een reële waarde van € 51,1 miljoen. *“De gerealiseerde meerwaarde is ons inziens een bewijs van de voorzichtige en conservatieve waardering van de vastgoedportefeuille van Montea ten opzichte van de grote interesse in de vastgoedmarkt voor kwalitatief logistiek vastgoed”* zegt **Els Vervaecke, CFO Montea**. *“De bekomen financiële middelen zullen in 2017 aangewend worden voor de aankoop van een aantal nieuwe projecten in fase van ontwikkeling, alsook voor de financiering van een aantal eigen ontwikkelingen. De volledige verkoopwaarde zal naar verwachting volledig geherinvesteerd zijn tegen eind Q2 2017.*

Deze operatie zal derhalve een tijdelijke impact hebben op de resultaten, doch Montea behoudt de ambitie om op jaarbasis het netto courant resultaat met 5% te laten groeien. Daarnaast verbetert deze verkoop de gemiddelde looptijd van de huurcontracten in de portefeuille van 6,8 jaar naar 7,2 jaar en verwachten we dat de schuldgraad zal dalen naar 50,5%”

6.4.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2016

Het jaar 2016 werd gekenmerkt door de volgende huuractiviteit:

➤ **18/02/2016 - Ondertekening van twee nieuwe huurovereenkomsten (BE)**

De site Bornem (Industrielaan 2-24) met een totale oppervlakte van 14.343 m² is vandaag volledig verhuurd. Montea en de Regie der Gebouwen ondertekenden een huurovereenkomst voor een duurtijd van 9 jaar. De huurovereenkomst omvat 8.760 m² opslagruimte, 590 m² kantoorruimte en 37 parkingplaatsen. De Regie der Gebouwen zal de site gebruiken als opslagplaats voor in beslag genomen goederen. Deze transactie werd begeleid door Ceusters NV.



Montea «Space for Growth» - Site Bornem (BE)

De resterende beschikbare oppervlakte van 1.206 m² is verhuurd aan Beherman Motors NV (onderdeel van Beherman Group) voor een duurtijd van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar. Beherman Group (www.behermangroup.com) is de officiële importeur van Mitsubishi voor België en Luxemburg en zal de site gebruiken als atelier en opslagruimte.

Deze twee transacties vertegenwoordigen samen een jaarlijks huurinkomen van ongeveer € 0,45 miljoen.

➤ **04/03/2016 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Roltex Belgium in Erembodegem (BE)**

Montea en Roltex Belgium hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 9 jaar op de site in Erembodegem. De huurovereenkomst omvat 1.454 m² opslagruimte, 403 m² kantoorruimte en 201m² mezzanine.

Roltex Belgium is momenteel reeds gevestigd in Erembodegem en was zoek naar een bijkomende vestiging in dezelfde regio. Roltex is een producent van dienbladen en andere kunststof horecabenoedigheden voor professionele catering (www.roltex.be).



Montea «Space for Growth» - Site Erembodegem - Unit 8 (BE)

➤ **20/07/2016 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Stylelabs in Vorst (BE)**

Op 20 juli 2016 werd een huurcontract met Stylelabs ondertekend voor de herontwikkeling van het stationsgebouw op de site in Vorst. Het betreft de renovatie van een gebouw van ongeveer 2.000 m². Stylelabs zal het gebouw vanaf maart 2017 in huur nemen, op basis van een 9 jarige huurovereenkomst met een eerste opzegmogelijkheid na het 6^{de} jaar. De jaarlijkse huurprijs voor het pand bedraagt € 281.000.



➤ **Nieuwe huurder en 100% bezettingsgraad voor de site Erembodegem (BE)**

Eind oktober 2016 hebben Kris De Leeneer BVBA en Montea een nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor de huur van 3.017 m² opslagruimte, 70 m² kantoorruimte en 429 m² mezzanine. De multi-huurders-site is met deze transactie volledig verhuurd. Kris De Leeneer BVBA zal de unit vanaf januari 2017 in huur nemen, op basis van een 9 jarige huurovereenkomst met een eerste opzegmogelijkheid na het 3^{de} jaar. De jaarlijkse huurprijs voor het pand bedraagt € 128.826.

➤ **08 november 2016 - Montea verhuurt ca 14.000 m² aan Scotch & Soda B.V. - 100% bezettingsgraad voor de site Aalsmeer (NL)**

Montea kocht van Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company) een perceel met een oppervlakte van 60.000 m². Dit nieuwe bedrijventerrein richt zich in het bijzonder op de groei van de logistieke dienstverlening in de omgeving van Amsterdam en Schiphol.

Op dit plot ontwikkelde Montea inmiddels een aanzienlijk gebouw van 40.000 m², waarvan reeds 30.000 m² werd voorverhuurd aan Bakkersland. De resterende 10.000 m² hoogwaardige logistieke ruimte is intussen verhuurd aan Scotch & Soda, een internationaal bekend modemer. De nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten met een looptijd van 9 jaar (eerste break na 5 jaar) en omvat 8.171 m² opslagruimte, 487 m² kantoorruimte en een mezzanine van 1.341 m². Montea zal op vraag van Scotch & Soda een additionele mezzanine van 4.143 m² bouwen.



Scotch & Soda zal het complex in het eerste kwartaal 2017 in gebruik nemen voor de uitbreiding van haar logistieke activiteiten die voortkomen uit de wereldwijde expansie en succes van het merk. Met deze verhuur heeft Montea – exact zoals gepland - het gehele complex van ruim 40.000 m², volledig verhuurd.

Industrial Real Estate Partners en DTZ Zadelhoff hebben Montea gezamenlijk geadviseerd bij de verhuur. Namens Scotch & Soda B.V. is de transactie tot stand gebracht door Van Gool ♦ Elburg Vastgoedspecialisten B.V.

➤ **Bezettingsgraad van 98,1% – Gemiddelde looptijd van de contracten van 7,7 jaar (tot de eerstvolgende opzegdatum)**

Op 31/12/2016 bedraagt de bezettingsgraad 98,1%.

De totale leegstand bedraagt ongeveer 15.500 m², en heeft hoofdzakelijk betrekking op de helft van de site te Milmort (BE).

Mede dankzij de nieuwe investeringen gekoppeld aan lange termijn huurcontracten en de hierboven vermelde nieuwe huurcontracten, heeft Montea haar doel in 2016 bereikt om een gemiddelde looptijd tot eerste vervaldatum van haar contracten van meer dan 7 jaar te behalen. Op het einde van 2016 bedraagt de gemiddelde looptijd van de contracten tot hun eerste breakdatum 7,7 jaar.

6.4.5 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

➤ **23 maart 2016 – Kapitaalverhoging van € 9.114.605 door de uitgifte van 447.231 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura**

Montea kondigde in haar persbericht van 17 september 2015 de partnershipovereenkomst aan met MG Real Estate (De Paepe Group) voor de ontwikkeling van een logistiek complex voor een Amerikaanse multinational op MG Park De Hulst in Willebroek. Deze ontwikkeling staat op een terrein van ca 48.000 m² en bestaat uit 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantoorruimte en een mezzanine van 1.100 m²⁴⁴. Zij is eigendom van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV.

Montea kondigt aan dat zij via de inbreng in natura van 100% van de aandelen van deze twee voornoemde vennootschappen, de eigendom heeft verworven van het bovenvermeld terrein en logistiek gebouw.

De inbreng in natura gebeurde tegen een gemengde vergoeding, namelijk enerzijds een vergoeding in contanten en anderzijds een vergoeding in nieuwe aandelen Montea.

De nieuwe aandelen Montea werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal⁴⁵, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea op 23 maart 2016. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 16.212.123,75, waarvan een bedrag van € 9.114.605 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 7.097.518,75 aan de post uitgiftepremies.



Uitgifteprijs, notering en winstdeelname van de nieuwe aandelen

De inbrenger werd vergoed met enerzijds 447.231 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 16.212.123,75 en anderzijds een vergoeding in contanten voor een bedrag van € 2.600.000. De in het kader van deze transactie gehanteerde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 36,25 per aandeel. De 447.231 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven zijn gewone aandelen, hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen. Zij delen in de resultaten van het volledige boekjaar 2016.

⁴⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of naar www.montea.com.

⁴⁵ Door inbreng in natura in Montea van 100% van de aandelen van Nyssa NV en Robinia One NV.

➤ **10 juni 2016 – Verwezenlijking van het keuzedividend**⁴⁶

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder de aandeelhouders voor de derde keer de mogelijkheid tot een keuzedividend geboden. In totaal werd 76,33% van de coupons nr. 15 (die het dividend van het boekjaar 2015 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen.

Hierdoor zijn op 10 juni 2016 292.952 nieuwe aandelen uitgegeven voor een totaal uitgiftebedrag van € 10.419.013,65 (€ 5.970.386,14 in kapitaal en € 4.448.627,51 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestaan kapitaal.

Het maatschappelijk kapitaal van Montea werd derhalve vanaf 10 juni 2016 vertegenwoordigd door 9.951.884 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, werden in contanten uitbetaald. Het netto uitgekeerde bedrag was in totaal € 3.231.806.

➤ **Verdere optimalisatie van de schuldstructuur**

De verkoop van twee gebouwen in Frankrijk voor € 51,2 miljoen zorgt voor een verdere financiering van de groei. De schuldgraad is gedaald van 55,8% eind 2015 naar 51,6% per 31 december 2016.

Bovendien heeft Montea een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) afgewikkeld in 2016 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de gemiddelde financieringskost voor de komende jaren.


Verder heeft Montea gebruik gemaakt van de lage interestvoeten gedurende 2016 om nieuwe indekkingsinstrumenten af te sluiten voor een totaal notioneel bedrag van € 87,5 miljoen door middel van Interest Rate Swaps met een gemiddelde looptijd van 8,5 jaar aan een gemiddelde rente van 0,6%. Door deze extra indekkingen en mede door de verlaging van de schuldpositie naar aanleiding van de verkoop van 2 gebouwen in Frankrijk, bedraagt de hedge ratio⁴⁷ 110,9% per 31 december 2016. Deze overindekking is een rechtstreeks gevolg van het feit dat de nieuwe indekkingen al ingegaan zijn op 30 december 2016 op moment dat een deel van de schulden reeds werd afgelost terwijl de geplande investeringen pas later in Q1 2017 gerealiseerd zullen worden. Deze overindekking is slechts tijdelijk, de investeringen van Q1 2017 moeten het indekkingspercentage doen zakken onder 100%. Montea verwacht dat de investeringen van 2017 de hedge ratio opnieuw zal doen zakken tot 85,0% naar jaareinde indien geen nieuwe indekkingsinstrumenten worden afgesloten.

⁴⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/06/2015 of www.montea.com.

⁴⁷ *Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste en variabele rente die ingedekt worden tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Zie sectie 9.10

6.4.6 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,11 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 24,01 miljoen zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,11 bruto per aandeel (€ 1,48 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage⁴⁸ inhoudt van 87,5% ten opzichte van het EPRA resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 4% in vergelijking met 2015 (€ 2,03 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het aantal dividendgerechtigde aandelen (van 9.211.701 aandelen naar 9.951.884 aandelen) ten gevolge van de inbreng in natura en het keuzedividend in 2016.

 KERNRATIO'S	31/12/2016	31/12/2015
Kernratio's (€)		
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,47	2,34
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	1,14	0,27
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,06	0,05
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	3,55	2,66
EPRA resultaat per aandeel (2)	2,41	2,29
Voorgestelde uitkering		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)	87%	89%
Bruto dividend per aandeel	2,11	2,03
Netto dividend per aandeel	1,48	1,48
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.722.190	9.012.751
Aantal aandelen in omloop per periode einde	9.951.884	9.211.701

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

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

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

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

⁴⁸ Het uitkeringspercentage van 87% werd berekend op basis van het EPRA resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

6.4.7 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2016

➤ 01/03/2016 – Aanstelling van Els Vervaecke als Chief Financial Officer



Op 1 maart 2016 werd Els Vervaecke aangesteld als nieuwe CFO. Deze managementwissel verandert niets aan de objectieven en de strategische koers van Montea.

Els Vervaecke was voordien werkzaam bij EY in de functie van senior auditor. Begin 2010 startte zij bij Pylos (vastgoedontwikkelaar) als Finance Manager voor de Pylos Group en vanaf 2014 bekleedde zij de functie van CFO voor Pylos Benelux.

6.4.8 EPRA resultaat per aandeel^{49*} bedraagt € 2,47: een groei van 5,6% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het EPRA resultaat⁵⁰ bedraagt € 24,0 miljoen, een stijging van 14 % tijdens het jaar 2016, ten opzichte van € 21,1 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,47 per aandeel tegenover € 2,34 per aandeel vorig jaar.

Deze groei met € 2,9 miljoen is voornamelijk het resultaat van:

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 6,9 miljoen ten gevolge van:
 - de stijging van het netto huurresultaat met € 6,2 miljoen van € 34,3 miljoen eind december 2015 naar € 40,5 miljoen eind december 2016. Deze nieuwe huurinkomsten zijn een rechtstreeks gevolg van de gedane investeringen en de oplevering van built-to-suit projecten in het vorig boekjaar en de nieuwe investeringen en de oplevering van nieuwe projecten in 2016;
 - de recuperatie van huurlasten en “andere met huur verbonden inkomsten” heeft een positieve impact van € 0,2 miljoen, voornamelijk het gevolg van een afname in EPRA huurleegstand;
 - een daling van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,5 miljoen ten gevolge van een daling van de marketing & communicatie, HR, en juridische kosten.

⁴⁹ *EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

⁵⁰ *EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het netto resultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com

- deels gecompenseerd door een stijging van het negatief financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)^{51*} van € 3,8 miljoen voornamelijk als gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een totaal bedrag van € 2,1 miljoen om daaropvolgend een nieuwe dekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden wat zal zorgen voor een positieve impact op de gemiddelde financieringskost in de toekomst. Verder is de stijging het gevolg van een toename van het indekkingspercentage (hedge ratio^{52*}) in 2016 enerzijds en een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast met € 53,0 miljoen voor investeringen in onder andere Vorst (verhuurd aan CDS), Erembodegem (verhuurd aan Movianto) en Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland) anderzijds. Ook de aankopen in Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) en Bornem werden gefinancierd met vreemd vermogen.
- de stijging van de belastingen met € 0,2 miljoen.


6.5 Synthese van de financiële resultaten

6.5.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2016 (in duizenden euro)

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

⁵¹ *Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): financieel resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten; dit resultaat geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

⁵² *Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste en variabele rente die ingedekt worden tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Zie sectie 9.10

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN		
NETTO HUURRESULTAAT	40.518	34.290
VASTGOEDRESULTAAT	41.258	34.864
% t.o.v netto huurresultaat	101,8%	101,7%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.043	-1.332
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	40.215	33.532
Algemene kosten van de vennootschap	-3.769	-4.037
Andere operationele opbrengsten en kosten	-142	-58
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	36.304	29.437
% t.o.v netto huurresultaat	89,6%	85,8%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-11.780	-8.016
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.524	21.421
Belastingen	-506	-324
EPRA RESULTAAT	24.018	21.097
<i>per aandeel</i>	2,47	2,34
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6.291	5
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.788	2.470
Ander portefeuilleresultaat	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	11.079	2.475
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-616	438
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-616	438
NETTO RESULTAAT	34.481	24.010
<i>per aandeel</i>	3,55	2,66

✓ **Het netto huurresultaat bedraagt € 40,5 miljoen, een stijging van 18% t.o.v. vorig jaar – Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 36,3 miljoen, een stijging van 23%**

- Het **netto huurresultaat** bedraagt € 40,5 miljoen, zijnde een stijging van 18% ten opzichte van dezelfde periode in 2015 (€ 34,3 miljoen). Deze toename van € 6,2 miljoen is integraal toe te schrijven aan de toename in huurinkomsten voornamelijk bepaald door:
 - de impact van een volledig jaar aan huurinkomsten van investeringen in het jaar 2015:
 - aankoop project te 's Heerenberg (verhuurd aan JCL Logistics) (NL)
 - aankoop project te Apeldoorn (verhuurd aan HSL) (NL)
 - aankoop project te Tilburg (verhuurd aan Groep Verstijen) (NL)
 - aankoop project te Lyon (verhuurd aan Cofriset) (FR)
 - de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2016:
 - built-to-suit project te Vorst (verhuurd aan CDS) (BE)
 - built-to-suit project te Erembodegem (verhuurd aan Movianto) (BE)
 - oplevering uitbreidingsproject te Gent (verhuurd aan DSV) (BE)
 - verwerving project te Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul) (BE)
 - verwerving project te Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) (NL)
 - oplevering project te Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland) (NL)

De éénmalige inkomst van € 2,3 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics ontvangen in Q1 2016 (waarvan een bedrag van € 1 miljoen gelijk aan de huurvergoeding van 2016 als huurinkomsten op recurrente basis wordt beschouwd).

De verkoop van het gebouw te St-Cyr-en-Val (FR) en het gebouw te Tilloy-lez-Cambrai (FR) vond plaats op 29 december 2016 waardoor deze verkoop geen impact heeft op het netto huurresultaat van 2016.

- Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van € 29,4 miljoen in 2015 tot € 36,3 miljoen in 2016. Deze groei met € 6,9 miljoen is voornamelijk het resultaat van:
 - de toename van het netto huurresultaat met € 6,2 miljoen (zie boven);
 - de positieve impact van € 0,2 miljoen van de recuperatie van huurlasten en “andere met huur verbonden inkomsten” als gevolg van de beperktere niet doorrekening van een aantal kosten (als gevolg van lagere gemiddelde EPRA huurleegstand);
 - de daling van de vastgoedkosten en algemene kosten van de vennootschap met € 0,5 miljoen ten gevolge van een daling van de marketing & communicatie, HR en juridische advieskosten.
- De **exploitatie- of operationele marge**^{53*} bedraagt 89,6% voor het volledige jaar 2016, tegenover 85,8% over 2015.
- **Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 11,8 miljoen ten opzichte van € 8,0 miljoen vorig jaar**

Het **financiële resultaat** exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten⁵⁴ bedraagt € 11,8 miljoen en neemt toe met 47% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde schuldenlast steeg met € 63,6 miljoen (24%). Daarentegen was er een daling van de gemiddelde financieringskost⁵⁵ tot 3,0% voor het boekjaar 2016.

De stijging van het financiële resultaat exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten is voornamelijk het gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een bedrag van € 2,1 miljoen om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden wat zal zorgen voor een positieve impact op de gemiddelde financieringskost in de toekomst. Verder is de stijging het gevolg van de gestegen gemiddelde uitstaande schulden. De extra rentevoetindekkingen voor een bedrag van € 87,5 miljoen werden afgesloten op 30 december 2016 waardoor deze geen impact hebben op de financiële kosten.

Montea heeft op 31/12/2016 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 185,1 miljoen bij 6 financiële instellingen. De financiële schulden aan vaste en vlottende rente is op 31 december 2016 ingedekt voor 111% door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap). Deze overindekking is een rechtstreeks gevolg van het feit dat de nieuwe indekkingen al ingegaan zijn op 30 december 2016 op moment dat een deel van de schulden reeds werd afgelost terwijl de geplande investeringen pas later in Q1 2017 gerealiseerd zullen worden. Deze overindekking is slechts tijdelijk, de investeringen van Q1 2017 moeten het indekkingspercentage doen zakken onder 100%. Montea verwacht dat de investeringen van 2017 de hedge ratio opnieuw zal doen zakken tot 85% naar jaareinde indien geen nieuwe indekkingsinstrumenten worden afgesloten.

^{53*} Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

⁵⁴ Zie sectie 9.10.

⁵⁵ Zie sectie 9.10.

✓ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille⁵⁶ bedraagt € 11,1 miljoen**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt € 11,1 miljoen⁵⁷ op 31/12/2016. Dit uitzonderlijk positief resultaat is voornamelijk het gevolg van de verkopen van de twee gebouwen in Frankrijk (St-Cyr-en-Val en Tilloy-lez-Cambrai) met een positieve impact van € 6,3 miljoen op het resultaat van verkoop van vastgoedbeleggingen, een bewijs van de eerder zeer voorzichtige en conservatieve waardering van de vastgoedportefeuille van Montea ten opzichte van de grote interesse in de vastgoedmarkt voor kwalitatief logistiek vastgoed. Verder is het resultaat een gevolg van een netto positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van de daling van de investeringsrendementen.

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

✓ **De negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 0,6 miljoen**

De **negatieve variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** komt voort uit de negatieve impact van de reële waarde van de afgesloten bestaande rentevoetindekkingen deels afgezet door de positieve impact van de nieuw afgesloten indekkingsinstrumenten (telkens IRS) eind 2016 als gevolg van de opnieuw stijgende lange termijn rentevoetverwachtingen.

➤ **Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 34,5 miljoen⁵⁸, zijnde een stijging van € 10,5 miljoen t.o.v. vorig jaar, sterk beïnvloed door het positieve resultaat op de vastgoedportefeuille**

Het EPRA resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en met de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten, leiden tot **het netto resultaat (IFRS)** van € 34,5 miljoen in 2016 ten opzichte van € 24,0 miljoen in 2015. Het netto resultaat (IFRS) per aandeel bedraagt € 3,55 per aandeel t.o.v. € 2,66 per aandeel in 2015. Het resultaat op de vastgoedportefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten zijn geen kas-items en hebben geenszins een impact op het EPRA-resultaat.

➤ **EPRA resultaat van € 2,47 per aandeel⁵⁹**

Het **EPRA resultaat** op 31/12/2016 bedraagt € 24,0 miljoen, een stijging van 14% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,11 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2015 met 4%, ondanks de verwatering ten gevolge van het keuzedividend en de kapitaalsverhoging (door inbreng in natura) die werd doorgevoerd in 2016.


⁵⁶ *Resultaat op de vastgoedportefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

⁵⁷ Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

⁵⁸ Zie voetnoot 57.

⁵⁹ Zie sectie 9.9

6.5.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2016

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2016 Conso	31/12/2015 Conso
VASTE ACTIVA	545.461.627	517.685.997
VLOTTENDE ACTIVA	49.297.472	31.999.167
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	549.685.164
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	251.964.960	208.256.437
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	251.846.477	208.156.528
Minderheidsbelangen	118.483	99.909
VERPLICHTINGEN	342.794.139	341.428.727
Langlopende verplichtingen	310.381.242	291.353.554
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	50.075.173
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.759.099	549.685.164

- Op 31/12/2016 bestaat het **totaal van de activa** (€ 594,8 miljoen) voornamelijk uit vastgoedbeleggingen (88% van het totaal), activa bestemd voor verkoop (1% van het totaal), zonnepanelen (2% van het totaal), en ontwikkelingen (2% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (7% van het totaal) bestaat uit de overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 252 miljoen en een totale schuld van € 342,8 miljoen.

Deze totale schuld bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 185,1 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 financiële instellingen. Montea heeft € 235 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen en een niet-opgenomen capaciteit van € 49,9 miljoen naar aanleiding van de aflossing eind 2016 in het kader van de verkoop van de 2 Franse panden in Frankrijk. De in 2017 te herfinancieren kredietlijnen werden deels in december 2016 verlengd, rest nog een te herfinancieren kredietlijn in 2017 van € 10 miljoen
- een totaal bedrag van € 109,2 miljoen met betrekking tot de vier obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015 met een looptijd tot respectievelijk 2020, 2021, 2025 en 2027
- een totale leasingschuld van € 0,8 miljoen voor de verdere financiering van de site te Milmort
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 24,8 miljoen
- andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 22,9 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij zes financiële instellingen voor een totaal van € 235 miljoen, waarvan € 185,1 miljoen is opgenomen (zijnde 78,8%).

Tijdens het jaar 2015 werd overgegaan tot een uitgifte van 2 additionele obligatieleningen van elk € 25 miljoen, deels ter herfinanciering van de bestaande kredietlijnen die op vervaldatum kwamen. Deze 2 nieuwe obligatieleningen bestaan uit een obligatielening met variabele rentevoet EURIBOR 3 maanden +205 bps en een obligatielening met vaste rentevoet van 3,42%. Deze hebben een looptijd tot respectievelijk 2025 en 2027.

Tijdens het jaar 2017 is er een totaal van € 10,0 miljoen aan kredietlijnen die vervallen.

- De **schuldgraad**⁶⁰ van Montea bedraagt 51,65%. De daling van de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2015 (55,77%) en 30/06/2016 (56,22%) is een gevolg van de verkoop van de Franse sites St.-Cyr-En-Val en Cambrai. Verhogende impacten op de schuldgraad zijn voornamelijk de lopende ontwikkelingen die gefinancierd worden met bankschulden.

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

- De EPRA NAV⁶¹ per 31/12/2016 bedraagt € 27,80 per aandeel t.o.v. € 25,22 per aandeel per 31/12/2015. De EPRA NNAV per aandeel⁶² bedraagt € 25,31 per aandeel op 31 december 2016 t.o.v. € 22,60 per aandeel per 31/12/2015.

6.6 Financiële structuur van de Vennootschap

6.6.1 Algemeen financieringsbeleid

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

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

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

Op 31/12/2016 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van € 296,2 miljoen, bestaande uit € 185,1 miljoen aan bilaterale kredietlijnen, € 0,8 miljoen aan leasingschulden, € 109,2 miljoen aan uitstaande obligatieleningen en € 1,1 miljoen aan andere financiële schulden;
- een schuldgraad van 51,6%;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 5,4 jaar;
- een beleid van indekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte-termijnrentevoeten te beperken; een gemiddelde financieringskost op de totale financiële schuld in 2016 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,0%;
- een interest coverage ratio^{63*} van 3,00 (ten opzichte van 3,51 in 2015 en 3,08 in 2014).

⁶⁰ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁶¹ Zie sectie 9.9.

⁶² Zie sectie 9.9.

⁶³ *De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samenmet de financiële inkomsten, te delen door de netto interestkosten. Zie sectie 9.10

6.6.2 Schuldstructuur

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

De volledige financiële schuld van Montea bedraagt € 296,2 miljoen (€ 285,6 miljoen langlopend en € 10,6 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 185,1 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2016 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 235,0 miljoen bij zes financiële instellingen, waarvan 78,8% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/12/2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 5,0 jaar. Het te herfinancieren bedrag in 2017 bedraagt € 10 miljoen en in het jaar 2018 bedraagt dit bedrag € 26,7 miljoen.
- een totaal bedrag van leasingschulden van € 0,8 miljoen. Dit totale bedrag komt overeen met de afbetaling van de financiële schulden voor de site te Milmort in Luik.
- een totaal bedrag van € 109,2 miljoen betreffende de uitstaande obligatieleningen. In 2016 heeft Montea geen nieuwe obligatieleningen afgesloten. Op 31/12/2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van de lopende obligatieleningen nog 6,5 jaar.
- een totaal bedrag van € 1,1 miljoen aan gestorte waarborgen en andere financiële schulden.

De gewogen gemiddelde duurtijd van alle financiële schulden samen bedraagt 5,4 jaar.

6.6.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar financiële schuld wordt ingedekt. Op 31/12/2016 wordt 110,9% van de financiële schuld met variabele rentevoet ingedekt met indekkingsinstrumenten van het type "IRS". Montea streeft er naar om tussen de 70% en 80% van de financiële schulden met variabele rentevoet te laten indekken voor een periode van 3 t.e.m. 10 jaar.

Op 31/12/2016 bedraagt de hedge ratio⁶⁴ uitzonderlijk 110,9%. De overindekking is een rechtstreeks gevolg van het feit dat de nieuwe indekkingen al ingegaan zijn op 30 december 2016 op moment dat een deel van de schulden reeds werd afgelost naar aanleiding van de verkoop van 2 Franse panden terwijl de geplande investeringen pas later in Q1 2017 gerealiseerd zullen worden. Deze overindekking is slechts tijdelijk, de investeringen van Q1 2017 moeten het indekkingspercentage doen zakken onder 100,0%. Montea verwacht dat de investeringen van 2017 de hedge ratio opnieuw zal doen zakken tot 85,0% naar jaareinde indien geen nieuwe indekkingsinstrumenten worden afgesloten.

Op 31/12/2016 heeft de Vennootschap een totaal van € 242,5 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS". Er zijn geen forward hedges afgesloten.

De gewogen gemiddelde duurtijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 7,8 jaar.

Toelichting 17 geeft een overzicht weer van de indekkingsinstrumenten.

⁶⁴ Zie sectie 9.10.

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

6.6.4.1 Algemeen

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

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

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

6.6.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2016

Op basis van de cijfers per 31/12/2016 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van de GVV 51,6%. Voor meer informatie aangaande de verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2016 verwijzen wij naar punt 4.4.2 in dit jaarverslag.

6.6.4.3 Evolutie van de schuldgraad van de gereguleerde vastgoedvennootschap

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6.4.4 Investeringspotentieel van Montea in de toekomst

Momenteel bedraagt de schuldgraad 51,6%. Op basis van deze huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel ongeveer € 226 miljoen⁶⁵ bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden (zie tabel hieronder).

In euro	31/12/2016	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	535.136.085	226.000.000	761.136.085
Andere activa	59.623.014		59.623.014
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	226.000.000	820.759.099
Eigen vermogen	251.964.960	-	251.964.960
Verplichtingen	342.794.139	226.000.000	568.794.139
Langlopende verplichtingen	310.381.242	226.000.000	536.381.242
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804.255		24.804.255
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	285.576.988	226.000.000	511.576.988
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	-	32.412.897
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	10.825.545		10.825.545
Andere kortlopende verplichtingen	21.587.351		21.587.351
TOTAAL PASSIVA	594.759.099	226.000.000	820.759.099
Schuldgraad	51,6%		65,0%

⁶⁵ Deze berekening houdt noch rekening met het EPRA resultaat van de toekomstige periodes, de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Op basis van deze convenanten zou, met dezelfde berekeningsmethode, het investeringspotentieel bijna € 124 miljoen bedragen (zie tabel hieronder).

In euro	31/12/2016	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	535.136.085	124.000.000	659.136.085
Andere activa	59.623.014		59.623.014
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	124.000.000	718.759.099
Eigen vermogen	251.964.960	-	251.964.960
Verplichtingen	342.794.139	124.000.000	466.794.139
Langlopende verplichtingen	310.381.242	124.000.000	434.381.242
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804.255		24.804.255
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	285.576.988	124.000.000	409.576.988
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	-	32.412.897
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	10.825.545		10.825.545
Andere kortlopende verplichtingen	21.587.351		21.587.351
TOTAAL PASSIVA	594.759.099	124.000.000	718.759.099
Schuldgraad	51,6%		60,0%

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

Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan € 122 miljoen, de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 22%.

In euro	31/12/2016	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	535.136.085	- 122.000.000	413.136.085
Andere activa	59.623.014		59.623.014
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	- 122.000.000	472.759.099
Eigen vermogen	251.964.960	- 122.000.000	129.964.960
Verplichtingen	342.794.139		342.794.139
Langlopende verplichtingen	310.381.242	-	310.381.242
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804.255		24.804.255
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	285.576.988		285.576.988
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	-	32.412.897
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	10.825.545		10.825.545
Andere kortlopende verplichtingen	21.587.351		21.587.351
TOTAAL PASSIVA	594.759.099	- 122.000.000	472.759.099
Schuldgraad	51,6%		65,0%

Sinds de oprichting van Montea heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van € 32,5 miljoen opgenomen, het merendeel door de recente financiële crisis einde 2008 en 2009.

Op basis van de huidige staat en de waardebeoordeling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 51,6% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

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

6.6.4.5 Voorziene evolutie van de schuldgraad in 2017

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de schuldgraad tot en met 31/12/2017.

In euro	31/12/2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	31/12/2017
Vastgoedbeleggingen	535.136.085	589.744.752	625.296.418	647.263.085	667.563.085
Andere activa	59.623.014	51.901.814	51.901.814	51.901.814	51.901.814
TOTAAL ACTIVA	594.759.099	641.646.565	677.198.232	699.164.899	719.464.899
Eigen vermogen	251.964.960	259.916.584	284.080.715	290.580.539	297.080.364
Verplichtingen	342.794.139	381.729.981	393.117.517	408.584.359	422.384.535
Langlopende verplichtingen	310.381.242	355.816.909	362.368.575	384.335.242	404.635.242
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804.255	24.804.255	24.804.255	24.804.255	24.804.255
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	285.576.988	331.012.654	337.564.321	359.530.988	379.830.988
Kortlopende verplichtingen	32.412.897	25.913.072	30.748.942	24.249.117	17.749.293
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-
Overlopende rekeningen	10.825.545	10.825.545	10.825.545	10.825.545	10.825.545
Andere kortlopende verplichtingen	21.587.351	15.087.527	19.923.396	13.423.572	6.923.748
TOTAAL PASSIVA	594.759.099	641.646.565	677.198.232	699.164.899	719.464.899
Schuldgraad	51,65%	53,94%	52,79%	53,34%	53,76%

Deze evolutie van de schuldgraad is gebaseerd op:

- een schuldgraad van 51,6% per 31/12/2016
- een schuldgraad van 52,8% per 30/06/2017:
 - de uitvoering van het lopende investeringsprogramma aangaande 3 built-to-suit projecten, nog op te leveren, volledig gefinancierd met schuld (+/- € 16,9 mio)
 - de uitvoering van nieuwe investeringen aangaande built-to-suit projecten die zullen worden opgestart in 2017, volledig gefinancierd met schuld (+/- € 8,5 mio)
 - de acquisitie van 3 sites in de eerste helft van 2017 (+/- € 35,7 mio) met vreemd vermogen
 - de acquisitie van 1 site in de eerste helft van 2017 (+/- € 29 mio) door een inbreng in natura
 - de voorziene winstverwachting voor het eerste semester van 2017, rekening houdend met eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma
 - voorgestelde dividenduitkering van € 2,11 per aandeel waarbij 65% van de aandeelhouders zal kiezen voor het keuzedividend (succesratio zoals vorig jaar)
 - verdere investeringen op de bestaande vastgoedportefeuille in de eerste helft van 2017 die geen directe meerwaarde zullen opleveren in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

- een schuldgraad van 53,8% per 31/12/2017:
 - de uitvoering van het lopende investeringsprogramma aangaande 1 built-to-suit project, nog op te leveren, volledig gefinancierd met schuld (+/- € 1,7 mio)
 - de uitvoering van nieuwe investeringen aangaande built-to-suit projecten die zullen worden opgestart in 2017, volledig gefinancierd met schuld (+/- € 40,6 mio)
 - de voorziene winstverwachting voor het tweede semester van 2017, rekening houdend met eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma
 - verdere investeringen op de bestaande vastgoedportefeuille in de tweede helft van 2017 die geen directe meerwaarde zullen opleveren in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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

6.6.4.6 Besluit

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

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

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

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

6.7 Conclusies voor het boekjaar 2016

Op financieel vlak werd het jaar 2016 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten:

- Het EPRA resultaat stijgt met 13,7% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar
- Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,47 per aandeel t.o.v. € 2,34 per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar
- Een operationele marge⁶⁶ van 89,6% t.o.v. 85,8% in 2015

6.8 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2016 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 16 mei 2017 voor, een bruto dividend uit te keren van € 2,11 bruto per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van € 1,48 per aandeel.

⁶⁶ Zie sectie 9.10.

6.9 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate en Montea tekenen overeenkomst voor de toekomstige ontwikkeling “LogistiekPark A12” te Waddinxveen**⁶⁷

Wayland Real Estate en Montea hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van “LogistiekPark A12”, een plangebied van 206.000 m² waarop meer dan 130.000 m² logistiek vastgoed ontwikkeld kan worden. Wayland Real Estate en Montea finaliseren momenteel het masterplan dat binnen afzienbare tijd zal bekend worden gemaakt. Deze samenwerking is tot stand gekomen onder begeleiding van XO Property Partners.



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

Het project LogistiekPark A12 is onderdeel van de ontwikkeling Glasparel+. Het terrein ligt in de Zuidplaspolder, in de driehoek Rotterdam, Gouda en Zoetermeer en is direct ontsloten aan de A12 Den Haag – Utrecht en indirect aan de A20.

LogistiekPark A12 is een modern logistiek bedrijventerrein waarbij op grote schaal rekening is gehouden met de duurzame mogelijkheden van vandaag.

Hylcke Okkinga, Directeur Montea Nederland: *“Logistiek Park A12 biedt uitstekende mogelijkheden voor logistieke bedrijven. Door haar goede ligging en ruim opgezette kaververdeling zijn wij ervan overtuigd dat deze samenwerking zal leiden tot een uniek Masterplan”*

Arnaud van der Eijk, Directeur Wayland Real Estate: *“Wij verwachten, met deze samenwerking en ontwikkeling, een sterke toename van logistieke activiteiten binnen de A12 Corridor”.*



Op de foto: A. van der Eijk (links) en Hylcke Okkinga (rechts)

⁶⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/03/2017 of naar www.montea.com.

➤ Aanstelling Jan van der Geest als Development Manager voor Montea Nederland



Met de aanstelling van Jan van der Geest als Development Manager wil Montea haar aanwezigheid in Nederland verder versterken.

Jan zal ondermeer mee instaan voor de toekomstige ontwikkeling van LogistiekPark A12 te Waddinxveen. Omwille van zijn jarenlange affiniteit met de bedrijfsruimtemarkt in Nederland, heeft Jan van der Geest de nodige ervaring om de nieuwbouwprojecten van Montea in Nederland op te volgen.

Jan van der Geest was sinds 2006 werkzaam bij Heembouw, een ontwikkelend bouwbedrijf, waar hij sinds 2011 als commercieel manager actief was.

6.10 Vooruitzichten voor het boekjaar 2017

6.10.1 Algemeen

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

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

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

In 2017 zal Montea zich verder focussen op de groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (interne groei) en de diversificatie van haar inkomsten.

• Externe groei

In het jaar 2017 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar externe groei verder te zetten. Hierbij wordt gefocust op:

- Sale & rent back dossiers, waarbij Montea bestaand vastgoed van bedrijven overneemt die hun vastgoed wensen af te stoten. Montea deed een eerste ervaring op in gelijkaardige dossiers met de overname van het logistieke vastgoed van Unilever in Vorst (2008), Office Depot in Saint-Martin-de-Crau (2013), Delta Wines in Waddinxveen (2014), Depa Disposables in Beuningen (2014), Groep Versteijnen in Tilburg (2015) en Jan De Rijk in Eindhoven (2016).
- Build-to-suit projecten, waarbij Montea, desgevallend in "open boek", met een eindgebruiker op zoek gaat naar de ideale logistieke vastgoedoplossing. Montea deed reeds de nodige ervaring op in gelijkaardige dossiers met de bouw van nieuwe distributiecentra zoals Metro en CdS in Vorst en Movianto in Erembodegem (BE) en Vos Logistics in Oss, DocMorris in Heerlen en Bakkersland in Aalsmeer (NL).
- Via partshipovereenkomsten werden gebouwen op maat ontwikkeld zoals Dachser en Neovia Logistics Belgium op het MG Park De Hulst in Willebroek (BE), DHL Global Forwarding, St Jude Medical, Nippon Express Belgium op Brucargo in Zaventem (BE).

- Samenwerking met andere vastgoedspelers zoals ontwikkelaars, grondeigenaars en industriële partijen, waarbij Montea zal trachten op basis van haar kennis en ervaring in de logistieke markt vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden en zo een deel van de ontwikkelingsmarge te realiseren. Zo loopt er een samenwerkingsakkoord met Groep De Paepe voor de ontwikkeling van het logistiek park De Hulst in Willebroek.
- Prospectie m.b.t. acquisities of verwerving van portefeuilles of gebouwen die niet tot de kernbelegging en prioriteit behoren van diverse investeringsgroepen.
- **Interne groei en kwaliteitsverbetering**

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

- Ontwikkeling van de landbank, waarbij Montea actief zal werken op de commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille. Montea heeft nog voor 230.344 m² aan ontwikkelingspotentieel.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea voortdurend een volledige monitoring uitvoert van haar portefeuille. Dit heeft als doel een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke waardeinstijgingen die kunnen gecreëerd worden door een doorgedreven aanpassing/verbetering van de producten aan de verwachtingen en de eisen van de markt, zonder de duurzaamheid uit het oog te verliezen.

6.10.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

- EPRA huurleegstand en duurtijd van de huurcontracten

Op 31/12/2016 bedraagt de EPRA huurleegstand 1,1% voornamelijk ten gevolge van de actuele leegstand op de site Milmort. Montea heeft als doelstelling om de EPRA huurleegstand onder 5% te houden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,7 jaar. Op basis van reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te behouden boven 7 jaar.

In het jaar 2017 is er een totale oppervlakte van 43.347 m² (exclusief huidige leegstand en het gebouw te Willebroek, De Hulst Neovia van 19.512 m²) dat het voorwerp zal uitmaken van huurverlengingen en/of nieuwe huurcontracten (5,5% van de totale oppervlakte).

Montea is ervan overtuigd dat door de goede ligging en de goede staat van de sites, voor de huidige leegstand en eventueel vrijkomende in 2017, nieuwe huurders kunnen gevonden worden of bestaande huurcontracten kunnen verlengd worden.

Hierbij streven we er naar om een maximale EPRA huurleegstand van 5% te behouden.

- Investeringspipeline

In het huidige klimaat van yield compression en rekening houdende met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is het moeilijker om kwalitatieve klasse A gebouwen te verwerven op basis van redelijke rendementen. Als gevolg daarvan is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. We verwachten dat de vastgoedportefeuille naar € 650 miljoen zal groeien doorheen het boekjaar 2017.

- Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 124 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (vandaag 5,4 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (vandaag gemiddeld 7,7 jaar). Montea heeft in december 2016 haar schuldpositie opnieuw geanalyseerd en heeft, voorafgaand aan de vervaldatum van enkele kredietlijnen, schulden geherfinancierd tegen lagere marktconforme voorwaarden. We verwachten dat de hedge ratio zal dalen naar 85,0% eind 2017 naar aanleiding van de groei van de portefeuille en dus ook van de schuldenlasten.

- Operationele marge⁶⁸

Per 31/12/2016 bedraagt de operationele marge 89,6%. Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om de operationele marge boven de 89,0% te kunnen aanhouden.

- EPRA resultaat

Op basis van het behaalde EPRA resultaat in 2016 ten belope van € 24,0 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand verwacht Montea om een groei van 5% van EPRA resultaat per aandeel te realiseren in 2017 ondanks de tijdelijke impact begin 2017 van de verkopen in Frankrijk op het einde van 2016.

6.10.3 Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat

In de vooruitzichten omschrijven we de verwachte resultaten met betrekking tot het geconsolideerd EPRA resultaat en de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2017 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarverslag per 31/12/2016, de gekende informatie na balansdatum, en berekende voorspellingen op basis van de evolutie van de vastgoed-, economische-, en financiële markten.

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

6.10.3.1 Hypothesen

Montea past de gebruikelijke boekhoudkundige methoden toe zoals gehanteerd in het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2016 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen zijn eerder conservatief, doch realistisch opgebouwd.

⁶⁸ Zie sectie 9.10.

6.10.3.2 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden

Netto huurresultaat

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

Voor de huurcontracten die een opzegmogelijkheid hebben in 2017 worden op individuele basis conservatieve inschattingen van wederverhuring (verlenging of vernieuwing) opgemaakt.

Verder wordt er uitgegaan van een groeipotentieel van € 100 miljoen waarvan reeds € 70 miljoen gekend was bij opmaak van de voorspellingen. De gekende investeringen dragen bij tot het huurresultaat in functie van de genegotieerde of in onderhandeling zijnde timing en rendement. De overige investeringen (ambitie gespreid over Q3 en Q4 2017) zullen renderen, aan een lager dan het gemiddelde rendement van de huidige portefeuille. De kapitaalstructuur wordt hierbij stabiel gehouden met een schuldgraad tussen 50 en 55%.

Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en kosten

Deze sectie omvat de huurlasten gedragen door de eigenaar alsook de doorrekening van deze huurlasten aan de huurders. Voor de bestaande projecten en de gekende investeringen worden deze kosten en opbrengsten opgenomen conform het huurcontract. Voor de overige investeringen (ambitie gespreid over Q3 en Q4 2017) gaan we uit van triple net huurcontracten.

Verder omvat deze sectie inkomsten van zonnepanelen die opgenomen staan in lijn met de gegenereerde inkomsten van 2016 zonder verdere uitbreiding in 2017 alsook de beheersvergoeding van het onroerend goed dat Montea aanrekent aan de huurders.

Vastgoedkosten

Deze kosten omvatten voornamelijk makelaarscommissies, interne beheervergoedingen alsook kosten en taken verbonden aan niet-verhuurde gebouwen. Deze werden voor 2017 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachtingen met betrekking tot de nieuwe investeringen.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten omvatten voornamelijk volgende zaken:

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

Algemene kosten werden opgenomen in het budget op basis van de effectieve kosten in 2016 verhoogd met indexatie van 2%. Marketing en personeelskosten werden voorzien op basis van een best benaderende inschatting.

Interestlasten

Voor de inschatting van de interestlasten wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, te beginnen bij de financiële schuldenlast van 31 december 2016 verhoogd met de bijkomende investeringen (gekende en ambitie) via vreemd vermogen en hierbij rekening houdend met een stabiele schuldgraad tussen 50 en 55%.

Voor de berekening van de rentevoet wordt uitgegaan van een globale gemiddelde financieringskost⁶⁹ van 3,1% voor 2017 berekend op basis van de verhoogde indekkingsgraad begin 2017 (111% op 1 januari 2017) om geleidelijk af te bouwen naar 85% eind 2017. In de berekening van de globale financieringskost werd rekening gehouden met een gewogen gemiddelde kredietmarge, alsook met de reservatiekost voor niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten. Voor de assumpties werd ervan uitgegaan dat er geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden afgewikkeld.

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

Belastingen

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

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

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

Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2017 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen.

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

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


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

Verder kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire risico's zoals omschreven in hoofdstuk 1. Risicofactoren op pagina 5.

⁶⁹ Zie sectie 9.10.

6.10.3.4 Prognose van het EPRA resultaat

Op basis van bovenstaande hypothesen en de huidige vooruitzichten voor 2017 verwacht Montea een stijging van het EPRA resultaat per aandeel met 5% per jaar van € 2,47 per aandeel tot € 2,60 per aandeel.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	2016	2017
	Actual	Budget
	(k EUR)	(k EUR)
EPRA RESULTAAT	24.018	27.395
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.722.190	10.543.295
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	2,47	2,60
<hr/>		
OPERATIONELE MARGE	36.304	38.672
NETTO HUURRESULTAAT A	40.518	43.377
Doorrekeningen	740	1.096
VASTGOEDRESULTAAT	41.258	44.473
Vastgoedkosten	-1.043	-1.322
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	40.215	43.151
Algemene kosten / andere kosten en inkomsten	-3.911	-4.479
OPERATIONEEL RESULTAAT B	36.304	38.672
OPERATIONELE MARGE B/A	89,6%	89,2%
<hr/>		
FINANCIEEL RESULTAAT	-12.396	-10.773
<hr/>		
BELASTINGEN	-506	-504


6.10.3.5 Prognose van de geconsolideerde balans

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

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

Voor de evolutie van het eigen vermogen werd rekening gehouden met een stabiele schuldgraad tussen de 50 en 55%. Om de schuldgraad op peil te houden, werd de dividenduitkering over 2016 opgenomen in de vorm van een keuzedividend (met een assumptie van 65% opname in aandelen) en werd het vooropgestelde EPRA resultaat van het boekjaar 2017 opgenomen wat leidt tot een geprojecteerde schuldgraad van ongeveer 54% eind 2017.

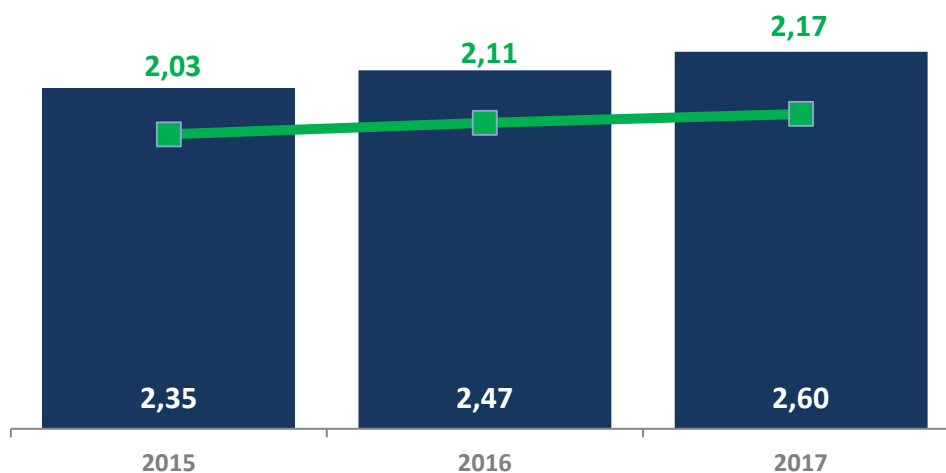
Anderzijds werd voor de evolutie van het vreemd vermogen eveneens rekening gehouden met de schuldgraad. De prognose voor de financiële schulden werd opgesteld rekening houdend met het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat verwacht wordt gefinancierd te worden via eigen vermogen (zie boven).

	2016	2017
	Actual	Budget
	(k EUR)	(k EUR)
TOTAAL ACTIVA	594.759	719.465
Vastgoedbeleggingen	535.136	667.563
Andere activa	59.623	51.902
TOTAAL PASSIVA	937.553	719.464.899
Eigen vermogen	251.965	297.080
Verplichtingen	342.794	422.385
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	310.381	404.635
Voorzieningen	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804	24.804
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Andere langlopende verplichtingen	285.577	379.831
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	32.413	17.749
Voorzieningen	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Overlopende rekeningen	10.826	10.826
Andere kortlopende verplichtingen	21.587	6.924
SCHULDGRAAD	51,65%	53,76%

6.10.3.6 Prognose van het dividend

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van Montea bepaald en na het einde van het boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders. Op basis van het vooropgestelde EPRA resultaat van 2017 verwacht Montea een verdere stijging van dividend per aandeel met 3% wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van 2,17 euro per aandeel en een uitkeringsgraad van ongeveer 86%.

Evolutie EPRA resultaat per aandeel & dividend per aandeel (€)



6.11 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

6.11.1 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 2016.

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 Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het GVV KB).

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur maakt deel uit van het jaarverslag, overeenkomstig artikel 96, § 2 en § 3 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 venoot 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 d.d. 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 4.10.3.2, A (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 bestuursaangelegenheden en toepassing van de regels van deugdelijk bestuur.

6.11.2 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) werd geen enkele bestuurder veroordeeld voor fraude, (ii) was geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan, betrokken bij een faillissement, surseance of ontbinding, (iii) werd geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging gesteld en/of was het voorwerp van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en (iv) werd geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichhoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. Met “bestuurders” worden ook de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders-rechtspersonen bedoeld.
- 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 de bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding⁷⁰.
- Dat ze op de hoogte is van het feit dat de bestuurders wel of geen aandelen van Montea bezitten.
- Dat er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerend management, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

6.11.3 Beschrijving van de interne controle- en risicobeheersystemen

6.11.3.1 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's⁷¹ 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.

6.11.3.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- De risicocultuur
Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap
Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in België, Nederland en Frankrijk.
- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen
Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en drie investeringscomités. Het auditcomité heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap te monitoren. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs (EY, Primexis en ABAB 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.

⁷¹ Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

6.11.3.3 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.

6.11.3.4 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.

6.11.3.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;
- de persoon belast met de interne audit: in het auditcomité werd een intern auditprogramma goedgekeurd. De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2014) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Koen Claessens. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck.

6.11.4 Raad van bestuur en comités

6.11.4.1 Algemeen

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

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

Montea Management wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo is samengesteld dat Montea conform artikel 4 van de GVV Wet kan worden bestuurd, en telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, conform de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 en van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is transparant. Dit betekent dat alle regels van de Wet van 12 mei 2014 en van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen 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).

6.11.4.2 Raad van Bestuur

A. Samenstelling raad van bestuur

(i) Benoeming

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Hoedanigheidsvereisten

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

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

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

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

- Ciska Servais;
- Sophie Maes;
- André Bosmans;
- Michel Delbaere.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit negen leden. De samenstelling van de raad van bestuur is per 31 december 2016 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	Uivoerend bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2022
Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	01/10/2006	15/05/2018
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	15/05/2018
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	15/05/2018
Dirk Vanderschrick	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	15/05/2018
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	21/05/2013	21/05/2019
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	03/10/2013	21/05/2019
Michel Delbaere	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	17/05/2016	21/05/2019

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

Met ingang van 17 mei 2016, namen de bestuursmandaten van volgende bestuurders een einde:

- Jo De Wolf BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Jo De Wolf;
- Emor BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Francis Rome;
- Ciska Servais BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Ciska Servais;
- Insumat NV, met als vaste vertegenwoordiger Sophie Maes.

Met ingang van 17 mei 2016, startte het bestuursmandaat van volgende bestuurders:

- de heer Jo De Wolf voor een looptijd van zes jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2022);
- de heer Michel Delbaere voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2019);
- mevrouw Sophie Maes voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2019);
- mevrouw Ciska Servais voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2019).

Met ingang van 17 mei 2016, wijzigde de functie van bestuurder André Bosmans van niet-uitvoerend / niet-onafhankelijk bestuurder naar niet-uitvoerend / onafhankelijk bestuurder. Dit betreft het eerste mandaat van André Bosmans in de hoedanigheid van niet-uitvoerend / onafhankelijk bestuurder.

De raad van bestuur telt momenteel twee vrouwelijke leden wat betekent dat minder dan 1/3 van de bestuurders een ander geslacht hebben dan de overige bestuurders. Aangezien Montea een kleine op een gereglementeerde markt genoteerde vennootschap is in de zin van de overgangsbepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen⁷², dient pas tegen 1 januari 2019 1/3 van haar bestuurders een ander geslacht hebben dan de overige bestuurders. Montea onderneemt de nodige inspanningen om tijdig dit quotum te halen en zal telkens de kandidatuur van vrouwelijke leden overwegen ter vervanging van bestaande mandaten of voor de aanstelling van nieuwe mandaten. Op 17 mei 2016 werden er twee vrouwelijke bestuurders (Ciska Servais en Sophie Maes) benoemd voor een periode van drie jaar. Bovendien zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders het mandaat van een derde vrouwelijke bestuurder worden voorgesteld zodra een concrete kandidaat bekend is.

(iv) Curricula

Hierna vindt u het beknopte curriculum van ieder van de bestuurders of, in het geval dat vennootschappen bestuurder zijn, van hun vaste vertegenwoordigers, 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

Vertegenwoordiger van de familie De Pauw

Voorzitter van de raad van de bestuur en van de investeringscomités

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

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b. De lopende mandaten:

Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse. Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van Montea en Voorzitter van de investeringscomités van de Vennootschap. Hij vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

Jo De Wolf

Uitvoerend bestuurder en CEO

Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 17/05/2022⁷³

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

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

Nihil.
- b. De lopende mandaten:

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

Sinds mei 2011 is hij bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).

Sinds december 2016 is hij bestuurder van Good Life Investment Fund.

⁷² Montea voldoet namelijk aan twee van de drie vooropgestelde criteria: haar gemiddeld aantal werknemers bedraagt minder dan 250 personen en ze heeft een jaarlijkse netto-omzet van minder dan EUR 50.000.000.

⁷³ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

Peter Snoeck**Vertegenwoordiger van de familie De Pauw – Uitvoerend Bestuurder****Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 15/05/2018**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b. De lopende mandaten:

Sinds 2006 is Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Zaakvoerder van Montea en vertegenwoordigt hij de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

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

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

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

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

Cardev NV, City Mall Development NV, City Mall Invest NV, Comulex NV, Dolce La Hulpe NV, Immo Property Services (IPS), Lex 84 NV, Luso Invest NV, S.D.E.C. NV.
- b. De lopende mandaten:

Hij is via zijn managementvennootschap Secretaris-generaal, lid van het directiecomité Banimmo (sinds april 2016) en bestuurder van het beursgenoteerde Banimmo NV (sinds 2011), NV Comulex sinds 2016, NV IPS (sinds 2016) en NV Lex 84 (sinds 2016).

Hij is in persoonlijke naam bestuurder van de naamloze vennootschap Grondbank The Loop en van Schoonmeers-Bugten NV en zaakvoerder van de CVBA P.D.S.M. Hij is ten slotte onafhankelijk bestuurder van de NV VEDIS in persoonlijke naam en van de NV International Commerce and Trading via zijn managementvennootschap. Hij is lid van het directiecomité van Belgian Land NV en bestuurder van verschillende dochtervennootschappen van Belgian Land. Hij is lid van het investeringscomité "Vastgoed" van PMV.

Hij is lid van de raad van bestuur en voorzitter van het directiecomité van de vzw Baluchon Alzheimer.

Hij is voorzitter van de raad van bestuur en van het investeringscomité als onafhankelijke bestuurder van de NV ReKode, zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen Inclusio

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

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Retail Estates
- b. De lopende mandaten:

Federale Management sinds 2012, Federale Invest sinds 2013, K building (Filiaal van de Federale Verzekering die in studentenkamers investeert) sinds 2012, Senior Housing Invest (Filiaal van de Federale Verzekering die in rusthuizen investeert) sinds 2012; Milsenhof NV sinds 2012, De Muze NV sinds 2013.

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

Dirk Vanderschrick**Niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2012 - Herbenoemd tot 15/05/2018**

Dirk Vanderschrick, geboren in 1965, behaalde het diploma van Licentiaat Handels- en Financiële Wetenschappen en een Master of Business Administration aan de K.U. Leuven.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
AAMC, Livingstone Building, Realex, Corona, DIB Invest, DELP Invest, DIS Finance SA, Dexia Re, Eurco RE, Eurco Ltd, IWI (International Wealth Insurer), Belfius Ierland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold, Belfius Financing Company.
- b. De lopende mandaten:
Beursgenoteerde Belfius Bank, Belfius Insurance, VDK Spaarbank, ABB/BVB, Febelfin, Belfius Immo.
Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij Belfius Insurance Belgium NV 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:
Nautinvest Vlaanderen (PMV NV)
- b. De lopende mandaten:
Beursgenoteerde CFE NV (bouwbedrijf) en Astrea BV CVBA (Advocatenkantoor).

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

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
 - De mandaten in eigen naam (+ als vaste vertegenwoordiger van Bevalex NV (gestopt op 31/03/2011)): Bestuurder van Saturno NV en Romano NV als vast vertegenwoordiger voor Bevalex NV, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV, Investate NV als vaste vertegenwoordiger voor Bevalex NV, Aedifica als vaste vertegenwoordiger voor Bevalex NV, ACS Technics NV, Building Hotel Maes NV,
 - De mandaten van de vennootschap Inumat: Aedifica, Aalterpaint NV, Alides Projects NV, Paestum (2015)
- b. De lopende mandaten:
 - in eigen naam: Bestuurder Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Inumat NV, BVS-UPSI (voorzitter Vlaanderen), BNP Paribas Fortis Bank (Comité van beheer Advisory Board), Vlaams Overleg voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting VZW, Aedifica, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen
 - Van de vennootschap Inumat: Bestuurder bij Alides Projects NV (gefusioniseerd met Orelia 10/05/16), Orelia NV => naamswijziging naar Alides REIM NV 01/07/16, Building Hotel Maes NV, Investera NV, Investpool NV, ACS Technics NV, Alides NV => naamswijziging naar Alides Properties NV 01/07/16, Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Ghent Industrial Investment NV, VIA, VINEA, Rinkkaai.

Michel Delbaere
Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder
Begin mandaat: 17/05/2016

Michel Delbaere, geboren in 1953, behaalde het diploma van Licentiaat in de Rechten en van Licentiaat Economische Wetenschappen aan de KU Leuven.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Bestuurder bij De Warande, Spano Invest en Quick
- b. De lopende mandaten:
Oprichter en afgevaardigd bestuurder of bestuurder van: Crop's N.V. (België), Hesbayefrost S.A. (België), Monliz S.A. (Portugal + Spanje), MDC Foods Ltd (UK), Crop's & Partners (Servië), Messeem (Nederland + Marokko). Bestuurmandaten bij beursgenoteerde BNP Paribas Fortis (Regionale Raad van Bestuur), FEVIA (Belg.Fed.Voedingsnijv.), VPK, VOKA, Bank Delen, beursgenoteerde Sioen Industries, VBO, SD Worx, Exmar, Muziekkapel Koningin Elisabeth.

De Venootschap bevestigt dat de bovenvermelde niet-uitvoerende bestuurders (zie 4.10.3.2) voldoen aan bepaling 4.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (zie (iii) Samenstelling), die voorschrijft dat niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf mandaten in genoteerde vennootschappen mogen uitoefenen.

Geen enkel lid van de raad van bestuur en haar comités heeft een veroordeling opgelopen in verband met fraudemisdrijven in de voorbijaande 5 jaar.

De NV Insumat is één van de bestuurders van de NV Gindac en wordt daarbij vast vertegenwoordigd 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.

Er zijn geen nadere bijzonderheden over geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door toezichhoudende autoriteiten voor geen enkel lid van de raad van bestuur en haar comités in de voorbijaande 5 jaar waarbij een lid onbekwaam zou zijn verklaard om te handelen als lid van het bestuursorgaan.

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 2016 is de raad van bestuur zes maal samengekomen. Tussendoor werden waar nodig in het belang van de vennootschap bijzondere ad hoc vergaderingen van de raad van bestuur gehouden via telefoonconferentie. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Aanvang eerste mandaat	Einddatum mandaat	Aanwezigheid in 2016
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2021	6/6
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2016	3/3
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2022	3/3
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2018	6/6
Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2018	5/6
Jean-Marc Mayeur	Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2012	Mei 2018	6/6
Dirk Vanderschrick	Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2012	Mei 2018	0/6
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2016	3/3
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2016	2/3
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2019	3/3
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2016	3/3
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2019	2/3
Michel Delbaere	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2016	Mei 2019	3/3

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 voortvloeiende uit een inbreng in natura op 23 maart 2016;
- aanwending van het toegestaan kapitaal op 16 mei 2017 in het kader van het keuzedividend;

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 seminaries en de evolutie in de vastgoedmarkt;
- anderzijds door het organiseren van verschillende in-house trainingen en seminaries.

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.

6.11.4.3 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

Het auditcomité werd opgericht conform artikel 526*bis* 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;
- de heer Dirk Vanderschrick, niet-uitvoerend bestuurder.

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

Mevrouw Sophie Maes heeft onder meer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes.

De heer Dirk Vanderschrick heeft onder meer relevante ervaring gezien hij verantwoordelijk is voor retail en commercial banking bij Belfius Bank.

Mevrouw Ciska Servais heeft onder meer relevante ervaring als lid van het auditcomité van CFE NV.

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

B. Taken auditcomité

Het auditcomité is belast met de wettelijke taken beschreven in artikel 526*bis* 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 2016 kwam het auditcomité vijf maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2016
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	5/5
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	5/5
Dirk Vanderschrick	Niet-uitvoerend Bestuurder	2/5

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

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

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

D. Evaluatie auditcomité

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

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

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

6.11.4.4 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

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

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

Mevrouw Sophie Maes heeft ondermeer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes, Mevrouw Ciska Servais heeft ondermeer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité van CFE NV en de heer André Bosmans heeft ondermeer relevante ervaring op basis van de lopende bestuurdersmandaten.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité neemt volgende activiteiten voor haar 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 2016 twee maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2016
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	2/2
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/2
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/2

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2016 en bespreking van de objectieven voor 2017;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelenoptieplan (zie 4.10.7.D);
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2016.

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.

6.11.4.5 Investeringscomités

A. Samenstelling investeringscomités

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck;
- Peter Verlinde (CFO)⁷⁴;
- Elijarah 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.

⁷⁴ Peter Verlinde werd vanaf 1/3/2016 vervangen als CFO door Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke.

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Peter Verlinde (CFO)⁷⁵;
- Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bijkantoor) ;
- Laurent Horbette.

Het investeringscomité Nederland bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Peter Verlinde (CFO)⁷⁶;
- Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyne, Chief Commercial Officer (CCO);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO);
- Ad De Keijzer;
- Rien 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 2016 is het investeringscomité België drie maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2016
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	3/3
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	3/3
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	3/3
Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	3/3
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyne	Lid	3/3
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	3/3
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	3/3
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	2/3
Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys	Lid	1/1

⁷⁵ Peter Verlinde werd vanaf 1/3/2016 vervangen als CFO door Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke.

⁷⁶ Peter Verlinde werd vanaf 1/3/2016 vervangen als CFO door Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke.

In 2016 is het investeringscomité Frankrijk vier maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2016
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	4/4
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	4/4
Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	2/4
Jean de Beaufort	Lid	4/4
Laurent Horbette	Lid	4/4

In 2016 is het investeringscomité Nederland twee maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2016
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	2/2
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	2/2
Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke	Lid	2/2
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	2/2
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	2/2
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	2/2
Ad de keijze	Lid	2/2
Rien Heuvel	Lid	2/2

6.11.4.6 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

(i) Situering

De raad van bestuur delegeert het uitvoerend management van Montea aan het uitvoerend management. Op 31 december 2016 bestaat het uitvoerend management uit⁷⁷:

- (i) Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, in de functie van CEO;
- (ii) PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, in de functie van Key account manager;
- (iii) Peter Verlinde, in de functie van CFO ⁷⁸;
- (iv) Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke in de functie van CFO;
- (v) PDM CVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Demuynck, in de functie van CCO;
- (vi) Jean de Beaufort, in de functie van directeur Frankrijk;
- (vii) GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle, in de functie van COO; en
- (viii) HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga, in de functie van directeur Nederland.

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

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

⁷⁷ Peter Verlinde, Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke, PDM CVBA, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, de heer Jean de Beaufort, GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle en HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga hebben geen beslissingsbevoegdheid maar een loutere adviserende bevoegdheid.

⁷⁸ Peter Verlinde werd vanaf 1/3/2016 vervangen als CFO door Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke.

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

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

B. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

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

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

C. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

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

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

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

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

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

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

6.11.5 Remuneratieverslag

6.11.5.1 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 resultaat⁷⁹ 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, 2^{de} 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 2016

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2016, bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder € 670.000 excl. BTW. Dit bedrag omvat de totale remuneratiekost in hoofde van de raad van bestuur van de Zaakvoerder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Zaakvoerder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 16 mei 2017.

6.11.5.2 De raad van bestuur en haar comités

A. Remuneratiebeleid

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

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

⁷⁹ 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.

Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur, voorbereid door het remuneratie- en benoemingscomité. Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van € 20.358,74 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea.

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

B. Remuneratie in het boekjaar 2016

Na benchmarking werd de zitpenning voor de niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders voor het boekjaar 2016 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 2016 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 2016 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 Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw	€ 60 000,00				€ 60 000,00
Jo De Wolf	Lid	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder					€ 0,00
André Bosmans		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Niet-uitvoerende en onafhankelijk bestuurder		€ 12 000,00		€ 4 000,00	€ 16 000,00
Peter Snoeck	Lid	Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw					€ 0,00
Jean-Marc Mayeur		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Federale Verzekering		€ 0,00			€ 0,00
Dirk Vanderschrick		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Belfius Insurance Belgium		€ 0,00			€ 0,00
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 6 000,00			€ 6 000,00
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 4 000,00	€ 6 000,00	€ 4 000,00	€ 14 000,00
Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 6 000,00	€ 4 000,00		€ 10 000,00
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 6 000,00	€ 6 000,00	€ 4 000,00	€ 16 000,00
Sophie Maes		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 4 000,00	€ 2 000,00		€ 6 000,00
Michel Delbaere		Onafhankelijk, niet-uitvoerende bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 6 000,00			€ 6 000,00
				€ 60 000,00	€ 44 000,00	€ 18 000,00	€ 12 000,00	€ 134 000,00

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Voor het boekjaar 2017 en 2018 worden geen wijzigingen voorzien aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités:

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

6.11.5.3 De investeringscomités

A. Remuneratiebeleid

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2016

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 € 26.228 voor de drie investeringscomités.

B. Remuneratie in het boekjaar 2016

Voor de leden betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2016 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	IC
Dirk De Pauw	Voorzitter	€ 30.000,00
Jo De Wolf	Lid	
Peter Snoeck	Lid	
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	€ 6 000,00
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	€ 4 000,00
Bri x & Co, vertegenwoordigd door Patricia Lauwereys	Lid	€ 2 000,00
		€ 38 228,00

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 2017 en 2018 worden er geen wijzigingen aangebracht aan de thans geldende remuneraties voor de leden van het investeringscomité.

6.11.5.4 Het uitvoerend management

A. Remuneratiebeleid

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

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

Noch de vaste vergoeding, noch de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management mogen worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties⁸⁰.

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 520*bis*, 520*ter* en 525 van het Wetboek van vennootschappen nageleefd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2016

De variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2016 werd in het begin van het boekjaar 2016 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen, die evenredig een mogelijke variabele vergoeding vertegenwoordigen:

- Externe groei van de portefeuille door de uitvoering van het vooropgestelde investeringsplan;
- Interne groei van de portefeuille door de opzet en uitvoering van de vooropgestelde investeringsplannen op de bestaande portefeuille die de kwaliteit van de portefeuille verhogen;
- Commercieel en Asset management:
 - verbeteren corporate identity (bedrijfsfilm, website, brochure)
 - verbetering van de toegankelijkheid en het serviceniveau van Montea naar bestaande klanten
 - >95% bezettingsgraad in België en Frankrijk, 100% bezettingsgraad in Nederland
- Business development:
 - groei van de portefeuille met € 140 miljoen in België en Nederland
 - begeleiden van het structureren van de Nederlandse investeringen
 - opstart eerste ontwikkelingsproject in Frankrijk
- Financieel
 - versteviging en verdere diversificatie van de financiële structuur in functie van de groei over 2016.
 - opstellen van Risico Management programma.

⁸⁰ Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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.

De variabele vergoeding voor het boekjaar 2016 van de overige leden van het uitvoerend management werd in het begin van het boekjaar 2016 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen:

1. Commercieel/Asset management:
 - behouden van >95% bezettingsgraad
 - interne alineëring van procedures
 - finaliseren onderhoudsplannen voor alle sites

2. Business development:
 - >95% bezettingsgraad in België en Frankrijk
 - 100% bezettingsgraad in Nederland
 - groei van de portefeuille met € 140 miljoen in België en Nederland
 - groei van de portefeuille met € 20 miljoen in Frankrijk
 - opstart van eerste ontwikkelingsproject in Frankrijk

3. Financieel
 - verbeterde opvolging van betalingen
 - verbeterde analyse van de investeringsprojecten (valorisaties, rapportering, ...)
 - optimaliseren van Risico Management
 - versteviging van de financiële structuur in functie van de groei over 2016
 - verdere diversificatie van de schuldenlast.

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de CEO, uitgevoerd door 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 voorgelegd door de CEO aan het remuneratie- en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2016 heeft het uitvoerend management⁸¹ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
BVBA Jo De Wolf	€ 400.000	€ 125.000	€ 0	€ 0	€ 525.000
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1.269.544	€ 185.338	€ 6.513	€ 12.335	€ 1.473.730
	€ 1.669.544	€ 310.338	€ 6.513	€ 12.335	€ 1.998.729

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

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

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

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

⁸¹ Het uitvoerend management bestaat uit zeven leden (zie punt 4.10.4 A. (i)).

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 ganse 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 2 februari 2017 werden de volgende objectieven voor 2017 en 2018 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 per jaar
- Uitbouw commercieel team over de 3 landen

Finance

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

Operations:

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

D. Aandelenopties en programma ter inkoop van eigen aandelen

Op de raad van bestuur van 14 november 2011 werd een optieplan goedgekeurd voor alle leden van het uitvoerend management, inclusief de uitvoerende bestuurders. De belangrijkste kenmerken van het optieplan zijn de volgende:

- optieplan gedurende 10 jaar (vervaldatum 31/12/2021);
- toekenning van het aantal opties op basis van een derde per jaar gedurende de eerste drie jaar;
- retentieperiode van 3 jaar (tot en met 31/12/2014) tijdens dewelke de opties niet kunnen uitgeoefend worden;
- uitoefenprijs van de optie aan € 24,06.

In het kader van het goedgekeurde optieplan, heeft de raad van bestuur op 5 november 2012 beslist om 1.046 additionele opties toe te kennen aan Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, op advies van het remuneratie- en benoemingscomité. Dit optieplan is op geen enkele wijze verbonden met enige objectieven die elk lid van het uitvoerend management heeft in de uitoefening van zijn of haar taken.

In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van de begunstigden van het optieplan met het aantal toegekende opties op 31/12/2015.

Naam	Aantal opties
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6.446
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	3.900
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

Voor dit optieplan is Montea tijdens het jaar 2013 overgegaan tot de inkoop van 23.346 eigen aandelen met een totale nominale waarde van € 639K. Deze inkoop van eigen aandelen (ter waarde van € 639K⁸²) werd opgenomen in het eigen vermogen.

De opties kunnen vanaf 2015 tweemaal per jaar worden uitgeoefend, met name ofwel tussen 15 maart tot 30 maart ofwel tussen 15 september tot 30 september.

Tijdens de periode van 15 tot 30 maart 2016 werden volgende opties uitgeoefend:

- Jo De Wolf BVBA: 1.046 opties; en
- Jean de Beaufort: 3.900 opties.

Tijdens de periode van 15 tot 30 september 2016 heeft PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, 2.300 opties uitgeoefend.

Onderstaande tabel is een overzicht van het aantal verkregen en uitgeoefende opties op 31/12/2016:

	Verkregen opties	Uitgeoefende opties
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6.446	6.446
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	3.900	3.900
PDM CV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	3.900	3.900
Peter Verlinde	3.900	3.900
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	1.300	1.300
Jean de Beaufort	3.900	3.900
	23.346	23.346

In 2016 zijn er geen opties vervallen.

E. Vertrekvergoedingen

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

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

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

⁸² Het verschil met het bedrag van € 636K (zie punt 4.10.13.4) heeft te maken met € 3K kosten als gevolg van de inkoop van eigen aandelen.

Naam	Vertrekvergoedingen
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6 maanden
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	12 maanden
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyck	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

6.11.6 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.

6.11.7 Andere betrokken personen

6.11.7.1 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 Charlotte Wellens, Finance Manager, die werd aangesteld als compliance officer (van 04/07/2016 tot 04/07/2019). 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 zij 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 BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf.

6.11.7.2 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 Charlotte Wellens⁸³ belast met de risicobeheerfunctie voor een periode van 3 jaar met ingang van 19 juli 2016, 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. Zij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Zij rapporteert aan de effectieve leider, namelijk Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf.

6.11.7.3 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.

⁸³ Peter Verlinde werd vanaf 1/3/2016 in de functie van CFO opgevolgd door Elirajah NV. Hij bleef evenwel nadien beschikbaar voor het afhandelen van alle lopende zaken.

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:

- a. de financiële audit, met als doel de betrouwbaarheid van de boekhouding en de daaruit voortvloeiende jaarrekening te verifiëren;
- b. de compliance audit, gericht op het nazicht van de naleving van wetten, reglementen, beleidslijnen en procedures;
- c. 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;
- d. de managementaudit, gericht op de beoordeling van de kwaliteit van de managementfunctie in het kader van de doelstellingen van de onderneming.

De interne-auditfunctie bij Montea is voor een duur van drie jaar (met ingang vanaf 23 september 2014) gedelegeerd aan en uitgeoefend door de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door Koen Claessens. Hij brengt verslag uit bij de uitvoerende bestuurders, die op hun beurt verslag uitbrengen bij de voltallige raad van bestuur van de Zaakvoerder, in voorkomend geval via het auditcomité. De verantwoordelijke voor interne audit kan ook rechtstreeks de voorzitter van de raad van bestuur of de commissaris van Montea informeren. Hij mag kennis nemen van alle stukken, bestanden en informatiegegevens van de onderneming, inbegrepen de beheersinformatie en de notulen van de advies- en beslissingsorganen, en dit voor zover als nodig voor de uitoefening van zijn opdracht.

De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck die over de voor de uitoefening van deze functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt.

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

6.11.7.4 Commissaris

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

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

1. De commissaris oefent controle uit op de jaarrekening en op de geconsolideerde jaarrekening en maakt hiervan jaarlijks een omstandig schriftelijk verslag op.

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

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

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

De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris-revisor is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2016 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea € 49.600,00. Naast het vermelde ereloon werd € 27.750,00 als vergoeding voor extra controlewerkzaamheden aan de commissaris uitgekeerd.

6.11.7.5 Vastgoedexpertise

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

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

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

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

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

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2016 bedroeg het totaal aan erelonen dat werd betaald in het kader van deze opdrachten € 108.803,05 (excl. BTW).

6.11.7.6 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 € 6.586,86 in 2016. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

6.11.8 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

6.11.9 Belangenconflicten

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

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

In de loop van het boekjaar 2016 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen.

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

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap de volgende verrichting uitgevoerd met toepassing van artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen: in het kader van het keuzedividend dat werd aangeboden aan de aandeelhouders van Montea, werd op 10 juni 2016 de verwezenlijking van een kapitaalverhoging vastgesteld voor een bedrag van € 10.419.013,65 door de uitgifte van 292.952 aandelen⁸⁴. In het kader van voornoemd keuzedividend was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de volgende personen omdat ze als tegenpartij bij deze verrichting (konden) optreden of er enig vermogensvoordeel uit zouden (konden) halen:

- Montea Management NV, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap;
- Jo De Wolf BVBA, als gedelegeerd bestuurder en vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder; en
- De referentieaandeelhouders (Familie De Pauw, Federale Verzekeringen en Belfius Insurance Belgium).

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

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

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

6.11.10 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 gereguleerde markt zijn van toepassing op voormelde quota.

⁸⁴ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 12/06/2015 of www.montea.com.

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁸⁵ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

6.11.11 Bescherming tegen openbare overnamebiedingen - Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt)⁸⁶

6.11.11.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2016)

Het kapitaal, € 202.820.224,14 wordt vertegenwoordigd door 9.951.884 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de eigen aandelen van de vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

6.11.11.2 Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. Montea Management NV werd op 23 juni 2016 statutair herbenoemd voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een Commanditaire vennootschap is, is dat de Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen⁸⁷ betreft.

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

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

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

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

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

⁸⁵ 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.

⁸⁶ 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.

⁸⁷ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 25 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

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

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

6.11.11.3 Toegestaan kapitaal

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

- op 3 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 4.363.580,10 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Apeldoorn-site in Nederland;
- op 12 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 8.079.777,33 in het kader van het keuzedividend
- op 23 maart 2016 ten belope van € 9.114.605 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV
- op 10 juni 2016 bij de kapitaalverhoging ten belope van €10.419.013,65 in het kader van het keuzedividend.

Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt € 178.414.971,96 op 31/12/2016.

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

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

6.11.11.4 Wederinkoop van aandelen

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

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend⁸⁸ om een programma op te zetten voor de inkoop van eigen aandelen voor maximum € 0,75 miljoen, op basis van de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 mei 2011. Dit programma ging van start op 18 september 2012 tot en met 31 december 2012. Deze inkoop van eigen aandelen werd gedaan in het kader van het goedgekeurde optieplan bij Montea.

⁸⁸ Zie persmededeling van 17 september 2012.

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

6.11.11.5 Contractuele voorwaarden

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

7. Montea op de beurs

7.1 Evolutie van het aandeel Montea

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


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

Op grond van de slotkoers op 31/12/2016 (€ 46,37) noteerde het aandeel Montea 83,2% boven de waarde van de IFRS NAV.

Op 31/12/2016 is de slotkoers van het Montea aandeel met 18,3% gestegen ten opzichte van de slotkoers op 31/12/2015 (15,3% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2016 en 2015).

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,11 bruto per aandeel wat overeenstemt met € 1,48 netto per aandeel. De roerende voorheffing op dividenden van geregementeerde vastgoedvennootschappen werd (behoudens enkele uitzonderingen) opgetrokken in 2017 van 27% naar 30% naar aanleiding van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge artikel 94 van de Programmawet van 25 december 2016 (B.S. 29/12/2016). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2017.

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

 BEURSPERFORMANTIE	31/12/2016	31/12/2015
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	46,37	39,20
Hoogste	48,42	40,00
Laagste	35,10	33,08
Gemiddelde	42,36	36,75
NAV per Aandeel (€)		
IFRS NAV	25,31	22,60
EPRA NNNNAV	25,31	22,60
EPRA NAV	27,80	25,22
Premie t.o.v. IFRS NAV (%)	83,2%	73,5%
Dividendrendement (%)	4,6%	5,2%
Voorgestelde uitkering (€)		
Bruto dividend per aandeel	2,11	2,03
Netto dividend per aandeel	1,48	1,48
Uitkeringspercentage	87%	89%
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	7.717	4.156
Periodevolume	1.983.235	1.059.158
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.211.701
Beurskapitalisatie (K €)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	461.469	361.099
Ratio's (%)		
"Velocity"	19,9%	12,9%
Free Float	51,5%	50,0%

Dividendrendement (%):
"Velocity":

Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode
Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

7.2 Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2016

<u>Aantal uitgegeven aandelen</u>	9.951.884	
Familie De Pauw	1.883.189	18,92%
Belfius Insurance Belgium	999.837	10,05%
Federale Verzekeringen	917.807	9,22%
Patronale Life	732.855	7,36%
Familie De Smet	295.329	2,97%
Openbaar (free float)	5.122.867	51,48%

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

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

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

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

7.3 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

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

A. Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

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

Zij bezitten 18,922% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

De heer Dirk De Pauw, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag, is bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder NV Montea Management. Peter Snoeck is uitvoerend bestuurder, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

B. Familie De Smet

De familie De Smet bestaat uit:

- de neven Erik De Smet en Guy De Smet
- De Smet Investments NV (Erik en Guy De Smet controleren de NV De Smet Investments).

Zij bezitten 2,969% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

De familie De Smet handelt in onderling overleg zoals blijkt uit de kennisgeving die werd gedaan aan de FSMA en uit de informatie terug te vinden op de website van Montea.

7.4 De agenda van de aandeelhouder

- 21/02/2017 Jaarresultaten 31/12/2016
- 16/05/2017 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 16/05/2017 Trimestriële resultaten 31/03/2017
- 19/05/2017 Ex date
- 22/05/2017 Record date
- 23/05/2017 Pay date (rights distribution)
- 08/08/2017 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2017
- 07/11/2017 Trimestriële resultaten 30/09/2017

8. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (Corporate social responsibility)

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

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

8.1 Verdere implementatie van “Blue Label” plan

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



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

“Blue Label” omvat:

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

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

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

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

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



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

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

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

- 156.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders
- 80% van de bestaande gebouwen werd reeds onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...)
- Er werd een totaal vermogen van 4 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de portefeuille in België. Deze is goed voor een productie van 3.800MWh, te vergelijken met ongeveer 1.100 gezinnen.
- 108.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40)

8.3 Duurzame ontwikkeling

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

8.3.1 Energiebeheer

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

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

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

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

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

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

8.3.2 Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen: MWh werd door zonnepanelen geproduceerd, hetzij een besparing van 1.100 ton CO₂ uitstoot.

Naargelang van hun exploitatie, verbruiken de huurders van Montea tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeert Montea haar huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

In 2016 werd ongeveer 40% aan groene stroom verbruikt op de totaal verbruikte elektriciteit voor de Belgische vastgoedportefeuille.

8.3.3 Facility Management programma

Eind 2011 werd de implementatie ingevoerd van een Facility Management programma. Dit programma is enerzijds een intern beheersysteem en biedt anderzijds aan de huurders de toegang tot een beveiligde web portal "My Montea". Het Facility Management programma biedt o.a. volgende toepassingen:

- door het gebruik van de "workorder"-module van "My Montea" kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder.
- anderzijds kan de huurder via het webportaal "My Montea" zelf alle meldingen/problemen/aanvragen registreren en opvolgen, zodat de service en de communicatie omtrent het gebouwenbeheer op een overzichtelijke en vlotte manier verloopt.
- voor vier sites werd de maintenance-module in gebruik genomen zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd. In 2013 werd een maintenance-plan opgestart voor alle sites.

De implementatie van het Facility management programma kadert perfect in het "Blue Label" plan en de transparantie die Montea wenst te geven aan haar huurders en partners.


8.3.4 Afvalbeheer

Montea stimuleert haar huurders om afval te sorteren, stelt hen daarvoor aparte containers ter beschikking en biedt aangepaste oplossingen op het vlak van vuilnisomhaling.

9. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2016

9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2016⁸⁹


Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
I.	VASTE ACTIVA		545.462	517.686	421.821
	A. Goodwill		0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	19	189	214	125
	C. Vastgoedbeleggingen	20	535.136	506.934	414.005
	D. Andere materiële vaste activa	21	10.098	10.500	7.655
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23	39	38	37
II.	VLOTTENDE ACTIVA		49.297	31.999	32.046
	A. Activa bestemd voor verkoop	24	7.721	0	3.775
	D. Handelsvorderingen	25	10.499	7.691	12.453
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	6.607	4.069	1.586
	F. Kas en kasequivalenten	27	3.350	4.930	4.250
	G. Overlopende rekeningen	28	21.121	15.309	9.981
	TOTAAL ACTIVA		594.759	549.685	453.867
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		251.965	208.256	183.438
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		251.846	208.157	183.338
	A. Kapitaal	29	200.282	185.288	176.061
	B. Uitgiftepremies	29	32.439	20.893	14.650
	C. Reserves	30	-15.356	-22.035	-13.480
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	31	34.481	24.010	6.107
II.	Minderheidsbelangen	32	118	100	100
	VERPLICHTINGEN		342.794	341.429	270.429
I.	Langlopende verplichtingen		310.381	291.354	202.019
	B. Langlopende financiële schulden	34	285.577	267.165	177.393
	a. Kredietinstellingen		175.132	156.333	156.333
	b. Financiële leasing		184	774	774
	c. Andere		110.261	110.058	20.285
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35	24.804	24.188	24.627
	E. Andere langlopende verplichtingen	36	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		32.413	50.075	68.410
	B. Kortlopende financiële schulden	34	10.590	27.491	50.752
	a. Kredietinstellingen		10.000	26.667	26.667
	b. Financiële leasing		590	824	824
	c. Andere		0	0	23.262
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37	10.848	7.915	7.540
	a. Exit taks		2.014	1.455	1.455
	b. Andere		8.833	6.460	6.085
	E. Andere kortlopende verplichtingen	37	150	3.993	788
	F. Overlopende rekeningen	38	10.826	10.677	9.330
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		594.759	549.685	453.867

⁸⁹ Er is geen wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd uitgezonderd deze opgenomen onder sectie Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM's).

9.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2016⁹⁰

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.


	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
I.	Huurinkomsten	1	41.833	35.438	27.908
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	-1.315	-1.148	-1.089
	NETTO HUURRESULTAAT		40.518	34.290	26.819
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	4.942	4.832	4.322
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur		0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	3	-5.863	-5.824	-5.041
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.660	1.565	1.234
	VASTGOEDRESULTAAT		41.258	34.864	27.334
IX.	Technische kosten	5	-122	-114	-83
X.	Commerciële kosten	6	-257	-233	-130
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	7	-31	-102	-297
XII.	Beheerskosten vastgoed	8	-590	-839	-663
XIII.	Ander vastgoedkosten	9	-43	-43	-9
	VASTGOEDKOSTEN		-1.043	-1.332	-1.183
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		40.215	33.532	26.151
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-3.769	-4.037	-3.339
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	11	-142	-58	9
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		36.304	29.437	22.821
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	6.291	5	176
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	4.788	2.470	1.457
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		47.383	31.912	24.453
XX.	Financiële inkomsten	14	656	581	343
XXI.	Netto interestkosten	15	-12.308	-8.556	-7.521
XXII.	Ander financiële kosten	16	-128	-41	-48
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	-616	438	-10.796
	FINANCIËEL RESULTAAT		-12.396	-7.578	-18.023
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		34.987	24.334	6.431
XXV.	Vennootschapsbelasting	18	-506	-324	-324
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-506	-324	-324
	NETTO RESULTAAT		34.481	24.010	6.107
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		34.481	24.010	6.105
	Minderheidsbelangen		0	0	2
	Aantal aandelen in omloop per einde periode		9.951.884	9.211.701	8.754.378
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode		9.722.190	9.012.751	7.821.644
	NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)		3,55	2,66	0,78

⁹⁰ Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 9.722.190 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2016. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2016 bedraagt 9.951.554.

Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2016, het EPRA resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.


9.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2016

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Netto resultaat	34.481	6.107	0
Andere elementen van het globaal resultaat	-2.790	-5.230	-8.267
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	-2.070	-5.443	-8.204
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.070	-5.443	-8.204
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-720	213	-63
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-720	213	-63
Globaal resultaat	31.691	18.780	-2.160
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	31.691	18.780	-2.160
Minderheidsbelangen	0	0	0


9.4 Geconsolideerd overzicht per 31 december 2016

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)			4.930	4.250	4.092
Netto resultaat			34.481	24.010	6.107
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)			11.780	8.016	7.226
Ontvangen rente	14	-656	-581	-343	
Betaalde interesten op financieringen	15+16	12.436	8.597	7.569	
Ontvangen dividenden		0	0	0	
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)		18	506	324	324
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat			-10.758	-2.774	9.299
Afschrijvingen en waardeverminderingen			211	139	135
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	10	200	196	127	
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	10	11	2	9	
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)		0	-59	-1	
Andere niet-kas elementen			-10.968	-2.913	9.164
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	13	-4.788	-2.470	-1.457	
IAS 39 impact (+/-)	17	616	-438	10.796	
Andere elementen					
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	12	-6.291	-5	-176	
Voorzieningen		0	0	0	
Belastingen	18	-506	0	0	
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)			36.009	29.576	22.955
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)			-11.920	1.880	-4.509
Bewegingen in activa posten			-11.159	-3.047	-8.664
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	23	-1	-1	0	
Handelsvorderingen (korte termijn)	25	-2.808	4.762	-5.475	
Andere kortlopende activa	26+27	-2.538	-2.483	-948	
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	28	-5.812	-5.327	-2.240	
Bewegingen in passiva posten			-762	4.927	4.155
Handelsschulden	37	2.865	-2.487	3.863	
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	37	68	2.861	312	
Andere kortlopende passiva	37	-3.843	3.205	-1.822	
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	38	149	1.347	1.802	
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)			29.018	31.456	18.446
Investeringsactiviteiten			-24.718	-85.177	-104.335
Acquisitie van immateriële vaste activa		-66	-180	-44	
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen		-80.929	-85.843	-112.086	
Andere materiële activa		-55	-93	-129	
Zonnepanelen		246	-2.841	0	
Verkoop vastgoedbeleggingen		56.086	3.780	7.924	
Verkoop opstal		0	0	0	
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)			-24.718	-85.177	-104.335
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)			4.301	-53.721	-85.888
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden			2.721	66.073	55.298
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden		1.511	66.511	55.298	
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen		1.211	-438	0	
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen		0	0	0	
Veranderingen in andere verplichtingen			0	0	-452
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen		0	0	-452	
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		0	0	0	
Verandering in eigen vermogen			8.108	595	38.426
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal		14.994	9.227	38.525	
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	29	11.546	6.243	12.879	
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen		0	0	0	
Toename (+) / Afname (-) in minderheidsbelangen	32	19	0	0	
Uitgekeerde dividenden		-18.700	-15.262	-12.978	
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	30	249	387	0	
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva		0	0	0	
Verkoop eigen aandelen		0	0	0	
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)			0	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)		0	0	0	
Financiële kaselementen			-11.780	-8.016	-7.226
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)			-951	58.651	86.046
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)			3.350	4.930	4.250

9.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2016

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
Toelichting	29	29	30	31	30	32	
OP 31/12/2014	176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9.227	6.243	6.044	0	-5.443	0	16.071
Kapitaalsverhoging	9.227	6.243					15.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			5.443		-5.443		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			213				213
Eigen aandelen			388				388
Aandeelkapitaal opties personeel							0
Minderheidsbelang							0
Rechtzettingen							0
Subtotaal	185.288	20.893	10.377	6.107	-23.256	100	199.508
Dividenden			-15.262				-15.262
Overgedragen resultaat			6.107	-6.107			0
Resultaat van het boekjaar				24.010			24.010
OP 31/12/2015	185.288	20.893	1.222	24.010	-23.256	100	208.256
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	14.994	11.546	3.439	0	-2.070	18	26.087
Kapitaalsverhoging	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	3.910	0	-2.070	0	1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	0	249
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	18	18
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200.282	32.440	4.661	24.010	-25.326	118	236.184
Dividenden	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Overgedragen resultaat	0	0	24.010	-24.010	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	34.481	0	0	34.481
	0	0	0	0	0	0	0
OP 31/12/2016	200.282	32.439	9.971	34.481	-25.326	118	251.965

(1)+(2) Het totaal van de reserves vermeld op de balans onder "C. Reserves" bestaat enerzijds uit de "Reserves (1)" en anderzijds uit het "Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)".

Voor meer informatie omtrent bovenvermelde tabel, verwijzen we naar toelichting 29, 30, 30.1, 30.2, 31 en 32.

9.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2016

9.6.1 Achtergrond

9.6.1.1 Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals deze door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB'. De vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de financiële instrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

9.6.1.2 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen⁹¹

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent.

Een onderneming heeft controle over een andere onderneming wanneer ze blootgesteld wordt, of rechten heeft op, variabele vergoedingen van haar betrokkenheid in deze onderneming en de mogelijkheid heeft om deze vergoedingen te beïnvloeden als gevolg van haar macht.

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de 3 volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- "macht" over de dochterondernemingen;
- blootstelling aan de rechten op de netto-inkomsten / netto uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de "investor" wordt blootgesteld aan - of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de "investee" (dochterondernemingen).
- de mogelijkheid om haar macht op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de "investor" daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

Met uitzondering van de dochterondernemingen die tijdens het boekjaar gefusioneerd werden, hebben de jaarrekeningen van de dochterondernemingen betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

⁹⁵ De ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, elk met hun participatie: Montea Comm. VA, Montea SCA, SCI Montea France (100%), SCI 3R (95%), SCI Actipole Cambrai (100%), SCI Sagittaire (100%), SCI Saxo (100%), SCI Sévigné (100%), SCI Socrate (100%), Bornem Vastgoed NV (99,6%), Nyssa NV (100%), Robinia NV (100%), SFG BV (100%), Montea Nederland NV (100%), Montea Almere NV (100%), Montea Rotterdam NV (100%), Montea Oss NV (100%), Montea Beuningen NV (100%), Montea 's Heerenberg NV (100%) en Europand Eindhoven BV (100%). Het % van de ondernemingen dat in 2015 door Montea Comm.VA werd aangehouden is hetzelfde met uitzondering van: Bornem Vastgoed NV (99,6%), Nyssa NV (100%), Robinia NV (100%) en Europand Eindhoven BV (100%), daar deze vennootschappen nog niet aangekocht waren. Wij verwijzen eveneens naar punt 8.1.7 van dit jaarverslag. Met uitzondering van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, worden alle ondernemingen vermeld onder 8.1.7, opgenomen zijn in de consolidatie.

Intercompany transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de groep, worden geëlimineerd in verhouding tot het groepsbelang in de onderneming. Niet gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies (“impairment”).

9.6.1.3 Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten zijn er per 31 december 2016 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

9.6.2 Waarderingsregels

9.6.2.1 Vastgoedbeleggingen

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

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

De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS 13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij de verkoop van een actief of betaald worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum.

De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven. De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde stemt overeen met de “fair value” waarde met toevoeging van 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. Objecten die onder de drempel van € 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen worden getoond als een afzonderlijke rubriek van het eigen vermogen (als onderdeel van de rubriek I.C. Reserves). De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII.

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.

9.6.2.2 Concessies

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

9.6.2.3 Projectontwikkelingen

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

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

9.6.2.4 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

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

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

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

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

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

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

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

9.6.2.5 Financiële vaste activa

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

9.6.2.6 Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

9.6.2.7 Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, ...). Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe vastgoeddeskundigen, wordt 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 worden in resultaat genomen (op- en afwaarderingen). Op moment van desinvestering wordt het initiële verschil tussen de reële waarde en de investeringswaarde in resultaat genomen. 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.

9.6.2.8 Voorzieningen

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

9.6.2.9 Schulden

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

9.6.2.10 Opbrengsten

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

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte 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.

9.6.2.11 Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

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

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

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

9.6.2.12 Financieel resultaat

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

9.6.2.13 Belastingen en exit taks

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

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereguleerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is⁹².

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.

⁹² 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% + crisisbelasting.

9.6.2.14 Financiële afgeleide instrumenten

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

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

9.6.2.15 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

9.6.2.16 Nieuwe standaarden en interpretaties

9.6.2.16.1 Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door Montea

Montea heeft bepaalde standaarden en wijzigingen voor het eerst toegepast. Deze zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2016. Montea heeft geen andere standaard, interpretatie of wijziging die gepubliceerd maar nog niet van kracht is, vervroegd toegepast.

Hoewel deze nieuwe standaarden en wijzigingen in 2016 voor het eerst zijn toegepast, hadden zij geen wezenlijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening/de verkorte geconsolideerde halfjaarrekening van de Groep. Hieronder worden de aard en het effect van de nieuwe en/of gewijzigde standaarden en interpretaties toegelicht:

- Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Het toepassen van de uitzondering inzake consolidatie, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* – Verwerking van verkregen belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening* – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 *Materiële vaste activa* en IAS 38 *Immateriële activa* – Verduidelijking omtrent aanvaardbare afschrijvingsmethoden, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 *Materiële vaste activa* en IAS 41 *Landbouw* – Dragende planten, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* – Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van toepassing per 1 februari 2015
- Wijzigingen in IAS 27 *De enkelvoudige jaarrekening* – Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2016
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013), van toepassing per zondag 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014), van toepassing per 1 januari 2016

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013)

De '2010–2012 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 februari 2015. Het betreft de volgende verbeteringen:

IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen: De wijziging, die prospectief wordt toegepast, verduidelijkt enkele vraagstukken inzake de definitie van voorwaarden in verband met prestaties en de dienstperiode die vallen onder voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging.

- IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Met deze verbetering, die prospectief wordt toegepast, wordt verduidelijkt dat voor alle afspraken inzake voorwaardelijke vergoedingen die als verplichting (of actief) voortvloeien uit een bedrijfscombinatie, vervolgwaardering plaatsvindt tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, ongeacht of zij binnen het toepassingsgebied van IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering (c.q. IFRS 9 Financiële instrumenten) vallen.
- IFRS 8 Operationele segmenten: Met de wijzigingen, die retrospectief worden toegepast, wordt verduidelijkt dat:
- informatie dient te worden verschaft over beoordelingen die management heeft gemaakt inzake de toepassing van de aggregatiecriteria in IFRS 8.12, waaronder een korte beschrijving van de operationele segmenten die zijn samengevoegd alsmede de economische kenmerken op basis waarvan is beoordeeld of de segmenten gelijksoortig zijn (zoals bijvoorbeeld verkopen en brutomarges); en
- vermelding van de aansluiting van de segmentactiva op het totaal van de activa slechts wordt verlangd indien die aansluiting aan de 'chief operating decision maker' wordt gerapporteerd, net zoals voor de vereiste informatieverschaffing ten aanzien van segmentverplichtingen.
- IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële activa: Deze verbetering wordt retrospectief toegepast en verduidelijkt dat de herwaardering kan plaatsvinden door aanpassing van de bruto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde, of door de netto boekwaarde van het actief gelijk te stellen aan de marktwaarde en de bruto boekwaarde navent aan te passen. De cumulatieve afschrijvingen worden zodanig aangepast dat ze gelijk zijn aan het verschil tussen de bruto boekwaarde en de netto boekwaarde van het actief.
- IAS 24 Informatieverschaffing over verbonden partijen: Deze verbetering, die retrospectief wordt toegepast, verduidelijkt dat een 'managemententiteit' – een entiteit die managementdiensten verleent – wordt aangemerkt als een verbonden partij waarop de vereisten inzake informatieverschaffing over verbonden partijen van toepassing zijn. Voorts dient een entiteit die van een dergelijke managemententiteit gebruikmaakt, de daarvoor gemaakte kosten te vermelden.

Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014)

De '2012–2014 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na vrijdag 1 januari 2016. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IFRS 5 Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten: Activa (of groepen activa die worden afgestoten) worden in de regel afgestoten door verkoop of door uitkering aan eigenaars. De wijziging verduidelijkt dat een overstap van de ene afstotingsmethode naar de andere niet als een nieuw plan tot afstoting wordt beschouwd, maar als een voortzetting van het oorspronkelijke plan. Er is dan ook geen sprake van een onderbreking van de toepassing van de vereisten van IFRS 5. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.

- IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing
- Servicingcontracten: De wijziging verduidelijkt dat er bij een servicingcontract waarin een vergoeding is opgenomen, sprake kan zijn van aanhoudende betrokkenheid bij een financieel actief. Een entiteit moet de aard van de vergoeding en de regeling beoordelen aan de hand van de in IFRS 7 opgenomen leidraden voor aanhoudende betrokkenheid om te bepalen of de vereisten voor informatieverschaffing van toepassing zijn. De beoordeling bij welke servicingcontracten sprake is van aanhoudende betrokkenheid moet retrospectief worden uitgevoerd. De vereiste informatie hoeft echter niet te worden verstrekt voor perioden die beginnen voor aanvang van het boekjaar waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
- Toepasselijkheid van de informatievereisten voor saldering op de tussentijdse verkorte jaarrekening: De wijziging verduidelijkt dat de informatievereisten voor saldering niet van toepassing zijn op tussentijdse verkorte jaarrekeningen, tenzij de te verstrekken informatie een belangrijke aanpassing betreft van de informatie die is opgenomen in het meest recente jaarverslag. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.
- IAS 19 Personeelsbeloningen: De wijziging verduidelijkt dat de marktdiepte voor hoogwaardige bedrijfsobligaties wordt beoordeeld op basis van de valuta waarin de pensioenverplichting is uitgedrukt en niet van het land waar de pensioenverplichting bestaat. Wanneer er geen diepe markt voor hoogwaardige bedrijfsobligaties in die valuta is, moet worden uitgegaan van staatsobligaties. Deze wijziging wordt prospectief toegepast.
- IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving: De wijziging verduidelijkt dat de vereiste tussentijdse informatie hetzij in de tussentijdse financiële overzichten moet worden vermeld, hetzij moet worden verschaft via verwijzingen vanuit de tussentijdse financiële overzichten naar het onderdeel van het tussentijds financieel verslag waarin de informatie is opgenomen (bv. het managementcommentaar of het risicoverslag). De andere informatie in het tussentijds financieel verslag moet onder dezelfde voorwaarden en op hetzelfde moment als de tussentijdse financiële overzichten beschikbaar zijn voor gebruikers. Deze wijziging wordt retrospectief toegepast.

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 Montea wel waren uitgegeven maar nog niet van kracht waren, worden in het onderstaande toegelicht. Waar van toepassing is Montea van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen zodra deze van kracht worden.

- Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties, van toepassing per 1 januari 2018
- Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringcontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 43, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, waaronder wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 16 Leases³, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen³, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen³, van toepassing per 1 januari 2018
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016 (gepubliceerd december 2016)³, van toepassing per 1 januari 2017 en 1 januari 2018

9.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2016

9.7.1 Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. Deze inkomsten zijn bruto huurinkomsten die gegenereerd worden door deze afgesloten huurovereenkomsten en verschijnen onder deze rubriek.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de huurinkomsten over het volledige jaar:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Huur	39.497	33.939	27.349
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0
Huurkortingen	0	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	2.336	1.499	560
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	41.833	35.438	27.908

De huurinkomsten stegen in 2016 met 18,0% naar € 41.833K. Deze verhoging is voornamelijk het resultaat van de stijgende huurinkomsten in België (€ 21.149K in 2016 t.o.v. € 17.547K in 2015 of een stijging van € 3.602K, +21%) en de nieuwe huurinkomsten in Nederland (€ 9.765K in 2016 t.o.v. € 7.136K in 2015 of een stijging van € 2.629K, +37%).

Deze toename van de huurinkomsten van € 6,4 miljoen wordt voornamelijk bepaald door:

- de impact van een volledig jaar aan huurinkomsten van investeringen in het jaar 2015:
 - aankoop project te 's Heerenberg (verhuurd aan JCL Logistics) (NL)
 - aankoop project te Apeldoorn (verhuurd aan HSL) (NL)
 - aankoop project te Tilburg (verhuurd aan Groep Verstijen) (NL)
 - aankoop project te Lyon (verhuurd aan Cofriset) (FR)
- de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2016:
 - built-to-suit project te Vorst (verhuurd aan CDS) (BE)
 - built-to-suit project te Erembodegem (verhuurd aan Movianto) (BE)
 - oplevering uitbreidingsproject te Gent (verhuurd aan DSV) (BE)
 - verwerving project te Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul) (BE)
 - verwerving project te Eindhoven (verhuurd aan Jan De Rijk) (NL)
 - oplevering project te Aalsmeer (verhuurd aan Bakkersland) (NL)
- de inkomst van € 2,3 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics ontvangen in Q1 2016 ten opzichte van € 1,5 miljoen ontvangen in 2015, een stijging van € 0,8 miljoen.

De verkoop van het gebouw te St-Cyr-en-Val (FR) en het gebouw te Tilloy-lez-Cambrai (FR) vond plaats op 29 december 2016 waardoor deze verkoop geen impact heeft op het netto huurresultaat van Frankrijk in 2016. De huurinkomsten voor het gebouw te Herentals, verkocht op 13 juli 2016, bedroegen € 163 K (jaarhuur van € 360 K). In 2015 genereerde het gebouw geen huurgelden aangezien het leeg stond.

De huurinkomsten stegen in het jaar 2015 met 27% tot € 35.438K, grotendeels bepaald door de stijging van de huurinkomsten in België met € 2.417K, en de nieuwe huurinkomsten in Nederland met € 4.700K.

De netto stijging van de huurinkomsten in België in 2015 is voornamelijk het resultaat van de inkomst van € 1,5 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics (zie "Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten"), de volledige jaarlijkse inkomsten van de sites Brucargo 763 (Zaventem) en de sites op De Hulst "Neovia" en "Dachser", en het verlies aan huurinkomsten door de verkoop van de sites in Meer (2015) en Puurs (2014).

De stijging in de huurinkomsten in Nederland in 2015 is hoofdzakelijk het resultaat van de volledige jaarlijkse inkomsten van nieuwe sites in Waddinxveen (Delta Wines), Oss (Vos Logistics) en Beuningen (Depa Disposables) die in 2014 aangekocht werden, de nieuw aangekochte sites in 's Heerenberg (JCL), Apeldoorn (HSL) en Tilburg (GVT), en de huurinkomsten komende van de site te Heerlen die werd opgeleverd in het eerste kwartaal van 2015 (verhuurd aan Doc Morris).

Hieronder een detail van de huurinkomsten per site:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
België		21.149	17.547	15.130
	Aalst Trangel 48-58	2.081	2.013	1.997
	Bornem Industrieweg 4-24	562	103	413
	Grimbergen Epegemsestwg 31-33	1.080	1.069	253
	Hoboken Smallandlaan 7	125	100	237
	Meer Europastraat 28	0	0	358
(1)	Herentals Toekomstlaan 33	163	0	0
	Nivelles Rue de la Technique 11	380	373	106
	Puurs Schoonmansveld 18	805	773	769
	Erembodegem Industrielaan 27	687	828	986
	Mechelen Zandvoortstraat 16	838	754	804
	Vorst Humaniteitslaan 292	1.673	1.225	1.050
	Milmort Avenue du Parc Industriel	507	1.000	1.059
	Heppignies Rue Brigade Piron	800	832	757
	Puurs Schoonmansveld 28	0	0	519
	Zaventem Brucargo 830	2.157	2.118	2.090
	Zaventem Brucargo 763	289	283	282
	Zaventem Brucargo 831	625	462	77
	Gent Evenstuk	1.437	1.077	1.069
	Gent Korte Mate	654	650	636
	Zaventem Brucargo 738-1	475	609	603
	Willebroek De Hulst Neovia	0	790	303
	Willebroek De Hulst Dachser	1.005	989	201
	Willebroek De Hulst Federal Moguel	1.249	0	0
	Erembodegem Waterkeringstraat 1	890	0	0
	Bornem Industrieweg 3	0	0	0
	Aalsmeer Japanlaan	331	0	0
	Verbrekingsvergoedingen	2.336	1.499	560
Frankrijk		10.920	10.755	10.342
	Savigny-le-Temple Rue du Chrome 2	328	327	267
	Feuqueires Zoning Industriel du moulin	359	359	358
(2)	Cambrai P.d. Activité Actipole	490	236	236
	Roissy Rue de la Belle Etoile 280+ 383	905	708	708
	Bondoufle Rue Henrie Dunant 9-11	236	475	553
	Décines Rue a Rimbaud 1	374	974	872
	Le Mesnil Amelot Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	803	373	374
	Alfortville Le Techniparc	224	640	738
	Le Mesnil Amelot Rue du Gué 1-3	495	225	233
	Saint-Priest Chemin de la Fouilousse	611	492	460
(3)	St-Cyr en Val Rue des Genêts 660	3.291	3.295	3.253
	Marennes La Donnière	753	744	829
	Saint-Laurent-Blangy Actipark	636	636	636
	Saint-Martin-de-Crau Ecopole	825	825	825
	Saint-Priest Parc des Lumières	590	446	0
	Verbrekingsvergoedingen	0	0	0
Nederland		9.765	7.136	2.436
	Almere Stichtse Kant	1.119	1.164	1.077
	Waddinxveen Exportweg	988	983	893
	Oss Vollenhovermeer	1.009	965	295
	Beuningen Zilverwerf	1.035	1.027	171
	's Heerenberg Distributieweg	1.433	1.404	0
	Heerlen Business Park Aventis	1.458	1.212	0
	Apeldoorn Ijseldijk	552	319	0
	Tilburg Gesworenhoekseweg	1.000	62	0
	Aalsmeer Japanlaan	120	0	0
	Eindhoven De Keten	1.050	0	0
TOTAAL		41.834	35.438	27.908

(1) Deze site werd verkocht op 13/07/2016.

(2) Deze site werd verkocht op 29/12/2016.

(3) Deze site werd verkocht op 29/12/2016.

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste 3 jaren deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 32 sites), zijn de huurinkomsten als volgt (zie ook tabel):

- 2014: € 24.608K
- 2015: € 25.742K (+4,6%)
- 2016: € 26.275K (+2,1%)

De stijging met 3,9% van de huurinkomsten voor België in 2016 heeft hoofdzakelijk te maken met de nieuwe huurders op de sites Bornem (Regie der Gebouwen en Beherman) en Vorst (CdS). De leegstand gecreëerd op de site Milmort (Galler en Vincent Logistics) veroorzaakt een beperkte daling in huurinkomsten.

De huurinkomsten voor Frankrijk en Nederland blijven constant.

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
België		14.826	14.269	13.189
Aalst	Tragel 48-58	2.081	2.013	1.997
Bornem	Industrieweg 4-24	562	103	413
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.080	1.069	253
Hoboken	Smallandlaan 7	125	100	237
Nivelles	Rue de la Technique 11	380	373	106
Puurs	Schoonmansveld 18	805	773	769
Erembodegem	Industrielaan 27	687	828	986
Mechelen	Zandvoortstraat 16	838	754	804
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.673	1.225	1.050
Milmort	Avenue du Parc Industriel	507	1.000	1.059
Heppignies	Rue Brigade Piron	800	832	757
Zaventem	Brucargo 830	2.157	2.118	2.090
Zaventem	Brucargo 763	289	283	282
Zaventem	Brucargo 831	625	462	77
Gent	Evenstuk - DSV Fase I	1.087	1.077	1.069
Gent	Korte Mate	654	650	636
Zaventem	Brucargo 738-1	475	609	603
Frankrijk		10.330	10.309	10.342
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	328	327	267
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	359	358
Cambrai	P.d. Activité Actipole	490	236	236
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	905	708	708
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	236	475	553
Décines	Rue a Rimbaud 1	374	974	872
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	803	373	374
Alfortville	Le Techniparc	224	640	738
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	495	225	233
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	611	492	460
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.291	3.295	3.253
Marennes	La Donnière	753	744	829
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	636	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	825	825	825
Nederland		1.119	1.164	1.077
Almere	Stichtse Kant	1.119	1.164	1.077
TOTAAL		26.275	25.742	24.608

32 van de 50 sites maken meer dan 3 jaar deel uit van de portefeuille. 15 sites werden de laatste drie jaar toegevoegd aan de portefeuille via nieuwe huurcontracten of bestaande sites, of nieuwe huurcontracten door de ontwikkeling of aankoop van nieuwe sites. 3 sites werden verkocht in de laatste 3 jaren.

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Concessie- en opstalvergoedingen	-1.305	-1.205	-1.082
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-11	-2	-9
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	59	1
TOTAAL	-1.315	-1.148	-1.089

Het totaal van de te betalen huur op gehuurde activa betreft de concessie- en opstalvergoedingen op de volgende sites: Brucargo 830, Brucargo 763-765, Brucargo 831, Brucargo 738, Gent Evenstuk, Gent Hulsdonk en Grimbergen.

Deze betaalde concessies worden geboekt conform IAS 17 en het gebouw dat hierop voltrokken werd, is geboekt als vastgoedbelegging conform IAS 40.

In onderstaand schematisch overzicht wordt weergegeven wat de jaarlijkse concessie-en opstalvergoedingen zijn per site in 2016, en de datum tot dewelke Montea deze moet betalen.

	Jaarlijks bedrag	Einddatum	
Grimbergen:	€ 85K	2029	
Brucargo 830	€ 513K	2062	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Brucargo 763	€ 82K	2063	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Brucargo 831	€ 172K	2063	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Gent - Evenstuk	€ 243K	2043	
Gent - Hulsdonk	€ 77K	2043	
Brucargo 738	€ 133K	2064	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Totaal	€ 1.305K		

Onderstaande tabel geeft de toekomstige niet verdisconteerde concessie kasstromen weer:

Niet verdisconteerde concessie kasstromen (EUR x 1000)					
Site	Percentage van huur (indien van toepassing)	Basis (jaarlijkse contractuele huur of bedrag/m²)	< 1 jaar	1 jaar < x < 5 jaar	> 5 jaar
Brucargo - DHL Global Forwarding	24%	2.195	513	2.090	21.421
Brucargo - Geodis Calberson Belgium	28%	323	82	355	3.731
Gent - DSV Solutions		240	243	972	5.348
Brucargo - SJM Coördination Center	28%	629	172	692	7.268
Gent - SAS Automotive		77	77	308	1.695
Grimbergen - Caterpillar		8	85	405	809
Brucargo - Nippon Express	28%	482	133	540	5.805
TOTAL			1.305	5.362	46.077

Montea past IAS 39.59 toe. Wanneer Montea, ter inning van de huur- en/of andere gelden, beroep doet op extern juridisch advies, wordt er onmiddellijk een waardevermindering geboekt. Wanneer de gelden ontvangen worden, wordt een terugneming van de waardevermindering geboekt.

De waardevermindering in 2016 betreft de aangelegde waardevermindering voor de huurder Cybergun op de site in Bondoufle.

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en recuperatie van deze huurlasten en belastingen

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.942	4.832	4.322
Doorrekening van huurlasten gedragen door de huurder	1.983	2.003	1.761
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.959	2.829	2.562
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.863	-5.824	-5.041
Huurlasten gedragen door de huurder	-2.325	-2.363	-2.228
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.537	-3.461	-2.814
TOTAAL	-920	-992	-719

De daling van de netto impact tot € -920K is grotendeels het gevolg van de extra verhuring op de sites in Erembodegem en Herentals.

Bij leegstand is de grootste kostprijs de onroerende voorheffing en de al dan niet doorgerekende verzekeringen. De voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen bedroegen in 2016 € 3.537K (8,96% van de huurinkomsten, welke € 39.497K bedragen op 31/12/2016).

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Property management fee	290	262	240
Inkomsten zonnepanelen	912	954	851
Andere	459	349	143
TOTAAL	1.660	1.565	1.234

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

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (11,1%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (88,9%).

De opbrengsten worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS18. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28, Vorst, Milmort, Heppignies en Gent Hulsdonk genereerden samen € 912K aan inkomsten.

In 2016 werd onder de post "Andere" hoofdzakelijk enerzijds de gerecupereerde onroerende voorheffing op leegstaande sites in de voorbije boekjaren in kost geboekt en anderzijds de inkomsten van de rekken op de site van Oss. Montea investeerde in deze rekken op vraag van de huurder en deze worden op maandelijkse basis aan de huurder doorgefactureerd. In 2016 heeft de huurder de rekken overgekocht.

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Recurrente technische kosten	-122	-113	-81
Herstellingen	-109	-102	-66
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	-13	-11	-16
Niet-recurrente technische kosten	0	-1	-2
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	0	-1	-2
TOTAAL	-122	-114	-83

De technische kosten in 2016 zijn voornamelijk kleine herstellingswerken en onderhoudswerken aan de vastgoedportefeuille.

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Makelaarscommissies	-202	-190	-82
Publiciteit	0	0	-9
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-55	-43	-40
TOTAAL	-257	-233	-130

De commerciële kosten omvatten grotendeels de makelaarsfees bij negotiatie van nieuwe huurcontracten.

Toelichting 7: Kosten niet verhuurde gebouwen

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Lasten	-23	-47	-138
Onroerende voorheffing	0	-46	-150
Verzekeringspremies	-9	-9	-10
TOTAAL	-31	-102	-297

De daling van deze kosten in 2016 wordt voornamelijk verklaard door de verhuring van de site te Herentals vanaf het 1^e kwartaal van 2016.

Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Interne beheerkosten van het patrimonium	-590	-822	-663
Externe beheerkosten	0	-17	0
TOTAAL	-590	-839	-663

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.

Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Andere vastgoedkosten	-43	-43	-9
TOTAAL	-43	-43	-9

Onder "Andere vastgoedkosten" worden in 2016 hoofdzakelijk de kosten m.b.t. het onderhoud van de zonnepanelen opgenomen.

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Kantoorkosten	-305	-329	-227
Representatiekosten	-114	-117	-86
Erelonen	-780	-960	-936
<i>Vastgoedschatter</i>	-109	-137	-177
<i>Commissaris</i>	-78	-74	-57
<i>Juridische adviseurs</i>	-115	-124	-186
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-316	-369	-348
<i>Andere</i>	-162	-257	-169
Noteringskosten	-256	-234	-195
Marketing en communicatie	-323	-304	-163
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1.791	-1.897	-1.604
Afschrijvingen	-200	-196	-127
TOTAAL	-3.769	-4.037	-3.339

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

In totaal werd € 5.241K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd:

- € 881K (16,8%) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Deze betreffen kosten voor project management;
- € 590K (11,3%) overgeboekt naar de vastgoedkosten (opgenomen in de beheerskosten vastgoed, opgenomen in toelichting 8). Dit zijn direct toewijsbare kosten op de sites betreffende het beheer van het patrimonium.

Zodoende blijft 71,9% van deze kosten (€ 3.769K) behouden als algemene kosten van de vennootschap. De daling van de algemene kosten is het gevolg van een daling van de kantoorkosten, diverse erelonen en personeelskosten.

Het honorarium van de Commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, met betrekking tot de vergoedingen in het kader van zijn wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen, bedraagt € 50K (het totaal bedrag bedraagt € 78K, waarvan € 28K gerelateerd is aan andere controlewerkzaamheden - zie commissaris).

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoeddeskundige en de Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2016.

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	61	29	107
Andere operationele kosten	-203	-86	-98
TOTAAL	-142	-58	9

De andere operationele opbrengsten omvatten hoofdzakelijk:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

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

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	56.098	3.780	7.924
Reële waarde van de verkochte onroerende goederen	-49.807	-3.775	-7.748
TOTAAL	6.291	5	176

De gerealiseerde meerwaarde van € 6.291K in 2016 is het resultaat van de verkoop van de site in Herentals, Cambrai en Saint-Cyr-En-Val.

De gerealiseerde meerwaarde van € 5K in 2015 is het resultaat van de verkoop van de site in Meer.

De gerealiseerde meerwaarde van € 176K in 2014 is het resultaat van de verkoop van de site in Puurs.

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.553	14.535	7.199
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.766	-12.065	-5.742
TOTAAL	4.788	2.470	1.457

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is het saldo van alle positieve variaties in de reële waarde van de sites. Hetzelfde geldt voor de negatieve variaties.

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat op de vastgoedportefeuille € 4.788K op 31 december 2016.

Wanneer we het saldo van de positieve en negatieve variaties apart bekijken, respectievelijk van €+8,6 miljoen en €-3,8 miljoen, kunnen we het volgende stellen:

- de positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten;
- de negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen is grotendeels te wijten aan de ontvangen verbrekingsvergoeding voor de site te Willebroek, De Hulst Neovia op moment dat deze effectief werd ontvangen.

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

Voor meer informatie aangaande grondslagen van de waardering van de vastgoedportefeuille verwijzen wij naar 6.2.4 Vastgoedverslag.

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIËLE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	1	138	24
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Anderen	655	443	318
TOTAAL	656	581	343

De financiële inkomsten hebben enerzijds betrekking op de geïnde interesten op beschikbare fondsen en anderzijds op de vooraf betaalde vergoedingen aan MG Real Estate aangaande de verstrekte optievergoedingen. We verwijzen naar toelichting 28. Deze vergoedingen worden gehonoreerd aan een intrestvoet van 5,5% op jaarbasis.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-5.713	-5.364	-4.915
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	6	8
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.578	-3.142	-2.607
Anderen interestkosten	-17	-57	-7
TOTAAL	-12.308	-8.556	-7.521

De netto interestkosten stijgen met € 3.752K of 43,8%. De gemiddelde schuldenlast steeg met € 63,6 miljoen (24%). Daarentegen was er een daling van de gemiddelde financieringskost tot 3,0%^{93*} (incl. de kosten van de toegelaten indekkingsinstrumenten) voor het boekjaar 2016. De impact van de hedginginstrumenten is 1,4%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de hedginginstrumenten 1,6% zou bedragen. De gemiddelde financiële kost in 2015 bedroeg 3,07% ten opzichte van 3,8% in 2014. De impact van de hedginginstrumenten bedroeg 0,92% in 2015 en de gemiddelde financiële kost zonder de hedginginstrumenten bedroeg 2,15%.

De kosten van de afdekkingsinstrumenten stijgen met € 3.436K voornamelijk het gevolg van het afwikkelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2016 voor een bedrag van € 2,1 miljoen om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden wat zal zorgen voor een positieve impact op de gemiddelde financieringskost in de toekomst. Deze financiële kost van € 2,1 miljoen betreft het verschil tussen de laatste waardering per 30 september 2016 van deze afgewikkelde IRS en de waardering op moment van sluiten van de verkoopovereenkomst van deze IRS. Verder is de stijging het gevolg van de in 2015 afgesloten indekkingsinstrumenten die een volledig jaar impact hebben in 2016. De extra rentevoetindekkingen van 2016 voor een bedrag van € 87,5 miljoen werden afgesloten op 30 december 2016 waardoor deze geen impact hebben op de financiële kosten.

^{93*} Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden en werd berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2016, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-128	-41	-48
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	-128	-41	-48

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van de afsluiting van nieuwe kredietlijnen. De verkoop van de 2 Franse projecten in 2016 heeft voor extra bankkosten gezorgd in 2016.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt € 0,6 miljoen bestaande uit:

- de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € 1.211K;
- de positieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de DVA (Debit Value Adjustment) fluctueert met € 594K over boekjaar 2016 ten opzichte van eind 2015.

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-616	438	-10.796
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-616	438	-10.796
Andere	0	0	0
TOTAAL	-616	438	-10.796

De schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 26,1 miljoen.

REËLE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2016	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2016	Reële waarde 2015	Reële waarde 2014	Reële waarde variatie
IRS	1/03/2016	30/07/2024	15.000	15.000	2,66%	Euribor 3M	-2.983	-1.098	-1.320	-1.885
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	-	0	-14.413	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	0	-1.516	0
IRS	30/11/2015	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	Euribor 3M	-845	-2.687	-2.706	1.842
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	0	-1.518	0
IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-1.248	-1.240	-1.174	-8
IRS	2/01/2015	1/01/2020	25.000	25.000	2,59%	Euribor 3M	-3.324	-3.177	-2.992	-147
IRS	1/10/2015	1/07/2022	10.000	10.000	2,52%	Euribor 3M	-1.488	-1.446	0	-42
IRS	1/04/2015	1/07/2023	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-4.550	-4.277	0	-273
IRS	1/04/2015	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.949	-4.519	0	1.570
IRS	1/04/2015	1/07/2027	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-5.900	-4.997	0	-903
IRS	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.590	-1.479	0	-111
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-41	-	-	-41
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-120	-	-	-120
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-763	-	-	-763
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-330	-	-	-330
TOTAL			242.500	242.500			-26.131	-24.920	-25.639	-1.211

Hier wordt schematisch weergegeven wanneer de bestaande IRS contracten voor een totaal van € 242,5 miljoen komen te vervallen:

2019:	€ 10 miljoen
2020:	€ 25 miljoen
2021:	€ 10 miljoen
2022:	€ 10 miljoen
2023:	€ 35 miljoen
2024:	€ 50 miljoen
2025:	€ 25 miljoen
2026:	€ 50 miljoen
2027:	€ 27,5 miljoen

Over alle boekjaren heen boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 1.327K (dit betreft de zogenaamde “Debit Value Adjustment”). Zodoende bedraagt de netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 24,8 miljoen en deze kunnen worden terug gevonden bij de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2016 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 242,5 miljoen.

De gemiddelde “hedging cost” steeg gering van 2,6% naar 3,3% (rekening houdend met een constante perimeter)⁹⁴.

Op basis van de bestaande IRS-contracten vindt u hier in bijlage de niet-verdisconteerde netto kasstromen:

Niet verdisconteerde netto kasstromen (EUR x 1000)	< 1 jaar	1 jaar < x < 2 jaar	2 jaar < x < 3 jaar	3 jaar < x < 4 jaar	4 jaar < x < 5 jaar	5 jaar < x < 6 jaar	6 jaar < x < 7 jaar	7 jaar < x < 8 jaar	8 jaar < x < 9 jaar	9 jaar < x < 10 jaar	> 11 jaar
Hedging kost	5.126	5.126	4.787	4.787	4.517	3.591	2.544	1.513	1.293	792	0

Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Roerende voorheffing	0	-1	-1
Actuele belastingslasten (-baten)	-505	-323	-323
TOTAAL	-506	-324	-324

De geboekte vennootschapsbelasting bestaat uit een voorziening voor:

- te betalen belasting op verworpen uitgaven door Montea Comm. V.A.
- te betalen vennootschapsbelasting voor vennootschappen die niet genieten van het GVV-statuut
- te betalen dividendbelasting door Montea SCA
- te betalen dividendbelasting door Montea Nederland

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2014	125
Aankopen	180
Afschrijvingen	-91
OP 31/12/2015	214
Aankopen	66
Afschrijvingen	-91
OP 31/12/2016	189

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.

⁹⁴ *De gemiddelde “hedging cost” wordt berekend door de totale jaarlijkse hedging cost te delen door het gemiddelde gehedged bedrag.

Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN & PROJECTONTWIKKELING	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Vastgoedbeleggingen	Projectontwikkeling	TOTAAL
Op 31/12/2014	397.710	16.295	414.005
Investerings	81.115		81.115
Nieuwe verwervingen	62.673		62.673
Verwervingen via aandelentransacties	-		-
Herontwikkelingen	18.442		18.442
Projectontwikkelingen		9.345	9.345
Desinvesteringen	-		-
Verkoop Activa	-		-
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-		-
Stijging/(daling) van de reële waarde	2.470		2.470
Op 31/12/2015	481.295	25.640	506.935
Investerings	96.288		96.288
Nieuwe verwervingen	55.296		55.296
Verwervingen via aandelentransacties	40.992		40.992
Herontwikkelingen	-		-
Opgeleverde projectontwikkelingen		-15.359	-15.359
Desinvesteringen	-57.516		-57.516
Verkoop Activa	-49.795		-49.795
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-7.721		-7.721
Stijging/(daling) van de reële waarde	4.788		4.788
Op 31/12/2016	524.855	10.281	535.136

Een stijging in de vastgoedbeleggingen in 2016 ter waarde van € 28,2 miljoen wordt verklaard door:

- Een stijging van de nieuwe verwervingen (€ 55,3 miljoen):
 - Oplevering Movianto ter waarde van € 14,4 miljoen
 - Oplevering Bakkersland ter waarde van € 26,9 miljoen
 - Uitbreiding DSV fase II ter waarde van € 9,2 miljoen
 - Uitbreiding CdS ter waarde van € 4,8 miljoen
 Deze verwervingen (built-to-suit projecten) werden gefinancierd via vreemd vermogen.

- Een stijging van de aankopen van nieuwe panden via aandelentransacties (€ 41,0 miljoen):
 - In België: Bornem Vastgoed, Nyssa en Robinia One, ter waarde van € 22,1 miljoen
 - In Nederland: Europand Eindhoven ter waarde van € 18,9 miljoen;

Bornem Vastgoed NV en Europand Eindhoven BV werden gefinancierd via vreemd vermogen. Voor Nyssa en Robinia One (project verhuurd aan Federal Mogul) werd overgegaan tot een inbreng in natura waardoor een totaal van 447.231 aandelen werden gecreëerd die volledig deelgerechtigd zijn in het resultaat 2016 van Montea.

IFRS 3 is hier niet van toepassing daar deze transacties niet classificeren onder de verwerving van een bedrijfscombinatie. De overgenomen vennootschap wordt niet beschouwd als een aparte business maar eerder als een gebouw dat huuropbrengsten genereert.

- Een daling in de sectie projectontwikkelingen ter waarde van € 15,4 miljoen:
 - Ontwikkeling van Camphin (+ € 3,0 miljoen)
 - Ontwikkeling van Scotch & Soda (+ € 7,2 miljoen)
 - Bakkersland uit de projectontwikkelingen naar de sectie vastgoedbeleggingen - nieuwe verwervingen (- € 13,3 miljoen)
 - Movianto uit de projectontwikkelingen naar de sectie vastgoedbeleggingen - nieuwe verwervingen (- € 11,2 miljoen)
 - Uitbreiding DSV uit de projectontwikkelingen naar de sectie vastgoedbeleggingen - nieuwe verwervingen (- € 1,1 miljoen);

Het verschil tussen de daling van de sectie projectontwikkelingen voor de opgeleverde projecten Bakkersland (- € 13,3 miljoen), Movianto (- € 11,2 miljoen) en DSV (- € 1,1 miljoen) en de stijging van de sectie vastgoedbeleggingen - nieuwe verwervingen zoals hierboven wordt omschreven (Bakkersland + € 26,9 miljoen, Movianto + € 14,4 miljoen en DSV + € 9,2 miljoen) wordt voornamelijk verklaard door de gemaakte investeringskosten gedurende het boekjaar 2016.

- Deels afgezet door de verkoop van de 2 Franse panden (te St-Cyr-en-Val en Tilloy-lez-Cambrai) en het pand te Herentals (verhuurd aan Kemin) voor een totale impact van € 49,8 miljoen.
- Het vastgoed aangehouden voor verkoop ter waarde van € 7,7 miljoen betreft het derde pand dat verkocht zal worden voor eind maart 2017 gelegen te Savigny-le-Temple. We verwijzen naar het persbericht van 29 december 2016 met betrekking tot de verkoop van 3 gebouwen in Frankrijk.
- Wijzigingen in de reële waarde van onze vastgoedportefeuille, voor een totaal bedrag van € 4,8 miljoen.

De balans van Bornem Vastgoed NV die werd overgenomen via een aandelentransactie bevat de volgende elementen:

- het terrein
- een intragroup vordering ten belope van € 0,6 miljoen
- een opgebouwd eigen vermogen van € 1,1 miljoen
- handelsschulden en overige schulden van € 0,1 miljoen

De intragroup vordering werd op datum van aankoop afgelost door de verkopende vennootschap, Beherman Invest NV.

De balansen van Nyssa NV (eigenaar van 64% van het terrein en gebouw) en Robinia One NV (eigenaar van 36% van het terrein en gebouw) bevat de volgende elementen:

- het terrein met gebouw verhuurd aan Federal Mogul
- openstaande handelsvorderingen van € 0,2 miljoen
- een eigen vermogen van € 17,3 miljoen grotendeels bestaande uit kapitaal
- handelsschulden en overige schulden van € 0,2 miljoen
- een intragroup schuld ten belope van € 0,6 miljoen

De intragroup schuld werd op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Comm. V.A.

De balans van Europand Eindhoven BV die werd overgenomen via een aandelentransactie bevat de volgende elementen:

- het terrein met gebouw verhuurd aan Jan De Rijk
- overige vorderingen en overlopende activa ten belope van € 0,1 miljoen
- een opgebouwd eigen vermogen van € 3,7 miljoen
- financiële schulden ten belope van € 7,5 miljoen
- overige verplichtingen en crediteuren ten belope van € 0,4 miljoen

De financiële schulden werden op datum van aankoop afgelost door de overnemende vennootschap, in dit geval Montea Nederland NV.

De tabel hieronder geeft een gedetailleerd overzicht van de projectontwikkelingen weer:

Projectontwikkelingen	(X EUR 1.000)
Op 31/12/2014	16.295
Projectontwikkelingen	
- Heerlen	-16.295
- Bakkersland	13.306
- Movianto	11.244
- Uitbreiding DSV	1.090
Op 31/12/2015	25.640
Projectontwikkelingen	
- Camphin	3.045
- Scotch & Soda	7.240
- Bakkersland	-13.300
- Movianto	-11.200
- Uitbreiding DSV	-1.144
Op 31/12/2016	10.281

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (x EUR 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
OP 31/12/2014	7.655	571	7.083
Aanschaffingswaarde 01/01/2015	8.206	757	7.449
Aankopen	93	0	93
Zonnepanelen	2.841	0	2.841
- Aanschaffingen zonnepanelen	2.628	0	2.628
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	213	0	213
Aanschaffingswaarde 31/12/2015	11.140	757	10.383
Afschrijvingen 01/01/2015	-551	148	-699
Afschrijvingen	-89	38	-126
Afschrijvingen 31/12/2015	-640	186	-826
OP 31/12/2015	10.500	571	9.929
Aanschaffingswaarde 01/01/2016	11.140	757	10.383
Aankopen	55	0	55
Zonnepanelen	-391	0	-391
- Aanschaffingen zonnepanelen	330	0	330
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	-720	0	-720
Aanschaffingswaarde 31/12/2016	10.804	757	10.047
Afschrijvingen 01/01/2016	-640	148	-788
Afschrijvingen	-67	38	-105
Afschrijvingen 31/12/2016	-707	186	-893
OP 31/12/2016	10.098	571	9.526

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat naast de minderwaarde van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld, Heppignies, Milmort en Gent grotendeels de investering in de zonnepanelen te Vorst. De minderwaarde werd rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (zie ook waarderingsregels 7.6.2.3.).

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit € 9.301K bedragen. De zonnepanelen worden niet gewaardeerd door een onafhankelijk vastgoeddeskundige.

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

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden de netto meerwaarden (€ 720K voor 2016) in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 30.1.

Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2014	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2015	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2016	0

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2016 vindt men terug in toelichting 17.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2014	37
Borgtochten betaald in contanten	1
OP 31/12/2015	38
Borgtochten betaald in contanten	1
OP 31/12/2016	39

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2014	3.775
Vastgoedbeleggingen	-3.775
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2015	0
Vastgoedbeleggingen	7.721
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2016	7.721

Op 1 oktober 2014 werd een overeenkomst gesloten tot tijdelijke aankoop- en verkoopoptie van het pand te Meer waarbij de koper een call-optie kon lichten om het pand aan te kopen t.e.m. 31 december 2014 en Montea een put optie kon uitoefenen om het pand te verkopen t.e.m. 31 januari 2015. Per aangetekend schrijven heeft de koper Montea laten weten om de call-optie uit te oefenen. Het pand werd verkocht in april 2015.

De verkoop van het pand te Savigny-le-Temple zal - na realisatie van een aantal aanpassingswerken voor de huidige huurder - ten laatste op 31 maart 2017 plaatsvinden.

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Bruto handelsvorderingen	11.014	8.195	13.015
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-515	-504	-562
TOTAAL	10.499	7.691	12.453

Op 31 december 2016 bedroegen de bruto handelsvorderingen € 11.014K waarvan:

- € 9.870K handelsvorderingen;
- € 515K aan dubieuze debiteuren;
- € 628K overige vorderingen
- € 515K aan waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren.

Onderstaande tabel omvat een ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen van € 9.870K.

OUERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	8.437
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	611
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	276
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	358
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	188
TOTAAL	9.870

Op het totaal bedrag van € 9.870K werden geen waardeverminderingen opgenomen, daar wij op de vorderingen, die op meer dan 90 dagen vervallen, een individuele analyse opmaken per dossier en waaruit blijkt dat wij geen risico lopen dat de vordering verloren is en wij voldoende comfort hebben dat onze klanten hun verplichtingen zullen nakomen.

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat te minimaliseren beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten. De tabel hieronder geeft een overzicht van de geboekte dubieuze debiteuren weer:

DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2014	573
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	0
Terugname bedrag lopend boekjaar	-69
OP 31/12/2015	504
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	11
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
OP 31/12/2016	515

GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2014	562
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	0
Terugname geboekte waardeverminderingen	-58
OP 31/12/2015	504
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	11
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
OP 31/12/2016	515

De tabel hieronder geeft een overzicht weer van de overige vorderingen van € 628K.

OVERIGE HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
Klanten met een creditsaldo	105
Leveranciers met een debetsaldo	146
Op te maken facturen	354
Te ontvangen creditnota's	23
TOTAAL	628

De vervallen handelsvorderingen waarvoor wel een waardevermindering werd geboekt wordt weergegeven in onderstaande tabel.

OUERDOMSBALANS DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	0
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	515
TOTAAL	515

Voor het totaal bedrag van de dubieuze debiteuren werd een bedrag aangelegd van € 515K.

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden.

Montea heeft geen waarborgen verkregen om haar kredietrisico in te perken noch heeft ze kredietindekkingsinstrumenten verkregen.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
BELASTINGEN	6.559	4.254	1.390
BTW	6.292	3.983	1.121
Belastingen	268	271	269
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	48	-185	196
TOTAAL	6.607	4.069	1.586

Het aanzienlijk terug te vorderen BTW bedrag is het gevolg van een aantal grote facturen die geboekt werden op het einde van het jaar aangaande de lopende ontwikkelingen in Nederland.

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	3.348	4.929	4.248
Termijnbeleggingen	2	2	2
Te innen cheques	0	0	0
TOTAAL	3.350	4.930	4.250

De termijnbeleggingen betreffen geldstortingen op termijnrekeningen bij kredietinstellingen.

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	424	394	2.662
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten:			
- Voorafbetaalde vergoedingen Groep De Paepe	4.500	4.500	4.500
- Kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten	15.785	10.071	1.926
- Andere	0	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0	0
Andere	412	344	894
TOTAAL	21.121	15.309	9.981

De vooraf betaalde vergoedingen – MG Real Estate betreffen de voorschotten op de grondwaarde die zullen terugbetaald worden indien de projecten niet doorgaan binnen een periode van 4 jaar na de betaling van deze vergoeding. Deze vergoedingen, die Montea betaald heeft, zijn onbeschikbaar daar de timing van de closing van het toekomstige project niet gekend is en dit bedrag dus niet beschikbaar is voor Montea gedurende bepaalde tijd.

De rubriek “kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten” bevatten voorschotten op bouwkosten/aandelenprijzen voor toekomstige projecten waarvoor nog geen koopovereenkomst getekend werd maar wel reeds een bevestigingsovereenkomst bestaat. Alvorens een koopovereenkomst te ondertekenen dient aan alle opschortende voorwaarden van de betreffende bevestigingsovereenkomst te worden voldaan. Mogelijke opschortende voorwaarden zijn bijvoorbeeld milieuvergunningen, goedkeuring van inbreng in natura door het FSMA, enz. Gegeven deze opschortende voorwaarden, is er nog niet voldoende zekerheid om deze projecten op te nemen als vastgoedbelegging. Er wordt expliciet in de bevestigingsovereenkomst/partnershipovereenkomst gemeld dat er een volledige terugbetaling zal zijn, indien het project niet zal doorgaan. Daarom worden deze kosten voorlopig opgenomen onder de overlopende rekeningen.

Gegeven dat deze koopovereenkomst nog niet werd ondertekend op het einde van de verslagperiode werden deze kosten opgenomen in de overlopende rekeningen en nog niet in de post “Vastgoedbeleggingen”.

Eens de aankoopovereenkomst definitief is, worden deze kosten en/of voorschotten overgeboekt naar de post “Vastgoedbeleggingen”.

De stijging van de vooraf betaalde vastgoedkosten is vooral te verklaren door de stijging van de al gemaakte opstartkosten of voorschotten op de bouwcost voor nieuwe projecten.

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
OP 31/12/2014	178.416	-2.357	3	14.650	8.754.378
Inbreng in nature HSL en keuzedividend	9.319	-93	0	6.244	457.323
OP 31/12/2015	187.735	-2.450	3	20.893	9.211.701
Inbreng in natura + keuzedividend	15.085	-91	0	11.546	740.183
OP 31/12/2016	202.820	-2.541	3	32.439	9.951.884

Op 23 maart 2016 is Montea overgegaan tot een (indirecte) inbreng in natura van de site te Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul) waardoor een totaal van 447.231 nieuwe aandelen werden gecreëerd die volledig deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea.

Op 10 juni 2016 heeft Montea het eigen vermogen met € 10,4 miljoen versterkt (kapitaal + uitgiftepremie) doordat 76,3% van de bestaande aandeelhouders gekozen heeft voor het keuzedividend. Hierbij werden 292.952 nieuwe aandelen gecreëerd.

Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 23/03/2016 (inbreng in natura Federal Mogul) of www.montea.com en naar het persbericht van 10/06/2016 of www.montea.com.

Toelichting 30: Reserves

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

(EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Reserves	-15.356	-22.035	-13.480
Wettelijke reserve	835	835	835
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-32.524	-31.804	-34.487
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25.326	-23.256	-17.813
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-24.188	-24.188	-24.627
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-2	-251	-639
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0	0
Andere reserves	65.850	56.630	63.250

Op de raad van bestuur van 14 november 2011 werd een optieplan goedgekeurd voor alle leden van het uitvoerend management, inclusief de uitvoerende bestuurders. Voor deze opties werden eigen aandelen ingekocht. Het bedrag van € 251K ("Reserve voor eigen aandelen") in 2015 betreft 7.246 eigen aandelen met een totale nominale waarde van € 251K (inclusief kosten). Deze 7.246 aandelen waren het restant van de 23.346 ingekochte aandelen als financiering van het lopende optieplan. Tijdens het boekjaar 2016 werden alle resterende opties uitgeoefend voor een totaal van 7.246 aandelen. Er werd voorlopig geen nieuw optieplan voorzien.

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt € -720K, grotendeels als gevolg van de negatieve waarde-evolutie van de vastgoeddeskundige. De negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en de reserve voor het saldo van de indekkingsinstrumenten zijn de belangrijkste onderdelen welke een grote negatieve impact hebben op de reserves.

Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in België wordt, naar aanleiding van een analyse van een groot aantal transacties door een werkgroep van deskundigen die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinstanties, rekening gehouden met 2,5% aan totale koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed (i.e. > € 2.500.000).

D.w.z. dat men voor alle sites in België € >2.500.000 de investeringswaarde moet delen door 1,025 om tot de reële waarde te komen. Op alle andere sites wordt 10% of 12,5% registratierechten toegepast om tot de reële waarde te komen.

Bij de valorisatie van de sites in Frankrijk en Nederland werd een estimatie gemaakt van het totaal bedrag van aankoopkosten. Dit vertegenwoordigt ongeveer 6,3% in Frankrijk en 6,6% in Nederland.

Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (15 maanden)	5 629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10 046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16 034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1 906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4 420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6 692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3 658
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2014 (12 maanden)	1 457
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2015 (12 maanden)	2 470
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1 566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2015 (12 maanden)	213
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2016 (12 maanden)	-720
OP 31/12/2016	-32 524

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS DEFINIEERD IN IFRS	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	0
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	-8.033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2014 (12 maanden)	5.497
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2015 (12 maanden)	-10.796
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2016 (12 maanden)	438
OP 31/12/2016	-24.188

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat


Voor meer informatie omtrent het resultaat, verwijzen we naar het punt 7.5 "Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31/12/2016".


Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het netto resultaat per aandeel en het EPRA resultaat per aandeel op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen en op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde van Montea. Het EPRA resultaat is gelijk aan het netto resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille⁹⁵ (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling) en exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

⁹⁵ Zie sectie 9.10.

Het netto resultaat, dat € 34,5 miljoen bedraagt per 31 december 2016 is gedaald met € 1,8 miljoen ten opzichte van het gepubliceerde jaarlijks persbericht van de statutaire zaakvoerder op 21 februari 2017 (zijnde € 36,3 miljoen) en dit naar aanleiding van een doorgevoerde correctie op het Resultaat op de portefeuille. De initiële transactiekost dient, op moment van desinvestering, door de resultatenrekening te lopen om dan opnieuw toegewezen te worden aan het eigen vermogen. In de cijfers opgenomen in het persbericht werden deze transactiekosten foutief via het eigen vermogen verwerkt en niet via de resultatenrekening. Het eigen vermogen wordt bijgevolg niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

Hierbij dient gezegd te worden dat het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea gelijk is aan het aantal aandelen op het einde van de periode. Daarenboven is het verwaterd resultaat per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel daar het resultaat van het minderheidsbelang (5% van SCI 3R en 0.4% van Bornem Vastgoed NV) verwaarloosbaar is. Daarenboven heeft Montea geen warrants en/of converteerbare obligaties.

	DETAIL RESULTATEN PER AANDEEL	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
	NETTO RESULTAAT (K€)	34 481	24 010	6 107
	Toerekenbaar aan:			
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34 481	24 010	6 105
	Minderheidsbelangen	0	0	2
	EPRA resultaat (K€)	24 018	21 097	15 271
	Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	9 722 190	9 012 751	7 821 644
	Aantal aandelen in omloop op het einde van de periode	9 951 884	9 211 701	8 754 378
	NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	3,55	2,66	0,78
	EPRA resultaat (gewoon / verwaterd) PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)	2,47	2,34	1,95

	DETAIL RECONCILIATIE VAN NETTO RESULTAAT NAAR EPRA RESULTAAT (EUR X 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
	NETTO RESULTAAT (K€)	34 481	24 010	6 107
	- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-6 291	-5	-176
	- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4 788	-2 470	-1 457
	- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva	616	-438	10 796
	EPRA resultaat (K€)	24 018	21 097	15 271

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2014	100
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2015	0
OP 31/12/2015	100
Minderheidsbelang Deelneming Bornem Vastgoed NV	19
OP 31/12/2016	119

Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	285.577	267.165	177.393
Kredietinstellingen	175.132	156.333	116.000
Obligatielening	109.189	109.117	59.085
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	1.071	835	840
Financiële leasing	184	774	1.423
Andere	0	105	45
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere	0	105	45
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	10.590	27.491	50.752
Kredietinstellingen	10.000	26.667	49.000
Financiële leasing	590	824	1.752
Andere	0	0	0
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere	0	0	0
TOTAAL	296.167	294.656	228.145

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

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij zes financiële instellingen. Op 31/12/2016 heeft Montea een totaal van € 235,0 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 78,8% (€ 185,1 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 5,4% (of € 10,0 miljoen) van de opgenomen schuld.

De totale financiële schulden met betrekking tot “kredietinstellingen” zijn aan variabele rentevoet die voor 111% worden ingedekt met financiële IRS instrumenten aan vaste interestvoet. Deze overindekking is een rechtstreeks gevolg van het feit dat de nieuwe indekkingen al ingegaan zijn op 30/12/2016 op het moment dat een deel van de schulden reeds werd afgelost terwijl de geplande investeringen pas later in Q1 2017 gerealiseerd zullen worden. Deze overindekking is slechts tijdelijk, de investeringen van Q1 2017 moeten het indekkingspercentage doen zakken onder de 100%. Montea verwacht dat de investeringen van 2017 de hedge ratio opnieuw zal doen zakken tot 85% naar jaareinde indien geen nieuwe indekkingsinstrumenten worden afgesloten.

De financiële schulden met betrekking tot “borgstellingen, garanties en andere schulden” zijn aan vaste interestvoet. Met uitzondering van 1 obligatie van € 25 miljoen zijn alle obligaties aan vaste interestvoet. De kredietlijnen hebben een variabele interestvoet.

In onderstaande tabellen wordt de maturiteitsanalyse van de kredietlijnen, obligatieleningen en indekkingsinstrumenten weergegeven. In de laatste kolom worden de verwachte interestlasten weergegeven op basis van de toestand per 31/12/2016 rekening houdend met een stabiele euribor.

KREDIETINSTELLINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen kredieten	Interestlasten kredieten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	10.000	10.000	2.489
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	26.667	16.667	2.325
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	30.000	0	2.115
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	168.333	158.465	5.930
TOTAAL	235.000	185.132	12.859

INDEKKINGSINSTRUMENTEN (x EUR 1000)	Notioneel bedrag	Intrestlasten indekkingsinstrumenten
Indekkinginstrumenten, binnen het jaar vervallen	-	5.130
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen 1 - 2 jaar	-	5.130
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen 2 - 3 jaar	10.000	4.791
Indekkinginstrumenten, vervallen binnen > 3 jaar	232.500	22.183
TOTAAL	242.500	37.234

OBLIGATIELENINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde obligatieleningen	Opgenomen obligatieleningen	Intrestlasten obligatieleningen
Obligatieleningen, binnen het jaar vervallen	0	0	3.606
Obligatieleningen, vervallen binnen 1 - 2 jaar	0	0	3.606
Obligatieleningen, vervallen binnen 2 - 3 jaar	0	0	3.606
Obligatieleningen, vervallen binnen > 3 jaar	110.000	110.000	10.563
TOTAAL	110.000	110.000	21.382

Montea heeft nog uitstaande financiële leasingschulden op de site Milmort (BE) die op kwartaalbasis afgelost wordt. Deze leasing loopt af in 2017.

Hieronder vindt u schematisch een overzicht van de nog resterende af te betalen leasingschulden:

	2016	2017
Milmort:	€ 555K	€ 774K
Totaal	€ 555K	€ 774K

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de lopende obligatieleningen:

OBLIGATIELENINGEN						
Nominaal bedrag	Begindatum	Vervaldag	Rente	Rentevoet	Terugbetaling kapitaal	Terugbetaling rente
30.000	28/06/2013	28/06/2020	vast	4,107%	2020	Jaarlijks
30.000	28/05/2014	28/05/2021	vast	3,355%	2021	Jaarlijks
25.000	30/06/2015	30/06/2027	variabel	EUR 3 maanden + 205 bps	2027	Trimestrieel
25.000	30/06/2015	30/06/2025	vast	3,42%	2025	Jaarlijks
110.000						

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	24.804	24.188	24.627
TOTAAL	24.804	24.188	24.627

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkinginstrumenten op 31/12/2016. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkinginstrumenten. De rentedekkinginstrumenten hebben op 31/12/2016 een negatieve waarde van € 24,8 miljoen. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar toelichting 17.

Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Waarborgen	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 37: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Exit Taks	2.014	1.455	1.455
Andere	8.833	6.460	6.085
Leveranciers	5.512	2.640	5.383
Huurders	266	273	17
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.056	3.547	686
TOTAAL	10.848	7.915	7.540

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Dividenden	10	14	58
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	117	0	730
Andere	23	3.979	0
TOTAAL	150	3.993	788

De post "Leveranciers" heeft nog een openstaand saldo van € 5,5 miljoen. Dit heeft betrekking op nog onbetaalde facturen op jaareinde.


De post "Intercompany verplichtingen statutaire zaakvoerder" bestaat uit een openstaande schuld op rekening courant t.o.v. Montea Management NV.

Toelichting 38: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7.463	7.613	6.942
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.374	3.071	2.452
Andere	-11	-8	-64
TOTAAL	10.826	10.677	9.330


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

Toelichting 40: Reële waarde hiërarchie

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2016 Boekwaarde	31/12/2016 Level 1 (1)	31/12/2016 Level 2 (2)	31/12/2016 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	545.462	0	228	545.234
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	189	0	189	0
C.	Vastgoedbeleggingen	535.136	0	0	535.136
D.	Andere materiële vaste activa	10.098	0	0	10.098
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	39	0	39	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	49.297	3.350	38.227	7.721
A.	Activa bestemd voor verkoop	7.721	0	0	7.721
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	10.499	0	10.499	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.607	0	6.607	0
F.	Kas en kasequivalenten	3.350	3.350	0	0
G.	Overlopende rekeningen	21.121	0	21.121	0
	TOTAAL ACTIVA	594.759	3.350	38.455	552.955
I.	VERPLICHTINGEN	342.794	0	349.367	0
	Langlopende verplichtingen	310.381	0	316.954	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	285.577	0	292.150	0
	1. Bancaire schulden	175.132	0	175.132	0
	2. Obligatieleningen	109.373	0	115.946	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	1.072	0	1.072	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804	0	24.804	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	32.413	0	32.413	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10.590	0	10.590	0
	1. Bancaire schulden	10.000	0	10.000	0
	2. Leasing schulden	590	0	590	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.848	0	10.848	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	150	0	150	0
F.	Overlopende rekeningen	10.826	0	10.826	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	342.794	0	349.367	0

- 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 2016 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		Boekwaarde	Level 1 (1)	Level 2 (2)	Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	517.686	0	252	517.434
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	214	0	214	0
C.	Vastgoedbeleggingen	506.934	0	0	506.934
D.	Andere materiële vaste activa	10.500	0	0	10.500
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	0	38	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	31.999	4.930	27.069	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	7.691	0	7.691	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.069	0	4.069	0
F.	Kas en kasequivalenten	4.930	4.930	0	0
G.	Overlopende rekeningen	15.309	0	15.309	0
	TOTAAL ACTIVA	549.685	4.930	27.321	517.434
I.	VERPLICHTINGEN	341.429	0	317.241	24.188
	Langlopende verplichtingen	291.354	0	267.165	24.188
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	267.165	0	267.165	0
	1. Bancaire schulden	156.333	0	156.333	0
	2. Obligatieleningen	110.058	0	110.058	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	774	0	774	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.188	0	0	24.188
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	50.075	0	50.075	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	27.491	0	27.491	0
	1. Bancaire schulden	26.667	0	26.667	0
	2. Leasing schulden	824	0	824	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.915	0	7.915	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	3.993	0	3.993	0
F.	Overlopende rekeningen	10.677	0	10.677	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	341.429	0	317.241	24.188

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waarde bepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waarde bepaling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundige, grotendeels gebaseerd op de kapitalisatiemethode.

De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundige die markthuurwaarden en marktrendementen op alle individuele sites heeft bepaald. Op deze markthuurwaarde en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuurwaarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

Zoals hierboven aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuurwaarde (€/m²) en equivalent yield (netto rendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). De onderstaande tabel geeft per geografische regio een overzicht van deze twee parameters met een minimum, maximum en gewogen gemiddelde. Daarenboven wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door het verschil van de actuele huur t.o.v. de markthuurwaarde.

	BE	FR	NL
Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen			
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	10-130	28-125	20-130
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	47,29	45,84	56,75
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,00%-8,00%	6,10%-10,30%	5,87%-7,26%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	7,11%	7,16%	6,51%
Gemiddelde inflatie (%)	1,97%	0,18%	0,32%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	100,69%	107,82%	99,20%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- * type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen / cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag);
- * locatie van het vastgoed;
- * aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

In het jaar 2014 en 2013 werd de reële waardebepaling additioneel gedaan op basis van de “discounted cashflow methode”. De cashflow methode wordt niet meer toegepast daar zij geen toegevoegde waarde creëert aan de bestaande kapitalisatiemethode. Deze cashflow methode zal enkel in zeer specifieke gevallen aangebracht worden als ondersteuning van de kapitalisatiemethode.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 2015:

Hypotheses Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	27,58-107,63	37,50-110,00	44,29-68,50
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	47,49	45,91	55,14
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,51%-8,50%	6,90%-10,65%	6,64%-7,36%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	7,27%	7,32%	6,96%
Gemiddelde inflatie (%)	0,56%	0,04%	0,64%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	109,27%	109,57%	102,21%

2. Zonnepanelen

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groenestroomcertificaten.

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

Bij de bepaling van de verdisconteringsmethode wordt rekening gehouden met de volgende zaken:

- De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat, in lijn met de ontvangsten van groenestroomcertificaten, op 20 jaar in Vlaanderen, 10 jaar in Brussel en 15 jaar in Wallonië;
- De groenestroomcertificaten bedragen tussen € 65 en € 330 per certificaat; de vergoedingen van deze certificaten zijn tijdsgebonden, dit wil zeggen van zodra de zonnepanelen operationeel zijn, er een aanvraag voor een certificaat wordt ingediend. Bij een bepaald vermogen heeft u dan als eigenaar recht op een vergoeding. Echter, deze vergoedingen namen jaar na jaar af (in 2011 bedroeg deze 330€ per certificaat, in 2016 bedroeg deze 65€ per certificaat)
- De inkomsten betreffende de verkochte stroom aan de klanten zijn gebaseerd op de bestaande contracten;
- De inkomsten betreffende overtollige stroom worden terug verkocht aan de energieleveranciers op basis van bestaande contracten;
- Er wordt rekening gehouden met de verzekerings- en onderhoudskosten voor deze zonnepanelen.
- Er wordt rekening gehouden met een verdisconteringsvoet dat wordt bepaald per project dat ligt tussen de 7,0% en 8,0%;
- Er wordt rekening gehouden met een rendementsdaling gedurende de 20-jarige periode als gevolg van slijtage van ongeveer 0,2% tot 0,6% per jaar;
- De restwaarde is nul op het einde van de periode mbt de groene stroomcertificaten.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

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

3. Afgeleide instrumenten

Bij de bepaling van de reële waarde van de afgeleide instrumenten werd enerzijds rekening gehouden met de reële waarde die door de financiële instellingen aan Montea ter beschikking werden gesteld, gebaseerd op de swap-rate van gelijkaardige producten op 31/12/2016, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2016 bedraagt € 26.130K. Dit zou normaal gecatalogeerd moeten worden onder level II. Daarnaast dient de onderneming ook het "non-performance risk" te waarderen. Montea heeft een negatieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2016, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een “non-performance risk” berekend ten belope van € 1.326K wat een toename is van € 594K t.o.v. 31/12/2015. Dit non-performance risk heeft een positief effect op de reële waarde van de afgeleide instrumenten. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit “non-performance risk”, wordt de volledige reële waarde van € 24.804K opgenomen in level III. De daling van de non-performance risk is grotendeels te wijten aan de geringe herstructurering van de afgeleide instrumenten tijdens het afgelopen boekjaar.

Het non-performance risk bedroeg per 31 december 2015 € 732 K.

4. Financiële verplichtingen.

De financiële verplichtingen bestaan uit 4 uitgegeven obligatieleningen, de opgenomen kredietlijnen van € 185,1 miljoen en andere schulden. De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2016 niet verhandeld is, worden de obligaties geassocieerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product). Deze reële waarde van deze obligatieleningen zijn gelijk aan de boekwaarde. Alle kredietlijnen bij Montea werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van de kredietlijnen. De classificatie als level II is te verantwoorden daar de marktwaardering in een actieve markt voor gelijkaardige producten beschikbaar is.

5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële verplichtingen)

De waarderingstechnieken en de input die bij de waardering tegen reële waarde zijn gebruikt voor de vlottende activa en de kortlopende verplichtingen zijn het feit dat de vlottende activa en kortlopende verplichtingen gewaardeerd worden aan de nominale waarde, gegeven dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.

Toelichting 41: Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past de Vennootschap IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland en Frankrijk. De Vennootschap stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. De volgende tabellen geeft de balans en de resultatenrekening weer volgens de geografische segmentatie.

Toelichting 41.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2016

(EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	363.283	89.815	155.838	-63.475	545.462
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	189	0	0	0	189
C.	Vastgoedbeleggingen	276.095	89.760	169.282	0	535.136
D.	Andere materiële vaste activa	10.075	18	5	0	10.098
E.	Financiële vaste activa	76.923	0	-13.448	-63.475	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	37	0	0	39
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	200.479	75.971	-1.840	-225.313	49.297
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	7.721	0	0	7.721
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	7.009	2.054	1.943	-507	10.499
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	157.766	62.045	-7.516	-205.688	6.607
F.	Kas en kasequivalenten	2.445	528	377	0	3.350
G.	Overlopende rekeningen	33.259	3.623	3.356	-19.117	21.121
	TOTAAL ACTIVA	563.762	165.786	153.998	-288.788	594.759
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	191.451	65.150	78.889	-83.525	251.965
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	191.432	65.050	78.889	-83.525	251.846
A.	Kapitaal	200.282	0	45	-45	200.282
B.	Uitgiftepremies	32.439	0	0	0	32.439
C.	Reserves	-50.864	49.805	69.184	-83.480	-15.356
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	9.575	15.245	9.661	0	34.481
II.	Minderheidsbelangen	19	100	0	0	118
	VERPLICHTINGEN	372.312	100.636	75.109	-205.262	342.794
I.	Langlopende verplichtingen	309.310	1.071	0	0	310.381
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	284.506	1.071	0	0	285.577
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.804	0	0	0	24.804
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	63.002	99.565	75.109	-205.262	32.413
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	10.590	0	0	0	10.590
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.847	4.920	2.587	-507	10.848
E.	Andere kortlopende verplichtingen	41.354	92.597	70.450	-204.250	150
F.	Overlopende rekeningen	7.211	2.048	2.072	-505	10.826
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	563.762	165.786	153.998	-288.788	594.759

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België bedraagt € 276,1 miljoen voor 2016, € 24,5 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen België in 2015. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de oplevering van het project te Erembodegem verhuurd aan Movianto, de uitbreiding van het project te Gent verhuurd aan DSV alsook de uitbreiding van het project te Vorst verhuurd aan CdS. Verder werd in Bornem een terrein aangekocht. In Willebroek werd het project verhuurd aan Federal Mogul aangekocht. Anderzijds verkocht de Vennootschap in Herentals het pand verhuurd aan Kemin.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop in Frankrijk bedraagt € 97,5 miljoen voor 2016, € 37,2 miljoen lager dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen Frankrijk in 2015 voornamelijk ten gevolge van de verkoop van de 2 Franse panden eind 2016.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland bedraagt € 169,3 miljoen voor 2016, € 48,7 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de oplevering van het project te Aalsmeer verhuurd aan Bakkersland, de aankoop van het project te Eindhoven verhuurd aan Jan De Rijk en de opstart van de ontwikkeling van het project te Aalsmeer verhuurd aan Scotch & Soda.

Toelichting 41.2: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2015

(EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	325.790	134.779	120.592	-63.475	517.686
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	214	0	0	0	214
C.	Vastgoedbeleggingen	251.611	134.731	120.592	0	506.934
D.	Andere materiële vaste activa	10.488	12	0	0	10.500
E.	Financiële vaste activa	63.475	0	0	-63.475	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	36	0	0	38
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	211.997	11.703	5.489	-197.190	31.999
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	3.885	2.375	1.431	0	7.691
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	172.022	6.687	3.433	-178.073	4.069
F.	Kas en kasequivalenten	1.839	2.507	585	0	4.930
G.	Overlopende rekeningen	34.252	134	41	-19.117	15.309
	TOTAAL ACTIVA	537.788	146.481	126.081	-260.665	549.685
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	171.053	26.078	72.664	-61.538	208.256
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	171.053	25.978	72.664	-61.538	208.157
A.	Kapitaal	185.289	0	45	-45	185.288
B.	Uitgiftepremies	20.893	0	0	0	20.893
C.	Reserves	-43.479	15.577	67.360	-61.493	-22.035
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	8.351	10.401	5.259	0	24.010
II.	Minderheidsbelangen	0	100	0	0	100
	VERPLICHTINGEN	366.734	120.404	53.418	-199.127	341.429
I.	Langlopende verplichtingen	290.518	835	0	0	291.354
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	266.330	835	0	0	267.165
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.188	0	0	0	24.188
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	76.216	119.569	53.418	-199.127	50.075
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	27.221	269	0	0	27.491
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.398	1.750	1.767	0	7.915
E.	Andere kortlopende verplichtingen	38.168	114.751	49.696	-198.622	3.993
F.	Overlopende rekeningen	6.428	2.799	1.954	-505	10.677
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	537.788	146.481	126.081	-260.665	549.685

Toelichting 41.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2016

(EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	21.149	10.920	9.765	0	41.833
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.305	-11	0	0	-1.315
	NETTO HUURRESULTAAT	19.844	10.909	9.765	0	40.518
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.480	2.195	267	0	4.942
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.114	-2.315	-434	0	-5.863
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.454	137	69	0	1.660
	VASTGOEDRESULTAAT	20.664	10.927	9.667	0	41.258
IX.	Technische kosten	-48	-75	0	0	-122
X.	Commerciële kosten	-81	-70	-107	0	-257
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-31	0	0	0	-31
XII.	Beheerskosten vastgoed	-444	-146	0	0	-590
XIII.	Ander vastgoedkosten	-43	0	0	0	-43
	VASTGOEDKOSTEN	-646	-290	-107	0	-1.043
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.017	10.637	9.561	0	40.215
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.787	-754	-228	0	-3.769
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	287	-91	-338	0	-142
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.517	9.792	8.994	0	36.304
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	300	5.992	0	0	6.291
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-727	2.004	3.511	0	4.788
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	17.090	17.788	12.505	0	47.383
XX.	Financiële inkomsten	652	767	13	-776	656
XXI.	Netto interestkosten	-7.397	-3.097	-2.590	776	-12.308
XXII.	Ander financiële kosten	-79	-47	-2	0	-128
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-616	0	0	0	-616
	FINANCIEEL RESULTAAT	-7.440	-2.377	-2.579	0	-12.396
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.650	15.411	9.926	0	34.987
XXV.	Vennootschapsbelasting	-75	-166	-265	0	-506
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-75	-166	-265	0	-506
	NETTO RESULTAAT	9.575	15.245	9.661	0	34.481
	EPRA RESULTAAT	10.618	7.250	6.150	0	24.018
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	9.722	9.722	9.722	0	9.722
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	0,98	1,57	0,99	0,00	3,55
	EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,09	0,75	0,63	0,00	2,47

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten belope van € 4,79 miljoen is het gevolg van de positieve variatie in Frankrijk en Nederland, en die de negatieve variaties in België compenseert.

De negatieve variatie in reële waarde in België (€ -0,72 miljoen) is hoofdzakelijk een gevolg van de vroegtijdige beëindiging van het contract met Neovia Logistics op de site te Willebroek. Montea ontving een verbrekingsvergoeding van € 2,3 miljoen van Neovia Logistics.

De positieve variatie in reële waarde in Frankrijk (€ 2 miljoen) en Nederland (€ 3,5 miljoen) werd gerealiseerd door een verbetering van de investeringsmarkt voor de logistieke panden die Montea bezit op basis van locatie, verhuur en site specificaties.

De sterke toename in huur in België en Nederland is hoofdzakelijk een gevolg van nieuwe huurinkomsten tijdens 2015 en 2016. In België wegen nieuwe huurcontracten voor Federal Mogul (€ 1,4 miljoen), Movianto (€ 0,9 miljoen) en DSV (€ 0,7 miljoen) sterk door, waar in Nederland contracten met Jan De Rijk (€ 1,2 miljoen), Bakkersland (€ 1,7 miljoen) en GVT (€ 1 miljoen) voor een sterke toename zorgen.

Toelichting 41.4: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2015

(EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	17.609	10.757	7.072	0	35.438
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.205	57	0	0	-1.148
	NETTO HUURRESULTAAT	16.404	10.814	7.072	0	34.290
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.375	2.291	166	0	4.832
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.116	-2.465	-243	0	-5.824
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.314	115	136	0	1.565
	VASTGOEDRESULTAAT	16.978	10.755	7.131	0	34.864
IX.	Technische kosten	-43	-71	0	0	-114
X.	Commerciële kosten	-119	-115	0	0	-233
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-102	0	0	0	-102
XII.	Beheerskosten vastgoed	-444	-395	0	0	-839
XIII.	Andere vastgoedkosten	-43	0	0	0	-43
	VASTGOEDKOSTEN	-751	-580	0	0	-1.332
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.227	10.174	7.131	0	33.532
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.889	-901	-247	0	-4.037
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-16	-41	0	0	-58
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.321	9.232	6.884	0	29.437
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	0	0	0	5
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.605	4.805	-730	0	2.470
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	11.720	14.037	6.155	0	31.912
XX.	Financiële inkomsten	5.041	702	0	-5.162	581
XXI.	Netto interestkosten	-8.672	-4.151	-896	5.162	-8.556
XXII.	Andere financiële kosten	-24	-17	0	0	-41
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	438	0	0	0	438
	FINANCIEEL RESULTAAT	-3.216	-3.466	-896	0	-7.578
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.505	10.571	5.259	0	24.334
XXV.	Vennootschapsbelasting	-154	-170	0	0	-324
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-154	-170	0	0	-324
	NETTO RESULTAAT	8.351	10.401	5.259	0	24.010
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	9.513	5.596	5.988	0	21.097
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	9.212	9.212	9.212	9.212	36.847
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,91	1,13	0,57	0,00	2,61
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	1,03	0,61	0,65	0,00	2,29

De kolom "eliminaties" betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben gezinszins impact op het geconsolideerde resultaat.

Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

Toelichting 42: Financieel risicobeheer

Blootstelling aan wisselkoers-, rente-, liquiditeits- en kredietrisico's kunnen in de normale bedrijfsuitoefening van Montea ontstaan. De onderneming 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.

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het netto resultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

A. Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS om het renterisico in te dekken.

Op 31/12/2016 werd het renterisico op de financiële schuldenlast met variabele rentevoet voor 110,9% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten geen impact heeft op het resultaat van de Vennootschap. Bij een stijging of daling van 100 basispunten zal de jaarlijkse interestlast voor de onderneming, berekend op datum van 31 december 2016 niet wijzigen.(rekening houdend met de gecontracteerde IRS-contracten).

B. Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurwaarborg van 3 of 6 maanden.

C. Wisselkoersrisico

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uitsluitend uit gebouwen in België, Frankrijk en Nederland en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

D. Liquiditeitsrisico

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten⁹⁶ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Toelichting 43: Transacties tussen verbonden ondernemingen

De transacties met verbonden ondernemingen beperkt zich tot de management fee tussen de statutaire zaakvoerder Montea Management NV en Montea Comm. VA.

Op het einde van het boekjaar 2016 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

Operationeel resultaat - Vergoedingen statutaire zaakvoerder:	€ 712K
Schulden – Rekening courant Montea Management NV:	€ 117K

⁹⁶ Montea beschikt op 31/12/2016 over € 205 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 183 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over € 22 miljoen kan beschikken.

Toelichting 44: Buitenbalansverplichtingen

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen voor het boekjaar 2016.

Toelichting 45: Gebeurtenissen na 31 december 2016

Er werden tot op heden geen belangrijke overeenkomsten gesloten die niet passen in de normale bedrijfsuitoefening van de Vennootschap, waarvan de groep Montea deel uitmaakt.

9.8 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016⁹⁷



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kieftlaan 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 de vennootschap Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2016, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verklaring over de Geconsolideerde Jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 594.759 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 34.481 duizend.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Geconsolideerde Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de teoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geconsolideerde Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel.

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Sursele vzw
Rijksregister nr. 0376, T.V.A. nr. 0444.334.71.1 - IBAN nr. BE12 2100 9099 0069
- agissant au nom d'une société/handlende in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited

⁹⁷ EY bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, heeft ingestemd met de opnemings van de verklaring of het verslag en met de vorm en context waarin die verklaring of dat verslag is opgenomen.



**Verslag van de commissaris van 31 maart 2017 over de Geconsolideerde
Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar
afgesloten op 31 december 2016 (vervolg)**

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep per 31 december 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Brussel, 31 maart 2017

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bvba
Commissaris
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een BVBA

17JK0037

9.9 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2016

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen, wordt de jaarrekening van Montea Comm. VA voorgesteld volgens het verkorte-termijn schema. De enkelvoudige jaarrekening werd nog niet neergelegd bij de Nationale Bank van België. De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening.


9.9.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2016 (in duizenden EURO)

BALANS	IFRS - 31/12/2016	IFRS - 31/12/2015	IFRS - 31/12/2014
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden	12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	435 415	403 124	302 117
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	189	214	125
C. Vastgoedbeleggingen	281 813	288 391	241 902
D. Andere materiële vaste activa	10 093	10 500	7 655
E. Financiële vaste activa	143 288	103 987	52 405
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	32	32	31
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	150 881	135 716	141 641
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0	3 775
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	6 191	4 640	8 603
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	123 515	110 286	116 821
F. Kas en kasequivalenten	2 406	3 427	3 183
G. Overlopende rekeningen	18 769	17 363	9 259
TOTAAL ACTIVA	586 297	538 840	443 758
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	251 472	207 779	182 946
EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	251 472	207 779	182 946
A. Kapitaal	200 292	185 289	176 062
B. Uitgiftepremies	32 439	20 893	14 650
C. Reserves	-15 734	-22 427	-13 894
D. Nettoresultaat van het boekjaar	34 474	24 024	6 128
VERPLICHTINGEN	334 825	331 061	260 812
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	309 647	290 848	201 384
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	284 843	266 660	176 757
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24 804	24 188	24 627
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	25 178	40 213	59 428
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	10 590	27 491	50 752
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6 618	5 013	1 599
E. Andere kortlopende verplichtingen	127	14	1 517
F. Overlopende rekeningen	7 844	7 695	5 560
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	586 297	538 840	443 758

9.9.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2016 (in duizenden EURO)

RESULTATENREKENING EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 maanden	IFRS - 31/12/2015 12 maanden	IFRS - 31/12/2014 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	25 581	22 038	19 208
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-1 305	-1 076	-982
NETTO HUURRESULTAAT	24 277	20 962	18 226
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	3 306	3 239	2 877
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3 871	-3 926	-3 322
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1 298	1 378	1 182
VASTGOEDRESULTAAT	25 009	21 654	18 964
IX. Technische kosten (-)	-55	-47	-66
X. Commerciële kosten (-)	-82	-146	-130
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-31	-102	-297
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-336	-588	-359
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-41	-43	-9
VASTGOEDKOSTEN	-545	-926	-862
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	24 464	20 728	18 102
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3 434	-3 472	-3 024
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	713	854	-58
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21 743	18 110	15 020
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	5 227	5	176
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	604	462	-1 772
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	27 574	18 576	13 424
XX. Financiële inkomsten (+)	4 830	6 536	2 487
XXI. Netto interestkosten (-)	-8 892	-12 154	-7 580
XXII. Andere financiële kosten (-)	-113	-30	-36
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	11 297	11 367	-1 962
FINANCIELE RESULTAAT	7 123	5 718	-7 090
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	34 697	24 294	6 333
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-223	-270	-206
XXV. Uitgiftepremies	0	0	0
BELASTINGEN	-223	-270	-206
NETTO RESULTAAT	34 474	24 024	6 128
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	9 722	7 822	7 782
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (in '000)	9 952	8 754	7 822
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros	3,55	2,41	0,79
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	3,46	2,41	0,78

9.9.3 Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2016 (in duizenden EURO)

 VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 maanden	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden
Netto resultaat	34.474	24.024	6.128
Andere elementen van het globaal resultaat	-2.790	-831	-872
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	-2.070	-1.044	-809
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.070	-1.044	-809
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:	-720	213	-63
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-720	213	-63
Globaal resultaat	31.684	23.193	5.256
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	31.684	23.193	5.256
Minderheidsbelangen	0	0	0

9.9.4 Resultaatverwerking per 31 december 2016 (in duizenden EURO)

TE VERWERKEN RESULTAAT EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 maanden	IFRS - 31/12/2015 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	34 474	24 024
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-13 476	-5 325
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-4 788	-462
1a. Boekjaar	-4 788	-462
1b. Vorige boekjaren	0	0
1c. Realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van 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	0	0
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 (-)	-616	-438
5a. Boekjaar	-616	-438
5b. Vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
6a. Boekjaar	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-8 072	-4 425
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	14 033	9 910
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	6 966	8 790

9.9.5 Uitkeringsplicht per 31 december 2016 (in duizenden EURO)

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

1. 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en
2. de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

ARTIKEL 27 UITKERINGSPLICHT	IFRS - 31/12/2016
EUR (x 1.000)	12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	14 033
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	14 033
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	17 541
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	17 541
Netto resultaat	34 474
+ Afschrijvingen	196
+ Waardeverminderingen	0
- Terugnemingen van waardeverminderingen	0
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-11 297
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-5 227
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-604
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	0
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	0
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	2 999
Totaal van de verplichtingen	3 764
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	616
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	149

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van € 14.033K.

9.9.6 Art. 617 Wetboek van vennootschappen

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan art. 617 van de Wetboek van vennootschappen waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves.


Volgens onderstaande tabel heeft Montea nog een buffer van € 47.038K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 2,11 per aandeel.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 maanden	IFRS - 31/12/2015 12 maanden	IFRS - 31/12/2014 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	200 292	185 289	176 062
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	32 439	20 893	14 650
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	0	0	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-25 326	-9 942	-8 898
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-24 804	-24 188	-24 627
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-2	-251	-639
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	1	1	1
Wettelijke reserve (+)	835	835	835
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	183 435	172 636	157 384
Netto Activa vóór dividenduitkering	251 472	207 779	182 946
Vooropgestelde dividenduitkering	20 998	18 700	15 262
Netto Activa na dividenduitkering	230 473	189 079	167 684
Resterende marge na dividenduitkering	47 038	16 443	10 300

* Dit is het saldo op basis van de reële waarde van het vastgoed, inclusief de variaties in reële waarde van het vastgoed in de dochterondernemingen, aangezien dit laatste ook niet-uitkeerbare reserve zijn. Dit zijn namelijk niet-kasitems. De overige variaties in de reële waarde van de dochteronderneming, zijnde het netto courant resultaat, zijn wel relevant en betreffen aldus wel een uitkeerbare reserve

De resterende marge, na dividenduitkering, is op het einde van 2016 gestegen tot € 47.038K doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 617 Wetboek van Vennootschappen).

9.9.7 Overzicht van de variaties in het statutaire eigen vermogen en reserves per 31 december 2016

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2014	176 062	14 650	3 919	6 128	-17 813	182 946
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9 227	6 243	6 043	0	-5 443	16 070
Kapitaalsverhoging	9 227	6 243	0	0	0	15 470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	5 443	0	-5 443	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	213	0	0	213
Eigen aandelen	0	0	387	0	0	387
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	185 289	20 893	9 963	6 128	-23 256	199 016
Dividenden	0	0	-15 262	0	0	-15 262
Overgedragen resultaat	0	0	6 128	-6 128	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	24 024	0	24 024
OP 31/12/2015	185 289	20 893	829	24 024	-23 256	207 779
Elementen onmiddellijk erkend als EV	15 004	11 546	3 439	-1 840	-2 070	16 070
Kapitaalsverhoging	15 004	11 546	0	0	0	26 550
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	3 910	-1 840	-2 070	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-720	0	0	-720
Eigen aandelen	0	0	249	0	0	249
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	200 292	32 440	4 267	22 184	-25 326	233 858
Dividenden	0	0	-18 700	0	0	-18 700
Overgedragen resultaat	0	0	24 024	-24 024	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36 314	0	36 314
OP 31/12/2016	200 292	32 440	9 592	34 474	-25 326	251 472

9.9.8 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	3. Totaal (T) of
				totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	9,8	0,8	10,4 (VTE)	10,7 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	17.000,00	1.017,30	18 017,3 (T)	18 657,0 (T)
Personeelskosten	102	886.413	41.657	928070 (T)	923944 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	0,0 (T)	0,0 (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het	105	9,0	2,0	10,7
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	9,0	2,0	10,7
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	3,0	0,0	3,0
lager onderwijs	1200	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1201	0,0	0,0	0,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2,0	0,0	2,0
universitair onderwijs	1203	1,0	0,0	1,0
Vrouwen:	121	6,0	2,0	7,7
lager onderwijs	1210	0,0	0,0	0,0
secundair onderwijs	1211	2,0	0,0	2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	2,0	1,0	2,8
universitair onderwijs	1213	2,0	1,0	2,9
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	0,0	0,0	0,0
Bedienden	134	9,0	2,0	10,7
Arbeiders	132	0,0	0,0	0,0
Andere	133	0,0	0,0	0,0

9.10 EPRA performance measures⁹⁸

EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA resultaat betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling: Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het EPRA resultaat meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

EPRA resultaat

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31.12.2016	31.12.2015
Netto resultaat (IFRS)		34.481	24.010
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-4.788	-2.470
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-6.291	-5
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	616	-438
EPRA resultaat		24.018	21.097
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		9.722.190	9.012.751
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		2,47	2,34

EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

Definitie: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: De EPRA NAV meet de intrinsieke waarde zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag. De EPRA NAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag.

⁹⁸ Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

EPRA NAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	251.846	208.157
NAV per aandeel (€/aandeel)	25,31	22,60
Effect van de lichting van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichting van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	251.846	208.157
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	24.804	24.188
EPRA NAV	276.651	232.345
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.211.701
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	27,80	25,22

EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

Definitie: de EPRA NNNAV is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: de EPRA NNNAV meet de intrinsieke waarde rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. De EPRA NNNAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

EPRA NNNAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2016	31/12/2015
EPRA NAV	276.651	232.345
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.211.701
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	27,80	25,22
Toe te voegen:		
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-24.804	-24.188
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-	-
EPRA NNNAV	251.846	208.157
Aantal aandelen in omloop per einde periode	9.951.884	9.211.701
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	25,31	22,60

EPRA huurleegstand

Definitie: De EPRA huurleegstand stemt overeen met het compliment van de rubriek 'Bezettingsgraad' met dat verschil dat de door Montea gehanteerde bezettingsgraad berekend wordt op basis van vierkante meters terwijl de EPRA huurleegstand berekend wordt op basis van de geschatte huurwaarde.

Doelstelling: De EPRA huurleegstand meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE (in EUR X 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad
	31/12/2016	31/12/2016	(in %) 31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015	(in %) 31/12/2015
België	429	19.724	2,2%	874	15.714	5,6%
Frankrijk	-	7.175	0,0%	276	10.228	2,7%
Nederland	-	11.659	0,0%	-	8.680	0,0%
Totaal	429	38.558	1,1%	1.150	34.623	3,3%

9.11 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's ⁹⁹

Resultaat op de portefeuille

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

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in EUR X 1 000)	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	6.291	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.788	2.470
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.079	2.475

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

⁹⁹ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden berekend onder het hoofdstuk 9.9 EPRA Performance measures.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<small>(in EUR X 1 000)</small>		
Financiële resultaat	-12.396	-7.578
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	616	-438
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-11.780	-8.016

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

OPERATIONELE MARGE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<small>(in EUR X 1 000)</small>		
Netto huurresultaat	40.518	34.290
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	36.304	29.437
OPERATIONELE MARGE	89,6%	85,8%

Hedge ratio

Definitie: Dit is het percentage van de schulden aan vaste en variabele rente die ingedekt worden tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

Doelstelling: Een belangrijk gedeelte van de financiële schulden van de vennootschap zijn schulden tegen variabele rente. Deze APM meet het risico van renteschommelingen en hun mogelijke impact op de resultaten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

HEDGE RATIO	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(in EUR X 1 000)		
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	242.500	155.000
Financiële schulden aan vaste rentevoet	774	1.598
Obligaties aan vaste rentevoet	85.000	85.000
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	328.274	241.598
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	295.906	294.598
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	295.906	294.598
HEDGE RATIO (A/B)	111%	82%

Interest coverage ratio

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

Doelstelling: Deze APM geeft aan hoeveel maal de vennootschap haar interestlasten verdient.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

INTEREST COVERAGE RATIO	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(in EUR X 1 000)		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	36.304	29.437
Financiële inkomsten (+)	656	581
TOTAAL (A)	36.960	30.018
Netto interestkosten (-)	12.308	8.556
TOTAAL (B)	12.308	8.556
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	3,00	3,51

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: gemiddelde financiële kost over het volledige jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2016 zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Doelstelling: de vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<small>(in EUR X 1 000)</small>		
Financiële resultaat	-12 396	-7 578
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	616	-438
Eenmalige financiële kosten van het afwikkelen van een IRS (*)	2 100	-
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-9 680	-8 016
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	324 766	261 185
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B) (*)	3,0%	3,1%

(*) zie toelichting 15 in het jaarverslag

Verklaringen

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat:

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

Er heeft na 31 december 2016 geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

10. Permanente documenten

10.1 Algemene inlichtingen

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (*société immobilière réglementée*) naar Belgisch recht, gespecialiseerd in de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed in België, Frankrijk en Nederland. Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussel en sinds december 2006 op Euronext Parijs. De activiteiten van Montea, als GVV, zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samenbrengen van verschillende vastgoedportefeuilles. Het bedrijf is een referentiespeler in deze groeiende markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders.

Montea is lid van AFIOLOG (Association Française des Professionnels de la Logistique, een Franse vereniging voor professionals in logistiek), van Logistics in Wallonia en van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek).

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

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Deze aanvraag is momenteel in behandeling bij het Nederlandse Ministerie van Financiën en de Nederlandse Belastingdienst. Het ligt in de verwachting dat de behandeling van de aanvraag in het kalenderjaar 2017 wordt afgerond.

10.1.1 Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke en administratieve zetel van Montea Comm.VA in België is gevestigd te B-9320 Erembodegem (Aalst) Industrielaan 27. De zetel van de vaste inrichting in Frankrijk, Montea SCA, is sinds 1 oktober 2010 gevestigd te 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine. De zetel van de vaste inrichting in Nederland, Montea Nederland NV, is gevestigd te 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c.

10.1.2 Rechtspersonenregister

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211. Haar BTW nummer is BE0417.186.211.

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

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

10.1.3 Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea¹⁰⁰ werd opgericht op 26 februari 1977 onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de naam Parou, overeenkomstig een akte verleden voor Notaris Eric Loncin te Puurs, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 16 maart 1977, onder het nummer 836-1. Op 1 oktober 2006 werd Montea erkend als openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, of afgekort openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA.

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

Zij is onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 10 juni 2016 conform een akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de betekenis van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

10.1.4 Duur

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

10.1.5 Boekjaar

Het boekjaar start op 1 januari en sluit af op 31 december van ieder jaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat begonnen is op 1 oktober 2006 en dat afgesloten is op 31 december 2007 en aldus 15 maanden heeft geduurd.

10.1.6 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten kunnen worden geraadpleegd

De statuten van de Vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Gent, afdeling Dendermonde evenals op de zetel van Montea en op de website www.montea.com.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea werden neergelegd bij de Nationale Bank van België, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake. De beslissingen op het vlak van benoeming en ontslag van leden van de raad van bestuur, worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

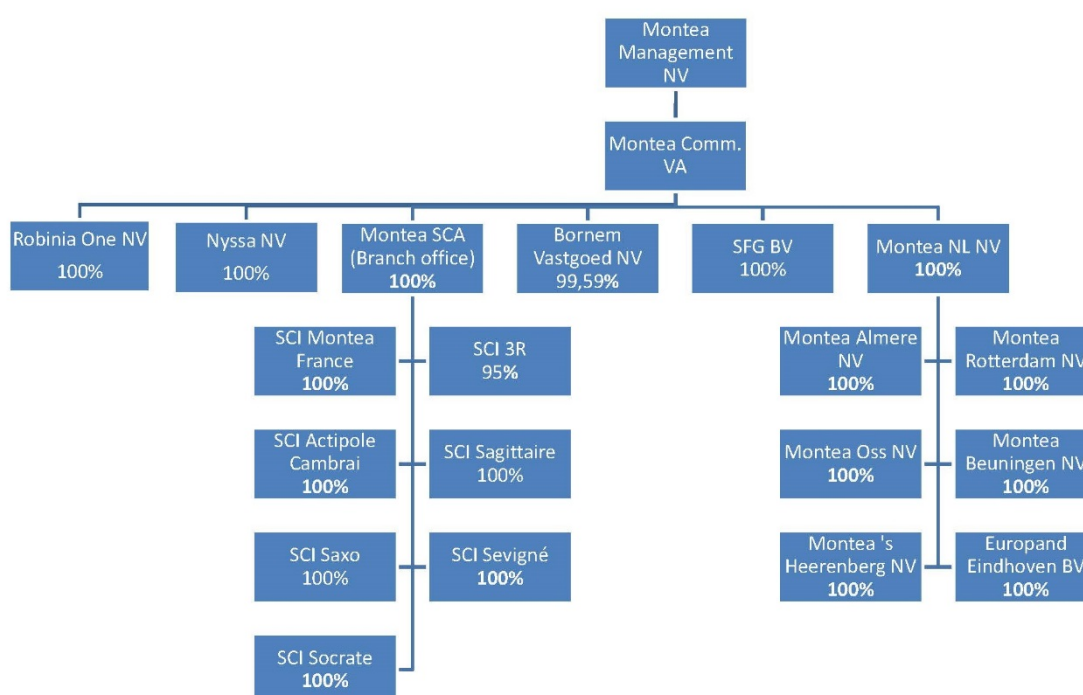
De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Deze bijeenroepingen en alle documenten die betrekking hebben op de algemene vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com.

¹⁰⁰ Op 26 februari 1977 werd de NV Parou opgericht door de heer Pierre De Pauw, mevr. Marie-Christine De Pauw, de heer Albert De Pauw, de heer Jozef Roumieux, de heer Lucas Roumieux, de heer Joseph Molleman en mevr. Maria Biesemans. In 2006 werd de naam gewijzigd naar Montea NV. Per 1 oktober 2006 werd de naamloze vennootschap omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen.

Alle persberichten en andere financiële informatie, die door Montea worden verspreid, kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com. De jaarverslagen kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of kunnen geraadpleegd worden op de website www.montea.com. Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd. De jaarverslagen omvatten de conclusies van de vastgoeddeskundige en het verslag van de commissaris.

10.1.7 Groepsstructuur

De groep Montea omvat per 31/12/2016 de volgende ondernemingen:



Montea Management NV

Industrielaan 27, bus 6, B- 9320 Erembodegem (Aalst)
RCB Dendermonde 882.872.026 | BTW BE0882.872.026

Montea Management NV is op 23 juni 2016 herbenoemd als statutair zaakvoerder van Montea voor een periode van tien jaar. Deze vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea Comm. VA. De vennootschap, als Zaakvoerder van Montea Comm. VA, handelt in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders. Voor het uitoefenen van haar taken ontvangt de Zaakvoerder van de Vennootschap een vergoeding die ieder jaar wordt berekend¹⁰¹.

¹⁰¹ Zie hoofdstuk "Vergoeding van de Zaakvoerder en van de raad van bestuur".

1. Montea Comm. VA

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | BTW BE0417.186.211

Montea Comm. VA is een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, gereguleerd door de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

2. Montea SCA¹⁰² (Bijkantoor) (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 497 673 145 00023 | BTW FR06497673145

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

a. SCI¹⁰³ Montea France (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948 00018 | BTW FR33493288948

b. SCI 3R (95%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 400 790 366 | BTW FR44400790366

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95% van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa € 1,8 miljoen. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar. De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R¹⁰⁴.

c. SCI Actipole Cambrai (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 501 414 254 | BTW FR45501414254

d. SCI Sagittaire (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 433 787 967 | BTW FR79433787967

e. SCI Saxo (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | BTW FR23485123129

f. SCI Sévigné (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | BTW FR48438357659

g. SCI Socrate (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR16481979292

¹⁰² Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

¹⁰³ Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

¹⁰⁴ De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

- 3. Bornem Vastgoed NV (99,59%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0811.754.891
- 4. Nyssa NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0567.732.189
- 5. Robinia One NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0567.732.090
- 6. SFG BV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg
BTW NL853810151B01
- 7. Montea Nederland NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg. | BTW NL853208785B01
 - a. Montea Almere NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853209625B01
 - b. Montea Rotterdam NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853631712B01
 - c. Montea Oss NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488522B01
 - d. Montea Beuningen NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488339B01
 - e. Montea 's Heerenberg NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854800232B01
 - f. Europand Eindhoven BV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854800232B01


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. Deze aanvraag is momenteel in behandeling bij het Nederlandse Ministerie van Financiën en de Nederlandse Belastingdienst.

Op het einde van het boekjaar 2016 bedraagt het personeelsbestand 15 personen, waarvan 12 personen in België en 3 personen in Frankrijk.

Het operationele beheer van de openbare GVV wordt bewerkstelligd door een intern team van Montea in België, Frankrijk en Nederland, eventueel bijgestaan door externe adviseurs in Nederland, en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille.

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 het investeringscomité en de raad van bestuur met als doel het veilig stellen van een optimale rendabiliteit van de portefeuille op lange termijn.

In de volgende tabel vindt men een overzicht van de samenstelling van de portefeuille van de GVV en haar dochtervennootschappen op individuele basis.

	Aantal sites	Reële waarde van het onroerend goed (K€)	Reële waarde zonnepanelen (K€)	Reële waarde ontwikkelingen (K€)
Vastgoedportefeuille	47	532.063	9.978	10.281
België	23	268.364	9.978	0
Montea Comm.VA	21	243.701	9.978	0
Bornem Vastgoed NV	1	4.844	0	0
Nyssa NV e n Robinia One NV	1	19.819	0	0
Frankrijk	14	94.418	0	3.045
SCA Montea	5	35.731	0	3.045
SCI Montea France	4	30.824	0	0
SCI 3R	1	1.003	0	0
SCI Sagittaire	1	10.307	0	0
SCI Sevigné	1	7.758	0	0
SCI Socrate	1	5.928	0	0
SCI Saxo	1	2.866	0	0
Nederland	10	169.282	0	7.235
Montea Almere NV	1	15.817	0	0
Montea Rotterdam NV	2	42.420	0	0
Montea Beuningen NV	1	14.239	0	0
Montea Oss	1	14.991	0	0
Montea 's Heerenberg	4	63.647	0	0
Europand Eindhoven	1	18.169	0	0
SFG BV	0	0	0	7.235

10.2 Maatschappelijk kapitaal

Het geconsolideerde maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt € 202.820.224,14 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging en de variaties in waarde van de eigen aandelen.

KAPITAAL EN AANDELEN	(x EUR 1.000)	Aantal aandelen
Oprichting 17/10/2006	62.380	2.855.607
OP 31/12/2006	62.380	2.855.607
OP 31/12/2007	62.380	2.855.607
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 26 maart 2008) Partiële splitsing waarbij de vastgoedbedrijfstaking van Unilever Belgium BVBA wordt overgedragen aan Montea	21.972	729.747
OP 31/12/2008	84.352	3.585.354
Kapitaalvermindering (zie persmededeling 7 december 2009) Kapitaalvermindering door incorporatie van geleden verliezen (van EUR 84.352.467,07 naar EUR 68.964.362,33).	-15.388	0
OP 31/12/2009	68.964	3.585.354
Kapitaalverhoging door inbreng in geld (zie persmededeling 7 mei 2010) Uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen tegen EUR 19,50 per aandeel	39.418	2.048.772
OP 31/12/2010	108.382	5.634.126
	0	0
OP 31/12/2011	108.382	5.634.126
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 11 december 2012) voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9 door middel van koop-/verkoopovereenkomst	21.104	814.148
OP 31/12/2012	129.486	6.448.274
Kapitaalsverhoging door middel van inbreng in natura (keuzedividend) Verwerving van aandelen van Acer Parc NV door middel van koop-/verkoopovereenkomst (zie persmededeling 19 juni 2013) Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal Verwerving via inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV (zie persmededeling 19 december 2013)	2.804 6.477	139.622 221.066
OP 31/12/2013	138.767	6.808.962
Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal (Zie persmededeling 24 juni 2014)	39.648	1.945.416
OP 31/12/2014	178.415	8.754.378
Kapitaalsverhoging door middel van inbreng van gebouw te Appeldoorn (zie persmededeling 04/06/2015) Keuzedividend (zie persmededeling 12/06/2015)	4.363 4.957	214.110 243.213
OP 31/12/2015	187.735	9.211.701
Kapitaalsverhoging door middel van inbreng van gebouw te Willebroek (verhuurd aan Federal Mogul) (zie persbericht 18/08/2016) Keuzedividend (zie persmededeling 18/08/2016)	9.115 5.970	447.231 292.952
OP 31/12/2016	202.820	9.951.884

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 9.951.884 volledig volgestorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

De Zaakvoerder is door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 178.414.971,96. Deze machtiging is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf deze publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot 21 oktober 2019. Deze machtiging is hernieuwbaar.

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

- op 3 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 4.363.580,10 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Apeldoorn-site in Nederland;
- op 12 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 8.079.777,33 in het kader van het keuzedividend
- op 23 maart 2016 ten belope van € 9.114.605 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de vastgoedvennootschappen Nyssa NV en Robinia One NV
- op 10 juni 2016 bij de kapitaalverhoging ten belope van €10.419.013,65 in het kader van het keuzedividend.

Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt € 178.414.971,96 op 31/12/2016.

10.3 Verklaringen

10.3.1 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

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

10.3.2 Scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat er geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

10.3.3 Verklaringen betreffende de jaarrekeningen

In dit jaarverslag wordt informatie opgenomen met betrekking tot voorgaande jaren (2015 en 2014). Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van waar deze informatie gevonden kan worden:

	2016	2015	2014
	http://www.montea.com/investor-relations/financial-reports/annual-reports		
Kerncijfers	√ Hoofdstuk 5 pag. 24	√ Hoofdstuk 3 pag. 20	
Vastgoedportefeuille	√ Hoofdstuk 6.2.4 pag. 40	√ Hoofdstuk 4.2.4 pag. 37	
Kernratio's	√ Hoofdstuk 6.4.5 pag. 63	√ Nieuw in 2016	
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	√ Hoofdstuk 6.5.1 pag. 65	√ Hoofdstuk 4.4.1 pag. 56	
Verkorte geconsolideerde balans	√ Hoofdstuk 6.5.2 pag. 68	√ Hoofdstuk 4.4.2 pag. 59	
Beursperformantie	√ Hoofdstuk 7.1 pag. 121	√ Hoofdstuk 5.1 pag. 106	
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	√ Hoofdstuk 9 pag. 127-> 189	√ Hoofdstuk 7 pag. 112-> pag. 168	√ Hoofdstuk 7 pag 117-> 163
inclusief het verslag van de commissaris	√ Hoofdstuk 9.7.2 pag. 175-> 176	√ Hoofdstuk 7.7.2 pag 160-> 161	√ Hoofdstuk 7.7.9 pag. 156->157

10.4 Statuten

De meest recente versie dateert van de kapitaalverhoging van 23 juni 2016. Elke wijziging van de statuten van Montea dient te verlopen conform de regels uiteengezet in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV Wet en het GVV KB.

OPRICHTINGSAKTE:

De vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor Meester Eric Loncin, Notaris te Puurs, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart nadien, onder nummer 836-1.

WIJZIGENDE AKTEN :

- processen-verbaal opgemaakt door notaris **Franois De Clippel**, te Dendermonde, op 1 oktober 2006, houdende onder meer wijziging van het doel, omzetting van de vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen met bevakstatuut, en houdende ondermeer voorwaardelijke fusies met verschillende vennootschappen en kapitaalverhogingen door inbrengen in natura, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 2006 onder de nummers 20061024/0162795-0162796-0162797-0162798-0162799-0162800-
- 0162801-0162802-0162803, welke akten werden bekrachtigd bij akte op 17 oktober 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 december daarna, onder nummer 20061206-0182828.
- proces-verbaal verleden voor notaris **Franois De Clippel**, te Dendermonde, op 19 december 2007, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2008, onder nummer 08011153.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 25 maart 2008, houdende kapitaalverhoging als gevolg van de partiele splitsing van de vennootschap "Unilever Belgium", waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april daarna, onder nummer 08052478.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyerso**, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris **Vincent Vroninks**, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 november 2008, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 december daarna, onder nummer 08191881.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyerso**, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris **Vincent Vroninks**, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 31 december 2009, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari daarna, onder nummer 10014627.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 2 juli 2010, houdende kapitaalverhoging en wijziging van artikel 6 van de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna, onder nummer 10105283.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyerso**, voornoemd, vervangende zijn ambtsgenoot notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, territoriaal belet, op
- 17 mei 2011, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna, onder nummer 11092467.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 december 2012, houdende wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 januari 2013, onder nummer 13014427.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 juni 2013, houdende vaststelling kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 juli daarna, onder nummer 0101481.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 19 december 2013, houdende vaststelling kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura – wijziging aan de statuten, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 januari daarna, onder nummer 14006289.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 24 juni 2014, houdende vaststelling kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 juli daarna, onder nummer 14147364.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Stijn Raes**, geassocieerd notaris te Gent, vervangende zijn ambtsgenoot, notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, territoriaal belet, op
- 30 september 2014, houdende ondermeer machtiging inzake het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten – doelwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 oktober daarna, onder nummer 2014.10.21- 0192550.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 3 juni 2015, houdende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 augustus daarna, onder nummer 15115281.
- proces-verbaal opgemaakt door **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 12 juni 2015, houdende vaststelling kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 augustus daarna, onder nummer 15115282.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 23 juni 2016, houdende kapitaalverhoging in het kader

van bet toegestaan kapitaal –wijziging aan de statuten.

Deze lijst is afgesloten na het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 23 juni 2016.

TITEL- AARD VAN DE VENNOOTSCHAP

Artikel 1-Vorm en benaming

1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen met de benaming: "Montea".

1.2. De Vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (afgekort, openbare GVV) zoals bedoeld in artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna de GVV wet genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. De maatschappelijke benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "Openbare GVV naar Belgisch recht" en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding. De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna het GVV koninklijk besluit genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de GVV wetgeving genoemd).

1.3. De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen zoals bedoeld in het artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 2 - Beherende vennoten - aandeelhouders

De Vennootschap is samengesteld uit twee categorieën van vennoten:

1. de naamloze vennootschap Montea Management, beherende vennoot die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Vennootschap. De beherende vennoot neemt de functies waar van het beheer van de vennootschap overeenkomstig het artikel 11 van de statuten.

2. de aandeelhouders die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng en dit zonder hoofdelijkheid. Zij mogen zich in geen enkel geval mengen met het beheer van de Vennootschap. Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber.

Artikel3-Zetel

De maatschappelijke zetel is gevestigd te B-9320 Erembodegem, Industrielaan 27. Hij kan bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten; de zaakvoerder geniet de volledige bevoegdheid om de wijziging in de statuten die eruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen. De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van zaakvoerder zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

Artikel4-Doel

4.1. De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

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

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2,5°, vi tot x van de GVV wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

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

4.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkinginstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

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

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

Artikel 5 -Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.

Artikel 6-Duur

6.1. De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

6.2. Deze Vennootschap zal geen einde nemn door de ontbinding, de uitsluiting, de terugtrekking, het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of elke andere reden van de stopzetting van de functies van de zaakvoerder.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN

Artikel 7-Kapitaal

7.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgesteld op honderd zesennegentig miljoen achthonderd negenenveertig duizend achthonderd achtendertig euro (EUR 196.849.838,00) en is vertegenwoordigd door negen miljoen zeshonderd achteventigduizend negenhonderd tweeëndertig (9.658.932) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een/negen miljoen zeshonderd achteventigduizend negenhonderd tweeëndertigste (119.658.932^{ste}) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van honderd achtenzeventig miljoen vierhonderd veertienduizend negenhonderd eenenzeventig euro zesennegentig eurocent (178.414.971,96 EUR) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014. De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. De zaakvoerder is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 7.4 van de statuten. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 7.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot een 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. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het toegestaan kapitaal <lat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft, tenzij bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

7.3. Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen.

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden.

7.4. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig de artikelen 581 tot 609 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving. Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging. Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen. Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken. Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op een onbeschikbare reserverekening die alleen kan worden verminderd of opgeheven bij een beslissing van de algemene vergadering die beraadslaagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de statuten. De uitgiftepremie zal, net zoals het kapitaal, de aard hebben van een gemeenschappelijk onderpand ten gunste van derden. De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving. De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

7.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen, worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV

Elke kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van: ofwel (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangsdatum van de uitgifte, wordt uitgevoerd in overeenstemming met de in de GVV wetgeving voorziene voorwaarden.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de Titularis genoemd) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling. Er wordt op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van de inschrijvingen die op hen betrekking hebben in het register van de aandelen op naam.

Artikel 9 - Andere effecten

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van vennootschappen voorziet.

Artikel 10 - Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving. De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden bepaald op 3%, 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten. Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, overeenkomstig artikel 514 van het Wetboek van vennootschappen minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

TITEL III - BESTUURENTOEZICHT

Artikel 11 - Zaakvoering

11.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die een beherende vennoot moet zijn, aangeduid in de huidige statuten.

11.2. Werd benoemd als enige statutaire zaakvoerder voor een duur van tien (10) jaar startende op 1 oktober 2006: de naamloze vennootschap Montea Management, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, opgenomen in het rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.

11.3. De zaakvoerder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die afhankelijk van de aard van de <laden die verricht moeten worden in de Vennootschap, handelt via haar raad van bestuur, haar vaste vertegenwoordiger en, indien van toepassing, de perso(o)n(en) belast met het dagelijks bestuur. De bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de naamloze vennootschap die zaakvoerder is van de Vennootschap, mogen ten persoonlijke titel geen zaakvoerder, noch persoon belast met het dagelijkse bestuur noch beherende vennoot van de Vennootschap zijn.

11.4. De raad van bestuur van de zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, moeten de bestuurders van de raad van bestuur van de zaakvoerder natuurlijke personen zijn; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet onder de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

11.5. De benoeming van de zaakvoerder wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Artikel 12 - Einde van het mandaat van de zaakvoerder

12.1. De statutair benoemde zaakvoerder is vast benoemd en zijn aanstelling is niet beroepbaar, bevalve door een rechter, en om wettige redenen.

12.2. De functies van de zaakvoerder nemen een einde in de volgende gevallen:

- het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- het ontslag: de zaakvoerder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de Vennootschap heeft genomen en in de mate hij de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene vergadering met als agenda de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens een maand voordat het ontslag uitwerking heeft;
- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de zaakvoerder;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes weken samenkomen; indien slechts een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van artikel 15 van de GVV wet dat alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder zou treffen; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris de algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de

maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

12.3. In geval van beëindiging van de functies van de zaakvoerder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Deze zaakvoerder wordt door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor statutenwijziging, na bijeenroeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de rechtbank van koophandel aangestelde voorlopig bewindvoerder, al dan niet vennoot. Binnen vijftien dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht. De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

Artikel 13 - Notulen

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen. Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht. De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

Artikel 14 - Bezoldiging van de zaakvoerder

14.1. De zaakvoerder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving.

Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht.

14.2. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van de Vennootschap. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (15.000,00 EUR) bedragen. Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijftientwintig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten.

14.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de corrumsans.

Artikel 15 - Bevoegdheden van de zaakvoerder

15.1. De zaakvoerder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

15.2. De zaakvoerder stelt de halfjaarverslagen op evenals het ontwerp van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen en jaarverslagen. De zaakvoerder stelt de deskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd. De zaakvoerder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen. De zaakvoerder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De zaakvoerder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.

Artikel 16 - Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur van de zaakvoerder richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratiecomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden. De raad van bestuur van de zaakvoerder kan in zijn midden en onder zijn verantwoordelijkheid een of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 17 - Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingsfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 18 - Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de zaakvoerder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de zaakvoerder, volgens de wettelijke en statutaire vertegenwoordigingsregels van deze zaakvoerder-rechtspersoon. De Vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de zaakvoerder.

Artikel 19 - Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst een of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving. De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

TITEL IV-ALGEMENE VERGADERING

Artikel 20-Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde dinsdag van de maand mei om 10 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de voorgaande werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen). De gewone of buitengewone vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze meegedeeld. De drempel vanaf wanneer een of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er een of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen, is vastgelegd op 20% van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben. Een of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen vragen <lat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 21-Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de registratiedatum genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de <lag van de algemene vergadering. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen <lat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op

de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 22-Stemming doorvolmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn. De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts een persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen. De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de in de uitnodiging vermelde plaats. De zaakvoerder kan een volmachtformulier opmaken. De mede-eigenaars, de anderen personen die in onverdeeldheid zijn, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door een en dezelfde persoon.

Artikel 23-Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder. De voorzitter wijst de secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder moeten zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door een persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 24-Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 25 - Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum oplegt. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen. De beslissingen van de algemene vergadering, met inbegrip van de wijziging van de statuten, worden slechts geldig genomen mits instemming van de zaakvoerder. De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen. Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Op een gewone of bijzondere algemene vergadering kunnen onthoudingen, blanco of ongeldige stemmen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen. Op een buitengewone algemene vergadering worden onthoudingen, blanco of ongeldige stemmen echter beschouwd als stemmen tegen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het maatschappelijk doel of teneinde de Vennootschap toe te staan over te gaan tot de inkoop van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, door vier vijfde van de stemmen. Stemmen gebeuren door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA. Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Artikel 26 - Stemming per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap indien de zaakvoerder hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de vergadering moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden <lat het moet worden getekend, <lat de handtekening moet worden gelegaliseerd en <lat het geheel uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

Artikel 27 - Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen. De afschriften of de uittreksels van de notulen die moeten dienen in rechte of anderszinds worden ondertekend door twee bestuurders van de zaakvoerder.

Artikel 28 - Algemene vergadering van de obligatiehouders

De zaakvoerder en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders bijeenroepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

TITEL V - BOEKJAAR - JAARREKENING - DIVIDENDEN - JAARVERSLAG

Artikel 29-Boekjaar-Jaarrekening

Het boekjaar vangt aan op een januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de zaakvoerder een inventaris alsook de jaarrekening op. De zaakvoerder stelt een verslag op (het "jaarverslag"), waarin de raad verantwoording aflegt voor zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het "controleverslag").

Artikel 30 - Dividenden

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

Artikel 31 - Interim-dividenden

De zaakvoerder kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van interim-dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 32 - Terbeschikkingstelling van de jaar- en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV wetgeving. De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 33 - Verlies van kapitaal

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet de zaakvoerder aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 34 - Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de zaakvoerder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van artikel 14 van de statuten. In het geval de zaakvoerder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door een of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke of rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, onder voorbehoud van het akkoord van de beherende venno(o)t(en). De algemene vergadering zal zijn (hun) bevoegdheden en zijn (hun) vergoeding bepalen. De vereffenaar(s) treedt (treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel. De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 35 - Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaats vinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening. Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volstorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

TITEL VII - ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 36 - Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten worden de Zaakvoerder en de vereffenaar(s) geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel, waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hen geldig kunnen worden gedaan. De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 37 - Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar beherende venno(o)t(en), haar aandeelhouders, obligatiehouders, zaakvoerder, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 38 - Gemeen recht

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van een artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

Artikel 39 - Overgangsbepalingen

De rechtspersonen die, op de datum van inwerkingtreding van de GVV wet, een functie uitoefenen van bestuurder van de raad van bestuur van de zaakvoerder mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de desbetreffende rechtspersoon permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. De eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van GVV wet, belast waren met de effectieve leiding van de Vennootschap, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de permanente vertegenwoordiger van de desbetreffende eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende de

Voor gelijkvormige coördinatie van de statuten.

10.5 De gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) in België, de Société d'Investissement Immobiliers Cotée (SIIC) in Frankrijk en de fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

10.5.1 De gereglementeerde vastgoedvennootschap in België

De gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) die door de Wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van vennootschappen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, G-REITs in Duitsland, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. Het statuut van GVV maakt het voorwerp uit van de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De belangrijkste kenmerken van de gereglementeerde vastgoedvennootschap zijn:

- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- notering op de beurs, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA);
- kan alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;
- kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor;
- risicospreiding: niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap mag (i) in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt noch (ii) in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV Wet;
- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldgraad is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa; de toekenning van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de GVV en haar dochtervennootschappen en tot 75% van de waarde van een bepaald vastgoed;
- zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- trimestriële beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoeddeskundige;
- boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de GVV betreft (maar niet voor de dochtervennootschappen ervan); wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde statutair resultaat¹⁰⁵ en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- de eventuele daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30%, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven. Roerende voorheffing op dividenden van gereglementeerde vastgoedvennootschappen, doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge artikel 94 van de Programmawet van 25 december 2016 (B.S. 29/12/2016). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar worden gesteld vanaf 1/1/2017. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden 27%.

De vennootschappen die een vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap verkrijgen of die met een gereglementeerde vastgoedvennootschap fuseren, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks), die gelijkgesteld is aan een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarde en op de vrijgestelde reserves van 16,5% (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%).

¹⁰⁵ Berekend op basis van het schema vermeld in Bijlage C van het GVV KB.

10.5.2 De “Société d’Investissements Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

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

Wanneer het statuut van GVV of SIIC wordt verkregen, is de onderneming een eenmalige bevrijdende belasting, “exit taks” genaamd, verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudkundige waarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op SIIC bedraagt 16,5%. De betaling van de exit-taks voor SIIC is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar. In België moet ten minste 80% van het bedrijfsresultaat worden uitgekeerd. In Frankrijk bedraagt dit percentage 85%, maar dan na aftrek van de afschrijvingen.

De bepalingen met betrekking tot de uitkering van de meerwaarden op de verkoop van vastgoed verschillen echter grondig. In België moeten zij ten belope van ten minste 80% worden uitgekeerd indien de winst niet opnieuw wordt geïnvesteerd. Voor de SIIC daarentegen moet ten minste 60% worden uitgekeerd op het einde van het tweede jaar volgend op hun realisatie. En nog steeds voor de SIIC geldt dat de dividenden van de dochtervennootschappen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting integraal moeten worden uitgekeerd in het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen. Voor wat de structuur van het aandeelhouderschap betreft, moet de “free float” van gereguleerde vastgoedvennootschappen, dit is het aantal aandelen dat niet vast wordt aangehouden, ten minste 30% bedragen. In Frankrijk moet dat 40% zijn. Voor de SIIC geldt geen maximale schuldgraad. Voor gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt de maximale schuldgraad 65%.

10.5.3 De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse NV’s. Deze Nederlandse vastgoedbelegging NV’s zijn gevoegd in de fiscale eenheid Montea Nederland NV. Montea Nederland NV heeft een verzoek ingediend voor de toepassing van het fiscaal regime van de ‘fiscale beleggingsinstelling’ (FBI). De FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief.

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

- de rechtsvorm dient een BV, NV, een fonds voor gemene rekening, of een daarmee vergelijkbaar lichaam opgericht naar het recht van o.a. een lidstaat van de Europese Unie te zijn;
- het doel en de feitelijke werkzaamheid van de vennootschap bestaat (uitsluitend) uit het beleggen van vermogen;
- de vennootschap moet voldoen aan twee financieringslimieten:
 - vastgoedbeleggingen mogen voor maximaal 60% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen,
 - overige beleggingen mogen slechts voor 20% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen;

- de vennootschap dient te voldoen aan een jaarlijkse doorstootverplichting. Dit houdt in dat de vennootschap haar volledige operationele winst binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking dient te stellen van de aandeelhouders;
- de door de vennootschap ter beschikking te stellen winst dient gelijkelijk te worden verdeeld over alle aandelen;
- voor vennootschappen die niet aan een effectenbeurs zijn genoteerd, of voor vennootschappen die zelf, of hun beheerders geen Wft-vergunning hebben of van het hebben van een vergunning niet zijn vrijgesteld gelden de volgende aandeelhoudersvereisten:
 - de aandelen dienen voor 75% of meer te berusten bij natuurlijke personen, dan wel bij lichamen die niet zijn onderworpen aan een in enige vorm naar de winst geheven belasting, dan wel bij beleggingsinstellingen die naar aard en inrichting vergelijkbaar zijn met Nederlandse FBI's;
 - de aandelen mogen niet voor 5% of meer (in-)direct gehouden worden door natuurlijke personen;
- het belang bij de vennootschap mag niet voor 25% of meer berusten bij in Nederlandse gevestigde lichamen die hun belangen hebben gestructureerd via buitenlandse entiteiten.

11. Woordenlijst

Aanschaffingswaarde:	totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
Bezettingsgraad:	bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m ² . Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m ² , bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
Concentratierisico:	concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Convenanten:	verbintenissen die door de vennootschap werden aangegaan met haar financiële instellingen.
Dividendrendement:	bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
FBI:	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
FSMA:	Financial Services and Markets Authority.
Financieel plan:	financieel plan zoals bedoeld in artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
GVV K.B.:	het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
GVV Wet:	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten:	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
Geschatte huurwaarde:	geschatte huurwaarde per m ² , zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m ² .
Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad:	schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten:	het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
Gemiddelde financiële schuldenlast:	het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.

ICC :	Indice de coût de construction.
IFRS:	International Financial Reporting Standards.
Investeringswaarde:	waarde van de vastgoedportefeuille, zonder aftrek van de transactiekosten.
IPO:	Openbare aanbidding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels.
IRS:	Interest Rate Swap.
Keuzedividend:	een dividend waarbij de aandeelhouder de keuze heeft om het dividend uit betaald te krijgen in cash of in aandelen.
EPRA resultaat:	netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de vastgoedportefeuille en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten. We verwijzen naar de definitie zoals opgenomen onder sectie 9.9 EPRA Performance measures.
Netto vastgoedrendement:	de gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Bruto vastgoedrendement:	de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie- en opstalbetalingen, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Netto aanvangsrendement:	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
Operationele marge:	operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
Premie/discount:	verschil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
Reële waarde:	boekhoudkundige waarde volgens IAS/IFRS regels. Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief aftrek van de transactiekosten met betrekking tot de vastgoedportefeuille in Frankrijk en Nederland. Voor de Belgische vastgoedportefeuille bedragen de transactiekosten 2,5%.
Resultaat op de vastgoedportefeuille:	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
Resultaat op de financiële instrumenten:	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
SIIC :	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Verzekerde waarde:	de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
Velocity:	volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.