

# Jaarlijks financieel verslag 2018

[www.montea.com](http://www.montea.com)



Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) 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 31/12/2018 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.220.099 m<sup>2</sup>, verspreid over 63 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](http://www.montea.com)

RPR-RCB Gent, afdeling Dendermonde | BTW BE 0417 186 211

STUUR ONS UW OPMERKINGEN OF VRAGEN: [investorsrelation@montea.com](mailto:investorsrelation@montea.com)

ONTWERP EN REALISATIE : Montea

Ce rapport financier annuel est également disponible en Français.

This annual financial report is also available in English.

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

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

Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Montea en kan worden bekomen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. Dit jaarlijks financieel verslag werd opgesteld in de munteenheid EURO. De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd op 21 mei 2019.

De optelling van cijfers in de tabellen en bijlagen, vermeld in dit jaarlijks financieel verslag, 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).

## Inhoudsopgave

1.	Risicofactoren .....	8
1.1	Marktrisico's .....	8
1.2	Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea .....	11
1.3	Financiële risico's .....	22
1.4	Reglementaire risico's .....	29
2.	Verklaring .....	34
	Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag .....	34
3.	Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM) .....	35
4.	Kerncijfers .....	36
5.	Beheersverslag .....	38
5.1	Strategie van Montea "Space for Growth" .....	38
5.2	Vastgoedverslag .....	39
5.2.1	België .....	39
5.2.2	Nederland .....	43
5.2.3	Frankrijk .....	46
5.2.4	De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2018 .....	50
5.2.5	Conclusies van de vastgoeddeskundige .....	51
5.3	Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar .....	55
5.3.1	Huuractiviteit tijdens het jaar 2018 .....	55
5.3.2	Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2018 .....	57
5.3.3	Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2018 .....	59
5.3.4	Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2018 .....	59
5.3.5	Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur .....	60
5.3.6	Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,26 per aandeel .....	61
5.3.7	Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2018 .....	62
5.3.8	Evolutie inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut .....	63
5.3.9	EPRA resultaat per aandeel* bedraagt € 2,95 per aandeel: een groei van 14,3 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar .....	65
5.4	Synthese van de financiële resultaten .....	67
5.4.1	Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018 (in duizenden euro) .....	67
5.4.2	Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2018 .....	70
5.4.3	Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2018 .....	72
5.4.3.1	Algemeen .....	72
5.4.3.2	Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2018 .....	72
5.4.3.3	Evolutie van de schuldratio van de geregementeerde vastgoedvennootschap .....	72
5.4.3.4	Investeringspotentieel van Montea in de toekomst .....	74
5.4.3.5	Voorziene evolutie van de schuldratio in 2019 .....	77
5.4.3.6	Besluit .....	78
5.5	Conclusies voor het boekjaar 2018 .....	78
5.6	Bestemming van het resultaat .....	79
5.7	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum .....	79
5.8	Vooruitzichten voor het boekjaar 2019 .....	81
5.8.1	Algemeen .....	81
5.8.2	Specifieke vooruitzichten voor Montea .....	82
5.8.3	Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat .....	83
5.8.3.1	Hypothesen .....	83
5.8.3.2	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kunnen beïnvloeden .....	86
5.8.3.3	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kunnen beïnvloeden .....	88
5.8.3.4	Prognose van het EPRA resultaat .....	89
5.8.3.5	Prognose van de geconsolideerde balans .....	89
5.8.3.6	Prognose van het dividend .....	90

5.8.4	Verslag commissaris over de vooruitzichten 2019.....	91
5.9	Verklaring inzake deugdelijk bestuur.....	93
5.9.1	Toepasselijke wetgeving en referentiecodel.....	93
5.9.2	Verklaringen betreffende de bestuurders.....	94
5.9.3	Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen.....	95
5.9.3.1	Algemeen.....	95
5.9.3.2	De controleomgeving.....	95
5.9.3.3	Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden.....	96
5.9.3.4	De financiële informatie en de communicatie.....	97
5.9.3.5	Het toezicht en de evaluatie van de interne controle.....	97
5.9.4	Raad van bestuur en comités.....	97
5.9.4.1	Algemeen.....	97
5.9.4.2	Raad van Bestuur.....	98
5.9.4.3	Auditcomité.....	106
5.9.4.4	Remuneratie- en Benoemingscomité.....	109
5.9.4.5	Investeringscomités.....	110
5.9.4.6	Uitvoerend management en dagelijks bestuur.....	112
5.9.5	Diversiviteitsbeleid.....	114
5.9.6	Remuneratieverslag.....	115
5.9.6.1	Statutaire Zaakvoerder.....	115
5.9.6.2	De raad van bestuur en haar comités.....	116
5.9.6.3	De investeringscomités.....	118
5.9.6.4	Het uitvoerend management.....	119
5.9.7	Controle - Intern toezicht - Toezicht op het uitvoerend management.....	122
5.9.8	Andere betrokken personen.....	122
5.9.8.1	Compliance officer.....	122
5.9.8.2	Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming.....	123
5.9.8.3	Interne audit.....	123
5.9.8.4	Commissaris.....	124
5.9.8.5	Vastgoedexpertise.....	126
5.9.8.6	Persoon belast met de financiële dienst.....	126
5.9.8.7	Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.....	126
5.9.9	Belangenconflicten.....	127
5.9.9.1	Wetboek van vennootschappen.....	127
5.9.9.2	GVV wet.....	134
5.9.10	Transparantiemelding.....	135
5.9.11	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).....	136
5.9.11.1	Kapitaalstructuur (op 31 december 2018).....	136
5.9.11.2	Beslissingsorgaan.....	136
5.9.11.3	Toegestaan kapitaal.....	137
5.9.11.4	Wederinkoop van aandelen.....	138
5.9.11.5	Contractuele voorwaarden.....	138
5.9.11.6	Inlichtingen omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.....	138
5.9.11.7	Bijkantoren.....	138
5.9.11.8	Gebruik van financiële instrumenten.....	138
6.	Montea op de beurs.....	139
6.1	Evolutie van het aandeel Montea.....	139
6.2	Aandeelhouderschap van Montea.....	141
6.3	Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders.....	142
6.4	De agenda van de aandeelhouder.....	142
7.	Maatschappelijk verantwoord ondernemen (Corporate social responsibility).....	143
7.1	Verdere implementatie van "Blue Label" plan.....	143

7.2	Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Star (Award & Star)	143
7.3	Duurzame ontwikkeling	144
7.3.1	Energiebeheer	144
7.3.2	Zonnepanelen	145
7.3.3	Facility Management programma	145
7.3.4	Afvalbeheer	145
8.	Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2018	146
8.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2018	146
8.2	Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018	147
8.3	Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2018	148
8.4	Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2018	149
8.5	Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2018	150
8.6	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018	151
8.6.1	Achtergrond	151
8.6.1.1	Verklaring van naleving	151
8.6.1.2	Consolidatieprincipes	151
8.6.1.3	Gebruik van ramingen en oordelen	152
8.6.2	Waarderingsregels	152
8.6.2.1	Vastgoedbeleggingen	152
8.6.2.2	Concessies	154
8.6.2.3	Projectontwikkelingen	154
8.6.2.4	Andere materiële vaste activa	154
8.6.2.5	Financiële vaste activa	155
8.6.2.6	Kas- en kasequivalenten	155
8.6.2.7	Eigen vermogen	155
8.6.2.8	Voorzieningen	156
8.6.2.9	Schulden	156
8.6.2.10	Opbrengsten	156
8.6.2.11	Kosten	157
8.6.2.12	Financieel resultaat	157
8.6.2.13	Belastingen en exit taks	158
8.6.2.14	Financiële afgeleide instrumenten	158
8.6.2.15	Niet in de balans opgenomen rechten en plichten	159
8.6.2.16	Nieuwe standaarden en interpretaties	159
8.6.2.16.1	Nieuwe standaarden en interpretaties	159
8.7	Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018	164
8.7.1	Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening	164
8.8	Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018	201
8.9	Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea per 31 december 2018	207
8.9.1	Enkelvoudige balans per 31 december 2018 (in duizenden EURO)	207
8.9.2	Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2018 (in duizenden EURO)	208
8.9.3	Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2018 (in duizenden EURO)	209
8.9.4	Resultatenverwerking per 31 december 2018 (in duizenden EURO)	210
8.9.5	Uitkeringsplicht per 31 december 2018 (in duizenden EURO)	211
8.9.6	Art. 617 Wetboek van vennootschappen	212
8.9.7	Overzicht van de variaties in het statutair eigen vermogen en reserves per 31 december 2018	213
8.9.8	Staat van de tewerkgestelde personen	214
8.10	EPRA	215
8.11	Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's	225
9.	Permanente documenten	228
9.1	Verklaringen	228
9.1.1	Informatie van derden	228
9.1.2	Verklaringen met betrekking tot de toekomst	228

9.1.3	Verklaring betreffende de jaarrekeningen .....	228
9.2	De geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV) in België, de Société d'Investissement Immobiliers Cotée (SIIC) in Frankrijk en de fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland .....	229
9.2.1	De geregementeerde vastgoedvennootschap in België.....	229
9.2.2	De "Société d'investissements immobiliers Cotée" (SIIC) in Frankrijk.....	230
9.2.3	De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland .....	231
10.	Woordenlijst .....	232

**Brief aan de aandeelhouders**

Geachte aandeelhouders,

In 2018 plukte Montea de vruchten van haar doorgedreven focus op kwalitatieve groei. Over het boekjaar werd een groei gerealiseerd van €193mio, gespreid over de drie landen waarin Montea actief is.

In België versterkte Montea haar rol als beleggende ontwikkelaar op havens en luchthavens met de bouw van een nieuw distributiecentrum op Brucargo voor WFS en de ondertekening van huurovereenkomsten op Flexport City, de logistieke hub op Liège Airport, met Easylog Solutions BVBA en ASFS BVBA. Op de Nederlandse markt verwierf Montea een terrein van 48 ha te Tiel via een sale-and-rent back formule. Daarnaast werd gestart met de ontwikkeling van LogistiekPark A12 te Waddinxveen, verhuurd aan Isero Ijzerwaren BV, alsook met een uitbreidingsproject voor DocMorris aan de bestaande vestiging in Heerlen. Ten slotte heeft Montea in Frankrijk een crossdock distributiecentrum te Lesquin verworven, verhuurd aan DHL.

Duurzame groei is enkel mogelijk indien deze gebeurt op basis van een kwalitatieve portefeuille. Door de permanente focus op zowel snoeien als bloeien, levert Montea vandaag portefeuillegedamentals waarmee ze zich onderscheidt in de vastgoedmarkt. Zo steeg de bezettingsgraad in België in 2018 naar 100%, hetzelfde niveau als de Nederlandse portefeuille. Op 31 december 2018 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad over de drie landen 99,1%, het hoogste niveau ooit. Daarenboven werd ook gewerkt aan de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten, die gestegen is naar gemiddeld 8,5 jaar, op eerste vervalddag. Hiermee onderscheidt Montea zich van haar concurrenten.

Het onder controle houden van de schuldratio in dit groeverhaal was een derde belangrijke realisatie in 2018. Montea versterkte het eigen vermogen door de realisatie van drie kapitaalverhogingen: (i) op 5 april 2018 door middel van een indirecte inbreng in natura ten belope van € 8.824.999,15 (project Isero te Hoofddorp); (ii) op 7 juni 2018 door middel van een keuzedividend ten belope van €8.726.304,78; en (iii) op 21 september 2018 door middel van een indirecte inbreng in natura ten belope van € 41.239.983,68 (project Tiel). Bij de herfinanciering en het afsluiten van nieuwe schulden in 2018 werd rekening gehouden met de verlenging van de duurtijd van de financieringen, de egale afloop van de financieringen (maximum € 60 miljoen per jaar dat komt te vervallen in één jaar) en het onder controle houden van de gemiddelde financieringskost.

De vastgoedportefeuille van 1.220.099 m<sup>2</sup>, verspreid over 63 verschillende sites, levert een gemiddeld netto rendement op van 7% (contractuele jaarlijkse huurinkomsten excl. concessiebetalingen t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille).

De operationele marge voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt 92,3% voor het volledige jaar 2018. Het EPRA resultaat bedraagt € 35,7 miljoen, een stijging van 33% t.o.v. 2017. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,95, een stijging van 14% t.o.v. 2017.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 21 mei 2019 voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van € 2,26 voor het volledige jaar 2018 ten opzichte van € 2,17 per aandeel voor het boekjaar 2017, een stijging van 4%.

Montea is op basis van bovenvermelde portefeuillegedamentals overtuigd van haar sterke verhaal en ziet met vertrouwen de verdere duurzame groei in de volgende jaren tegemoet.

Dirk De Pauw  
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf  
Chief Executive Officer

## 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 stippelt terzake een voorzichtig beleid uit dat wordt aangepast indien nodig<sup>1</sup>. 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. De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun gevolgen.

### 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

De beheersing van de risico's inzake de investeringen en de huurovereenkomsten in de sector van logistieke panden wordt verder toegelicht onder punt 1.1.2. De beheersing van het risico inzake de financieringsbronnen wordt verder toegelicht in punt 1.3.

<sup>1</sup> Voor meer informatie omtrent de strategie van Montea, wordt verwezen naar punt 5.1 in dit jaarlijks financieel verslag. Het beleid van Montea wordt aangepast waar nodig, aan de risico's die worden geïdentificeerd.



### 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.

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

#### b) Beheersing van de risico's

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

- de geografische diversificatie van haar vastgoedportefeuille;
- de diversificatie van het type gebouwen (bv standaard logistieke magazijnen, cross-dok magazijnen, geconditioneerde magazijnen, enz.);
- de diversificatie van haar huurders;
- haar investeringspolitiek in kwaliteitsvolle gebouwen;
- het ontwikkelen van flexibele vastgoedoplossingen voor haar klanten.

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

Montea beoogt om de huurprijs per m<sup>2</sup> bij verlengingen van bestaande huurcontracten of bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten minstens te handhaven.

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

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

De groeistrategie van Montea streeft naar een optimale risicospreiding<sup>2</sup> op basis van de volgende twee pijlers:

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

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

### 1.1.3 Concentratierisico

#### a) Beschrijving van de risico's

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

#### b) Beheersing van de risico's

Om bepaalde risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, dient de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wet een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per categorie van huurder. Conform de GVV-Wet) mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel activageheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere activagehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt. Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden nageleefd, zal de Vennootschap meteen een vraag tot afwijking op de 20% grens moeten indienen bij de FSMA, dan wel de nodige maatregelen nemen om het belang van de positie terug te brengen tot onder de grens van 20%<sup>3</sup>. Dergelijke afwijking kan door de FSMA enkel worden toegestaan indien de geconsolideerde schuld ratio van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving/verrichting niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten (artikel 30, §4 GVV-Wet).

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

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

<sup>3</sup> Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de GVV-Wet.

totale reële waarde van de portefeuille (site in Willebroek, verhuurd aan Decathlon en de site in Tiel, verhuurd aan Recycling Reko Tiel).

#### 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. Sommige gebruiksovereenkomsten beperken evenwel de jaarlijkse indexatie tot een maximum, waardoor het risico bestaat dat bij sterke inflatie, de indexatiebedingen onvoldoende kunnen blijken om het effect van de inflatie op te vangen.

De positieve impact van de index voor 2018 bedroeg EUR 0,7 miljoen. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op EUR 0,5 miljoen<sup>4</sup>.

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

##### b) Beheersing van de risico's

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

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

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 jaarlijks financieel verslag.

## 1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

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

<sup>4</sup> Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/12/2018.

### 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 (daarenboven is het niet uitgesloten dat een huurder vroegtijdig, vóór de contractuele opzegmogelijkheid, zijn huurcontract met Montea zou wensen te verbreken). In sommige gevallen behoudt de huurder zich het recht voor om bij specifieke gebeurtenissen die buiten de invloedssfeer van Montea of de huurder liggen (bv. een wijziging in de regelgeving, een wijziging in de toegangsmogelijkheden, enz.) het huurcontract te verbreken of de voorwaarden ervan wijzigen. Het risico bestaat dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 8,5 jaar per 31 december 2018 op basis van de eerste opzegmogelijkheid.

#### b) Beheersing van de risico's

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

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten<sup>5</sup> 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.

Alvorens een nieuwe klant wordt aanvaard, wordt zijn solvabiliteit nagegaan. Ook tijdens de duurtijd van het huurcontract wordt de solvabiliteit van de huurders gemonitord. Bij de ondertekening van elke huurovereenkomst wordt minstens een onvoorwaardelijke bankwaarborg geëist waarvan het bedrag overeenstemt met een huurprijs van 3 tot 6 maanden en eventueel een moedergarantie. De huur is vooraf betaalbaar op maandelijkse, 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 5.3.1 in dit jaarlijks financieel verslag. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde "blanco" projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

<sup>5</sup> ICC – indice de coût de construction.

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 vastgoedportefeuille<sup>6</sup> en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

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

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

#### b) Beheersing van de risico's

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

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.

<sup>6</sup> 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 opknappbeurten en kortingen verleend aan nieuwe huurders. Door actief en commercieel portefeuillebeheer tracht Montea deze kosten te beperken.

#### b) Beheersing van de risico's

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

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

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

### 1.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

#### a) Beschrijving van de risico's

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

## b) Beheersing van de risico's

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, is volledig verzekerd aan nieuwbouwwaarde. De verzekeringspolissen, onderschreven door Montea, omvatten eveneens bijkomende waarborgen (zoals huurderiving<sup>7</sup>) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2018 bedroeg de verzekerde waarde<sup>8</sup> van de vastgoedportefeuille (inclusief de gebouwen door de huurders zelf verzekerd) € 323,4 miljoen in België, € 120,3 miljoen in Frankrijk en € 158,5 miljoen in Nederland. Deze verzekerde waardes dekken grotendeels de reële waarde van de gebouwen.

Volgende percentages per land worden door Montea verzekerd:

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

De overige percentages worden door de huurders zelf verzekerd.

## 1.2.5 Bouw- en ontwikkelingsrisico

## a) Beschrijving van de risico's

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

## b) Beheersing van de risico's

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

<sup>7</sup> De gemiddelde waarborg voor huurderiving bedraagt 2 jaar.

<sup>8</sup> Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief niet terugvorderbare BTW.

vallen. Voor projecten sluit ze de gebruikelijke verzekeringen af tegen risico's in de ontwerpfase en de uitvoeringsfase in de bouw. Bovendien worden wekelijks de lopende projecten besproken om timing en budget te monitoren. Montea probeert de risico's zo goed mogelijk te beheersen met effectieve beheersmaatregelen.

### 1.2.6 Het voorwaardelijke karakter van aangekondigde build-to-suit projecten

#### a) Beschrijving van de risico's

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

#### b) Beheersing van de risico's

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

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

#### a) Beschrijving van de risico's

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



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

b) Beheersing van de risico's

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

### 1.2.8 Openbaar domein en luchthavenzones

a) Beschrijving van de risico's

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

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

Bovendien zijn deze zones vaak onderworpen aan specifieke (veiligheids-)reglementeringen. Indien deze reglementeringen zouden wijzigen/verstrengen, kan dit een impact hebben op de verhuurbaarheid van de betrokken onroerende goederen of in sommige gevallen bepaalde contractuele beëindigingsmogelijkheden activeren voor de huurders.

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.

### 1.2.9 Onteigeningsrisico

#### a) Beschrijving van de risico's

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

#### b) Beheersing van de risico's

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

### 1.2.10 Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen

#### a) Beschrijving van de risico's

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

#### b) Beheersing van de risico's

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

### 1.2.11 Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering

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

#### a) Beschrijving van de risico's

De Vennootschap heeft een strategie met betrekking tot de uitkering van dividenden. Er kan echter geen zekerheid worden verstrekt dat de Vennootschap in de toekomst altijd dividendbetalingen zal kunnen

verrichten, bijvoorbeeld in het geval de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves zouden overtreffen.

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

a) Beschrijving van de risico's

Een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille kan een negatieve impact hebben op het nettoresultaat en de NAV maar ook de schuldratio.

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.

### 1.2.13 Risico op rechtsgedingen

a) Beschrijving van de risico's

Dit is het risico dat Montea aangeklaagd wordt in een rechtsgeschied met betrekking tot financiële transacties, vastgoedovereenkomsten en huurdersaangelegenheden. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Vennootschap kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Bovendien loopt de Vennootschap het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Vennootschap. Dergelijke procedures kunnen lang en kostelijk

zijn. Op datum van dit jaarverslag zijn er geen lopende rechtsgedingen, noch heeft Montea weet van dreigende rechtsgedingen die een materiële impact zouden kunnen hebben op de resultaten van Montea.

b) Beheersing van de risico's

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

### 1.2.14 Risico's verbonden aan de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap

a) Beschrijving van de risico's

De Statutaire Zaakvoerder wordt gecontroleerd door de Familie De Pauw, die eveneens op Datum van dit Jaarverslag de grootste aandeelhouder van de Vennootschap is met een participatie van 13,11%. De Statutaire Zaakvoerder is benoemd in de statuten van Montea voor een onopzegbare periode tot en met 30 september 2026. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan het mandaat van een statutaire zaakvoerder van een commanditaire vennootschap op aandelen worden herroepen. In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Statutaire Zaakvoerder, heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate governance en het corporate governance charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Statutaire Zaakvoerder. De Statutaire Zaakvoerder staat in voor onder meer het dagelijkse beheer en de uitvoering van de operationele activiteiten van de Vennootschap. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Statutaire Zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de Statutaire Zaakvoerder zijn instemming te geven bij elke beslissing van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten).

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

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

## b) Beheersing van de risico's

De governance structuur binnen de statutaire zaakvoerder van Montea beantwoordt aan de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009. De Raad van Bestuur telt op datum van dit jaarlijks financieel verslag drie<sup>9</sup> onafhankelijke bestuurders die mee toezien op de uitoefening van het mandaat van Montea Management.

## 1.2.15 Risico's verbonden aan Belangrijke Aandeelhouders

## a) Beschrijving van de risico's

Momenteel is de Vennootschap niet op de hoogte van het bestaan van enige aandeelhoudersovereenkomst tussen bestaande aandeelhouders met betrekking tot de aandelen. Het valt evenwel niet uit te sluiten dat aandeelhouders overeenkomen om een meerderheidsstelsel uit te brengen op de algemene aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap. Zulke meerderheidspositie kan verschillen naargelang het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen op de algemene aandeelhoudersvergadering. Omgekeerd kunnen één of meerdere aandeelhouders voldoende stemmen hebben om bepaalde aandeelhoudersbesluiten waarvoor bijzondere meerderheden zijn vereist, tegen te houden. De stemmen uitgebracht door de aandeelhouders kunnen mogelijks niet in overeenstemming zijn met het belang van de Vennootschap of de andere aandeelhouders van de Vennootschap.

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

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

## b) Beheersing van de risico's

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

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

<sup>9</sup> Per 21 mei 2019 verlopen de mandaten van twee onafhankelijke bestuurders, met name van mevrouw Ciska Servais en mevrouw Sophie Maes.

## 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 Venootschap te beheersen. De resultaten van deze analyses en voorgestelde strategieën worden op regelmatige basis herzien en goedgekeurd door de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.

### 1.3.1 Schuldstructuur

#### a) Beschrijving van de risico's

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldratio van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%<sup>10</sup>.

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

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldratio (volgens het GVV\_KB) niet boven de 60% mag stijgen. Montea beschikte op 31 december 2018 over EUR 355 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 350 miljoen reeds is opgenomen.

#### b) Beheersing van de risico's

Wanneer de geconsolideerde schuldratio 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 bedragen<sup>11</sup>.

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

<sup>10</sup> Art. 23 van het GVV-KB.

<sup>11</sup> Art. 24 van het GVV-KB.

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

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

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

### 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. Op 31 december 2018 heeft Montea investeringsverbintenissen voor een bedrag van EUR 67,7 miljoen.

#### Kredietlijnen

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

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

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

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

### Obligatie-uitgiftes voor in totaal € 110 miljoen<sup>12</sup>

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 EUR 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. Een vraag tot terugbetaling van een groot aantal obligaties onder de diverse obligatieleningen zou ertoe kunnen leiden dat Montea deze obligatieleningen mogelijk niet zou kunnen terugbetalen op hun respectieve vervaldag.

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

- i. een persoon een aanbod doet aan alle (of zo goed als alle) aandeelhouders (of alle (of zo goed als alle) aandeelhouders andere dan de bieder en/of partijen die in onderling overleg optreden (zoals gedefinieerd in artikel 3, par. 1, 5° van de Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen) met de bieder), om alle of de meerderheid van de uitgegeven aandelen van de Vennootschap te verwerven en (wanneer, na afsluiting van de biedperiode, de resultaten van het bod zijn bekendgemaakt en het bod onvoorwaardelijk is geworden in alle opzichten) wanneer de bieder als resultaat van het bod, na vervulling ervan, aandelen verwerft of het recht heeft om aandelen te verwerven (zijnde een onvoorwaardelijk recht en niet onderworpen aan enige discretionaire bevoegdheid van de bieder om het al dan niet uit te oefenen), na de publicatie van de resultaten van het bod door de bieder, zo dat hij het recht heeft om meer dan 50 procent van de stemmen uit te brengen van die stemmen die gewoonlijk op een algemene vergadering van de Vennootschap mogen worden uitgebracht; of
- ii. een persoon of een groep van personen die in onderling overleg handelen, zoals bedoeld in artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, de controle over de zaakvoerder van de Vennootschap (of in voorkomend geval, van een van de statutaire zaakvoerders) verwerft; of

<sup>12</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar de persberichten van 24/06/2013, 20/05/2014 en 26/06/2015 of [www.montea.com](http://www.montea.com).



- iii. Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap, tenzij, in dit laatste geval, (a) de Vennootschap binnen een maand volgend op de dag van benoeming van een nieuwe statutaire zaakvoerder een algemene vergadering van obligatiehouders bijeenroept overeenkomstig voorwaarde 5.13 van de respectieve Terms and Conditions, en (b) op dergelijke algemene vergadering van obligatiehouders de beslissing wordt genomen om te verzaken aan het recht van de obligatiehouders op vervroegde terugbetaling overeenkomstig voorwaarde 5.6.3 van de respectieve Terms and Conditions, met de aanwezigheids- en meerderheidsquora van artikel 574 van het Wetboek van vennootschappen, met dien verstande dat de Vennootschap, haar dochtervennootschappen, een lid van de Familie Pierre De Pauw (gedefinieerd als Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw en hun respectievelijke nakomelingen) en enige andere belangrijke aandeelhouder (zijnde een aandeelhouder die een participatie dient bekend te maken overeenkomstig de transparantiewetgeving) in geen geval gerechtigd zullen zijn om te stemmen op dergelijke vergadering indien zij Obligaties zouden aanhouden. Voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) zal een controlewijziging slechts geacht worden te hebben plaatsgevonden nadat de algemene vergadering van obligatiehouders beslist heeft om niet te verzaken aan het recht van de obligatiehouders op vervroegde terugbetaling of wanneer de algemene vergadering van obligatiehouders niet werd bijeengeroepen na verloop van één maand volgend op de dag van benoeming van de nieuwe statutaire zaakvoerder. Bovendien zal, voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) geen controlewijziging geacht worden zich te hebben voorgedaan (a) wanneer Montea Management werd vervangen als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap door een rechtspersoon die wordt gecontroleerd door één of meerdere leden van de Familie Pierre De Pauw, of (b) wanneer Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap als gevolg van een omzetting van de Vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen in een andere rechtsvorm;

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

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

#### b) Beheersing van de risico's

Op 31 december 2018 heeft Montea in totaal € 355 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 350 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2019 zal slechts € 45 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, wordt verwezen naar punt 5.3.4 van dit jaarlijks financieel verslag.

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

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

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

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

### 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 schulden<sup>13</sup> en de Obligaties sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Hierdoor kan Montea genieten van eventuele lage rentevoeten. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

#### b) Beheersing van de risico's

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

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

<sup>13</sup> Montea heeft een financiële schuld aangaande een lopende financiële overeenkomst van EUR 1,1 miljoen (< 1% van de totale financiële schuld). Deze financiële overeenkomst (betreft de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV, met zonnepanelen in eigendom, gelegen te Aalst, op de site verhuurd aan Barry Callebaut) loopt af in het eerste kwartaal van 2028. De bestaande leaseovereenkomst werd destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

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

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

### 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. Indien bijvoorbeeld de Euribor rentevoet daalt, zal dit een negatieve invloed hebben op de marktwaarde van de indekkingsinstrumenten. Het is daarenboven niet zeker of de Vennootschap in de toekomst de indekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn. Bovendien bestaat er een tegenpartijrisico tegenover partners bij wie de afgeleide financiële producten werden afgesloten.

#### b) Beheersing van de risico's

Montea boekt negatieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten indien de rentevoeten lager liggen dan de op grond van de IRS geldende rentevoeten. Zo ook geldt het omgekeerde. Deze negatieve of positieve variaties kunnen het netto resultaat beïnvloeden maar hebben geen invloed op het EPRA resultaat<sup>14</sup> aangezien ze een niet-gerealiseerd en non cashitem betreffen (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). Dit jaar werden positieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten opgetekend.

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

Rekening houdend met de financiële schulden met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de obligatieleningen met vaste interestvoet en de vaste rentevoeten op de financiële overeenkomst, bedroeg de gemiddelde financieringskost in 2018 2,6% (inclusief bancaire marges).<sup>15</sup>

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

<sup>14</sup> Zie sectie 8.10

<sup>15</sup> Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek wordt verwezen naar punt 5.3.4. Zie sectie 8.11 voor de berekening van de gemiddelde financieringskost

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

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

Bovendien kunnen de door de Vennootschap afgesloten kredietovereenkomsten, in overeenstemming met de marktpraktijk, voorzien in marktverstoring Clausules en Clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (zogenaamde 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 zouden kunnen leiden.

#### b) Beheersing van de risico's

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

### 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. De insolventie van een bancaire tegenpartij zou aanleiding kunnen geven tot opzegging van de bestaande kredietlijnen en bijgevolg tot een inkrimping van de financiële middelen van de Vennootschap.

#### b) Beheersing van de risico's

Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Montea een beroep op verschillende banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Montea bijzondere aandacht aan de prijs-/kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten. In de huidige volatiele context kan Montea niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zouden blijven. In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoring Clausules 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.

## 1.4 Reglementaire risico's

### 1.4.1 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen

Als gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GVV (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een voorheffingsstarief van, in principe, 30%<sup>16</sup>. Aan dit gunstig fiscaal stelsel zijn er echter ook verplichtingen en beperkingen verbonden waaraan Montea zich dient te houden. Zo mag Montea als GVV maximum 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot xi van de GVV-Wet. Per 31 december 2018 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

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

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

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

### 1.4.2 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

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

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

Indien de Vennootschap haar statuut van SIIC zou verliezen, vb. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting. De Vennootschap schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal

<sup>16</sup> 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%.

€ 0,05 per aandeel<sup>17</sup> zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Franse dochtervennootschappen en zonder groeiassumpties van de huidige portefeuille.

### 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. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen<sup>18</sup> naar Nederlands recht. Deze entiteiten hebben tot en met 31 december 2018 tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting gevormd. Na die datum zijn Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen zelfstandig belastingplichtig en opteren zij elk voor de status van FBI. Montea Tiel NV (opgericht op 31 december 2018) is nimmer opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Deze vennootschap is zelfstandig belastingplichtig vanaf oprichting en opteert ook voor de status van FBI. Een FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Een FBI is verplicht om jaarlijks haar volledig fiscaal (geconsolideerd in het geval het een fiscale eenheid betreft) resultaat (met uitzondering van meerwaarden/vermogenswinsten) uit te keren aan haar aandeelhouders. Naast deze uitkeringsverplichting is een FBI eveneens onderworpen aan verscheidene andere verplichtingen zoals vereisten op het niveau van haar aandeelhouder, i.c. de Vennootschap, en diens aandeelhouderstructuur alsook beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering.

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

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

De Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met

<sup>17</sup> Hier berekend op het gewogen gemiddeld aantal aandelen per 2018. De maximale jaarlijkse impact bij verlies van het SIIC statuut wordt ingeschat op EUR 0,7 miljoen.

<sup>18</sup> Met uitzondering van Europand Eindhoven B.V.

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

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status op Datum van dit Jaarverslag, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Zo heeft Montea Nederland NV in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015 en 2016<sup>19</sup> het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor de FBI status waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016 en 2017 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van EUR 0,24 per aandeel<sup>20</sup> voor 2015, 2016 en 2017). De opgelegde voorlopige aanslagen zijn EUR 0,03 per aandeel hoger ten opzichte van de financiële maximale (pro forma) inschatting (zie verder). Montea heeft voor eenzelfde bedrag echter ook een vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut echter toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.

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

Het risico dat Montea Nederland NV de FBI status niet bekomt, betekent dat het mogelijk is dat Montea Nederland NV alsnog onderworpen zal zijn aan standaard Nederlandse vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25% (20% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Vanaf 2019 daalt het vennootschapsbelastingtarief stapsgewijs naar 20,5% in 2021 (15% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,13 per aandeel<sup>21</sup> voor boekjaar 2018 (ongeveer 4% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018) zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Nederlandse dochtervennootschappen. Mocht de FBI-status niet toegekend worden door de Nederlandse fiscale administratie, dan schat de Vennootschap de financiële impact (pro forma) op maximaal EUR 0,21 per a aandeel<sup>22</sup> voor boekjaren 2015, 2016 en 2017 (cumulatief voor alle jaren samen) of ongeveer 7% (totale impact over de 3 jaren) van het EPRA resultaat over boekjaar 2018.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> Aangifte vennootschapsbelasting 2017 nog niet ingediend op datum van dit Jaarverslag, in te dienen voor 1 mei 2019.

<sup>20</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

<sup>21</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

<sup>22</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

<sup>23</sup> Voor de verstreken jaren (2015 tot en met 2018) bedraagt de mogelijke cumulatieve impact aldus EUR 4,1 miljoen of EUR 0,34 per aandeel (ongeveer 11% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018).

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

##### a) Beschrijving van de risico's

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

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

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

##### b) Beheersing van de risico's

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

#### 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

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

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

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

#### b) Beheersing van de bouw- en milieurisico's

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

## 2. Verklaring

### Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

De Statutaire Zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, verklaart dat, voor zover haar bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Montea 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 Montea en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Op 21 februari 2019<sup>24</sup> kondigde Montea de start van een openbaar aanbod aan tot inschrijving op 2.847.708 nieuwe aandelen en voor een bedrag van maximaal €160.041.189,60. Op 5 maart 2019<sup>25</sup> maakte Montea de kapitaalverhoging in geld van € 160.041.189,60 binnen het toegestaan kapitaal bekend. Per 5 maart 2019 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Montea €319.200.554,51 vertegenwoordigd door 15.662.400 aandelen.

---

<sup>24</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21/02/2019.

<sup>25</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 05/03/2019.

### 3. Alternatieve Prestatie Indicatoren (APM)

Een APM (Alternatieve Performance Measure) 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 de door Montea gehanteerde APM's bij eerste vermelding in dit jaarlijks financieel verslag 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 8.10 en 8.11 van dit jaarlijks financieel verslag weergegeven.

## 4. Kerncijfers

		31/12/2018	31/12/2017
		12 maanden	12 maanden
<b>Vastgoedportefeuille</b>			
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)</b>			
Aantal sites		63	54
<b>Oppervlakte van de vastgoedportefeuille</b>			
Logistieke en semi-industriële panden	M <sup>2</sup>	1.028.383	886.727
Kantoren	M <sup>2</sup>	95.548	82.221
Oppervlakte terreinen - verhuurd	M <sup>2</sup>	96.168	0
<b>Totale oppervlakte - vastgoedportefeuille (m<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>1.123.931</b>	<b>968.948</b>
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in portefeuille	M <sup>2</sup>	199.469	
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in onderzoek	M <sup>2</sup>	220.000	
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in optie	M <sup>2</sup>	550.419	
<b>Totaal oppervlakte - ontwikkelingspotentieel (m<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>969.888</b>	<b>168.652</b>
<b>Waarde van het onroerend vermogen</b>			
Reële waarde (2)	K€	870.423	657.518
Investeringswaarde (3)	K€	912.499	687.567
<b>Bezettingsgraad (4)</b>	<b>%</b>	<b>99,1%</b>	<b>96,3%</b>
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen</b>			
Reële waarde	K€	13.016	12.771
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>			
Reële waarde (1)	K€	28.395	48.439
<b>Geconsolideerde resultaten</b>			
<b>Resultaten</b>			
Netto huurresultaat	K€	49.883	40.793
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€	46.053	38.830
Operationele marge (5)*	%	92,3%	95,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€	-10.239	-11.107
<b>EPRA resultaat (7)*</b>	<b>K€</b>	<b>35.724</b>	<b>26.785</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		12.100.327	10.392.676
<b>EPRA resultaat per aandeel (8)*</b>	<b>€</b>	<b>2,95</b>	<b>2,58</b>
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€	31.978	3.972
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€	-3.127	5.791
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>K€</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>
<b>Netto resultaat per aandeel</b>	<b>€</b>	<b>5,34</b>	<b>3,52</b>
<b>Geconsolideerde balans</b>			
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€	433.550	332.911
EPRA NAV (12)*	K€	443.735	344.521
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	486.902	388.148
Balanstotaal	K€	949.477	748.426
Schuldratio (13)	%	51,3%	51,9%
IFRS NAV per aandeel	€	33,83	28,67
EPRA NAV per aandeel (14)*	€	34,63	29,67
EPRA NNNAV per aandeel (15)*	€	34,16	29,14
Beurskoers (16)	€	59,80	42,95
Premie	%	76,8%	49,8%

- 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 m<sup>2</sup>. Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m<sup>2</sup> 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 8.11
- 6) \* Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het GVV KB exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.
- 7) \* EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 8.10 **Error! Reference source not found..**
- 8) \* EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com) en sectie 8.10.
- 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 8.11
- 10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IFRS 9.
- 11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.
- 12) \* EPRA 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](http://www.epra.com) en sectie 8.10.
- 13) Schuldratio volgens het GVV KB van 13 juli 2014.
- 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](http://www.epra.com) en sectie 8.10.
- 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](http://www.epra.com) en sectie 8.10.
- 16) Beurskoers op het einde van de periode.

## 5. Beheersverslag<sup>26</sup>

### 5.1 Strategie van Montea “Space for Growth”<sup>27</sup>

- 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 vastgoedvennootschappen die hebben geopteerd voor diversificatie in hun vastgoedklassen, waardoor zij geen zuivere focus hebben.

<sup>26</sup> Hoofdstuk 5 “Beheersverslag” maakt het jaarverslag uit in de zin van de artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

<sup>27</sup> Hoofdstuk 5 “Beheersverslag” maakt het jaarverslag uit in de zin van de artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

## Eindinvesteerder

Montea treedt in de markt op als eindinvesteerder met een langetermijnvisie op haar vastgoedportefeuille. Haar expertise en ervaring in de nichemarkt kan Montea gebruiken om in samenwerking met andere spelers - zoals ontwikkelaars, bouwfirma's, industriële partijen en grondeigenaars - vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden. Het build-to-suit project met Belron (Carglass) in Bilzen, DocMorris in Heerlen, Uneal in St. Laurent de Blangy en de samenwerking met 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.

## 5.2 Vastgoedverslag<sup>28</sup>

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.

### 5.2.1 België

#### Fundamentele gegevens

Logistics Market Belgium	2017	2018	Evolution	5-y annual average 2014-2018	Outlook
Take-up - Q4	187,000 sq.m.	<b>347,000 sq.m.</b>	86%	224,000 sq.m.	→
Take-up –annual	772,000 sq.m.	<b>808,000 sq.m.</b>	5%	743,000 sq.m.	↘
Completions – Q4	302,000 sq.m.	<b>138,000 sq.m.</b>	-54%	183,000 sq.m.	↘
Completions –annual (LTM)	611,000 sq.m.	<b>547,000 sq.m.</b>	-10%	444,000 sq.m.	↘
Prime rent (€/m <sup>2</sup> /year)	55	<b>55</b>	-	55	→
Investment volume - Industrial (Semi-industrial & Logistics) – annual	€ 548 million	<b>€ 424 million</b>	-23%	€ 369 million	→
Invested volume - Logistics – annual	€ 482 million	<b>€ 339 million</b>	-30%	€ 290 million	→
Prime yield - Logistics – Q4 (6/9 year leases)	5.75%	<b>5.25%</b>	-50 bps	6.30%	→

<sup>28</sup> Bron: Verslag opgesteld door Jones Lange Lasalle op 31/12/2018. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van Montea waarbij de vastgoeddeskundige heeft ingestemd met de opneming van het integrale verslag in dit jaarverslag.

## Take-up

### Volume

De transactievolumes in de gebruikersmarkt kenden een zeer sterk tweede halfjaar in 2018. Er werd een jaarlijks volume van 807.650 m<sup>2</sup> geregistreerd, 5% meer dan de 772.000 m<sup>2</sup> in 2017 en 20% meer dan het tienjarige gemiddelde voor de periode 2009-2018. Het jaarlijks volume steeg vooral sterk in het vierde kwartaal van 2018, toen een driemaandelijkse take-up van 347.000 m<sup>2</sup> werd bereikt, het hoogste volume ooit in een vierde kwartaal. De verhuringen vertegenwoordigen 59% van het take-upvolume in 2018, iets meer dan het tienjarige gemiddelde van 58%. Het aandeel van build-to-suits projecten in het volume is echter gedaald tot 42% in 2018 tegenover een vijfjarig gemiddelde van 58% en een gemiddelde over 10 jaar van 47%. De toegenomen beschikbaarheid van bestaande gebouwen op de as Antwerpen-Brussel, vaak als gevolg van de verhuizing van de gebruikers door centralisatie en optimalisatie van hun vastgoedportefeuille, was de belangrijkste reden voor de toename van verhuur van bestaande gebouwen in 2018. Sindsdien is de leegstand op de as Brussel-Antwerpen opnieuw gedaald en bijgevolg verwachten we dat het proportionele volume van turn-key projecten in de nabije toekomst opnieuw zal stijgen.

Grote eigenaar-gebruikertransacties in 2018 waren onder meer 50.000 m<sup>2</sup> verhuurd door Barsan Logistics in het Kersdonk Logistics Platform in Willebroek, een turn-key uitbreidingsproject van 45.000 m<sup>2</sup> van de Nike Logistics Campus in Ham op de E313-as en 36.000 m<sup>2</sup> voorverhuur door Soprema in Tongeren, eveneens op de E313-as.

Na een tijdelijke stijging tot meer dan 4% begin 2018, daalde de onmiddellijke leegstand op de belangrijkste logistieke as Antwerpen-Brussel opnieuw tot 3,6% eind 2018. De reden voor de daling waren 21 transacties in bestaande gebouwen op de as, waarvan bijna de helft transacties waren van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Ter vergelijking: het Europese geaggregeerde percentage gemiddelde leegstand bedroeg 4,5% aan het einde van het derde kwartaal van 2018.

### Gemiddelde grootte en aantallen

Met een totaal van 70 transacties was 2018 een recordjaar. De laatste keer dat een vergelijkbaar aantal transacties werd geregistreerd, was in de periode 2005-2008, vóór de financiële crisis. In 2018 waren er op een totaal van 70 transacties 49 verhuringen en 21 acquisities. Van deze 49 verhuringen hadden 35 transacties betrekking op bestaande gebouwen tegenover 14 op turn-key projecten. Zoals hierboven vermeld, profiteerde de verhuring van bestaande gebouwen van een verhoogde beschikbaarheid van tweedehands gebouwen op de as Antwerpen-Brussel, vandaar het hogere aantal transacties in dit segment. Het laatste kwartaal trok veruit het grootste aantal transacties aan: van de 10 transacties boven 20.000 m<sup>2</sup> in 2018, werden er 6 geregistreerd in het laatste kwartaal.

Alle logistieke assen deden het beter dan hun vijfjarig gemiddelde, behalve de E313 met 8 transacties tegenover een vijfjarig gemiddelde van 10 transacties. Op de as Antwerpen-Brussel werden 27 transacties geregistreerd tegenover 22 in 2017. Op deze as vonden 21 transacties plaats in bestaande gebouwen, 6 hadden betrekking op projecten. Op de Waalse as vonden 15 transacties plaats in 2018, gevolgd door de as Antwerpen-Gent waar 11 transacties werden geregistreerd, met gelijke aantallen in bestaande gebouwen en



projecten. De E313-as volgde niet dezelfde trend als de andere as, met transactieaantallen die iets onder het vijfjarig gemiddelde lagen en meer transacties voor build-to-suits projecten dan voor bestaande gebouwen.

De gemiddelde transactieomvang in 2018 voor het land was 11.500 m<sup>2</sup>, een daling van 13% ten opzichte van het vijfjarig gemiddelde 2014-2018. De gemiddelde transactieomvang varieerde van 10.100 m<sup>2</sup> op de Waalse as tot 18.900 m<sup>2</sup> op de E313.

#### Geografische spreiding

De logistieke markt van de as Antwerpen-Brussel werd in 2018 gedomineerd door de as Antwerpen-Brussel, de Waalse as en de E313. De as Antwerpen-Brussel, vooral het noordelijk deel van de provincie Antwerpen, trok het grootste volume en aantal transacties aan en dit compenseerde de volumedaling in 2017. Meer dan een derde van het volume was geconcentreerd op deze as. De Waalse as vertegenwoordigde 19% van het volume. De logistieke zone rond Luik nam 55% van het volume voor zijn rekening, de provincie Henegouwen 45%. De E313 staat qua volume op de derde plaats en vertegenwoordigt bijna 19%, met slechts 11% van het aantal transacties.

In 2018 vertegenwoordigden de verhuringen 59% van het volume en de acquisities 41%, ongeveer in lijn met het vijfjarig gemiddelde van respectievelijk 57% en 43%. Op de as Antwerpen-Brussel en de Waalse as domineerden de verhuringen, terwijl de verhouding op de as Antwerpen-Gent ongeveer gelijk was. Op de E313-as en in gedecentraliseerde zones domineerden de acquisities.

City	Logistics Axis	Address	Area (sq.m.)	Type	Operation	Occupier
Willebroek	Antwerp-Brussels	Kersdonk Logistics	50,000	Existing	Letting	Barsan Logistics
Ham	E313	Nike - NLC Wings 2	45,000	Project	Acquisition	Nike Logistics
Tongeren	E313	IZ Tongeren-Oost	36,000	Project	Acquisition	Soprema
Sint-Niklaas	Antwerp-Ghent	Grote Heimelinckstr	22,200	Existing	Letting	Eutraco
Neufchâteau	Other	Ardenne Logistics	20,360	Existing	Acquisition	Jost Logistics

#### **Top 5 occupier market transactions 2018**

#### **Toekomstig aanbod**

Door de risicoaverse strategie van ontwikkelaars en de trend naar build-to-suit, is er vrijwel geen speculatieve ontwikkeling. Net als in voorgaande jaren wordt de pijplijn gedomineerd door niet-speculatieve ontwikkeling, met meer dan 250.000 m<sup>2</sup> in aanbouw waarvan de oplevering is gespreid over 2019 en 2020. In de vijfjarige periode 2014-2018 werd jaarlijks een gemiddeld volume van 444.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld. Grote projecten die in 2018 werden opgeleverd, zijn onder meer het distributiecentrum van Van Marcke in Menen (83.000 m<sup>2</sup>), 50.000 m<sup>2</sup> opgeleverd door Montea voor Carglass in Bilzen en 40.000 m<sup>2</sup> uitbreiding van de Nike Logistics

Campus in Ham, waar reeds een verdere uitbreiding in aanbouw is. In het Waals Gewest bouwde Weerts Supply Chain een uitbreiding van 35.000 m<sup>2</sup> van de voormalige Colgate-site in Milmort (Luik) en ontwikkelde WDP een turn-key project van 16.000 m<sup>2</sup> voor Trafic in Heppignies.

### Prime rents

De tophuurprijs blijft 55 euro per m<sup>2</sup> voor logistieke eigendommen in België. Dit niveau geldt voor de ruimere Brusselse regio, in het bijzonder de zone rond Brussels Airport in de oostelijke periferie. In Antwerpen bleef de prime rent in 2018 stabiel op € 48 per m<sup>2</sup> per jaar. Op andere logistieke assen varieert ze van € 43 tot € 46 per m<sup>2</sup> per jaar. De vooruitzichten voor de huurprijzen van nieuwe state-of-the-art eigendommen op toplocaties zijn stabiel, met een neerwaartse druk voor tweedehands panden.

### Investing

#### Volume

In 2018 werd bijna € 424 miljoen geïnvesteerd in industrieel en logistiek vastgoed in België, oplopend tot € 444 miljoen, grondverkoop meegerekend. In dit totaalcijfer voor 2018 vertegenwoordigt de logistiek een volume van € 339 miljoen in 17 transacties, terwijl de semi-industriële eigendommen goed waren voor € 85 miljoen in 13 transacties. Het volume van de investeringen in logistiek vastgoed lag 17% boven het vijfjarig gemiddelde en steeg voornamelijk door grote transacties in Vlaanderen in de tweede jaarhelft, zoals de verkoop door Segro van twee gebouwen in Bornem en Rumst aan Tritax Eurobox voor € 83 miljoen en de verkoop van een deel van het logistieke park MG De Hulst in Willebroek, bestaande uit twee voorverhuurde logistieke eigendommen en uitbreidingsgronden, voor € 70 miljoen euro aan CBRE Global Investors tegen een rendement van 5,25%. Blackstone verwierf de Belgische portefeuille van Industrial Securities voor € 25 miljoen.

Belgische kopers vertegenwoordigden 58% van het transactievolume aan de koopzijde, 20% werd verworven door Britse investeerders en de overige 22% door investeerders uit de VS. De verkopers waren Belgische (59%) en EU-investeerders (41%). De koopzijde bestond voornamelijk uit fondsbeheerders (53% t.o. 33% in de afgelopen vijf jaar), gevolgd door REIT's en bedrijven, terwijl de verkoopzijde werd gedomineerd door ontwikkelaars (46%) en bedrijven (28%). Aangezien de vraag van nationale en internationale partijen hoog blijft, zouden de transactievolumes zelfs nog groter zijn als het kernproduct beschikbaar was. Gezien het gebrek aan speculatieve ontwikkeling zal de vraag in de nabije toekomst groter zijn dan het aanbod.

#### Rendementen

Het toprendement voor logistieke eigendommen in België verstrakte met 50 basispunten in 2018 tot 5,25%. Door het huidige onevenwicht tussen vraag en aanbod konden logistieke eigendommen van topkwaliteit tegen steeds hogere prijzen worden verhandeld, op voorwaarde dat er producten beschikbaar waren. De appetijt van beleggers voor kernproducten zal naar verwachting hoog blijven, maar het gebrek aan product zal de transactievolumes blijven beperken. De toprendementen voor logistiek daalden in 2018 eveneens in de buurlanden, waar de rendementen 75 tot 115 basispunten lager liggen, wat het neerwaartse potentieel voor het Belgisch toprendement bevestigt. In Duitsland is het huidige toprendement het laagste, 4,1%, en in Frankrijk en Nederland bedraagt het momenteel 4,5%.

City	Address	Price (€ million)	Yield (%)	Seller	Buyer	Type
Various	Bornem & Rumst	83		Segro	Tritax Eurobox	Investment
Willebroek	MG De Hulst (part)	70	5.25	MG Real Estate	CBRE Global Investors	Investment
Various	Industrial Securities portfolio	25	-	Marcol	Blackstone	Investment
Brussels	Bruxelles X	25	-	Bpost	Citydev	Redevelopmen
Ghent	DSV Skaldenpark	23	5.9	DSV Logistics	Intervest O&W	Investment

#### Top 5 logistieke investeringstransacties 2018

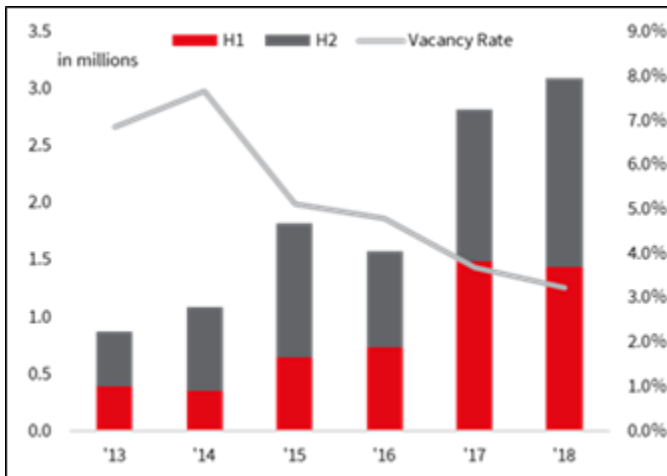
### 5.2.2 Nederland

#### Fundamentele gegevens

<b>Fundamentals</b>	<b>Forecast</b>
Take-up '18 Q1-Q4	3.1 million sq m
Vacancyrate 2018 Q4	3.2%
Investment '18	€ 1.9 billion
Prime net initial yield	4.4%

#### Take-up

De vraag naar logistiek bleef hoog, bij zowel investeerders als bij gebruikers, vooral voor nieuwbouw. Het grootste deel van de vraag in 2018 was gericht op nieuwbouw logistieke ruimten. Het ging zowel om built-to-suit ontwikkelingen als tal van speculatieve ontwikkelingen.



Transacties en aanbod distributiemagazijnen

### Toekomstig aanbod

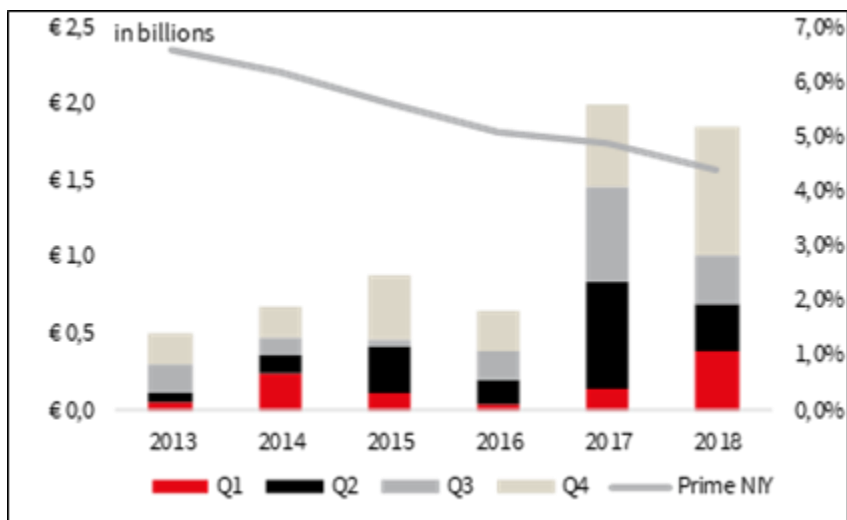
De relatief grote ontwikkelingspijplijn had geen negatieve invloed op de leegstand. Integendeel, aan het einde van 2018 was de leegstand zelfs gedaald tot 3,2%.

### Prime rents



### Investeringsen

De huidige omstandigheden op de gebruikersmarkt blijven investeerders aantrekken voor Nederlands logistiek vastgoed. Als gevolg van die grote interesse verstrakte het prime rendement verder tot 4,4% NIY. Door de huidige prijzen voor kernlogistiek zijn verschillende investeerders op zoek gegaan naar 'value add' en 'opportunistische' logistieke mogelijkheden of zelfs naar de niche van de last mile hubs.



Indicatoren Investeringsmarkt

### Vooruitzichten

De logistieke markt bleef erg in trek, maar het aanbod zal in de komende periode waarschijnlijk toenemen. Afhankelijk van de BREXIT-stemming eind maart kan dit een positief effect hebben op logistiek vastgoed. Naar verwachting zal zowel de vraag van de douane als de vraag naar tijdelijke opslag in de belangrijkste hubs stijgen, vooral als het een harde BREXIT wordt.

Gezien deze ontwikkelingen zal de vraag naar logistiek vastgoed in 2019 waarschijnlijk hoog blijven. We verwachten een mogelijk ontwikkelingsrisico in sommige locaties. Die locaties worden al gekenmerkt door een relatief hoog aanbod en talrijke speculatieve ontwikkelingen.

Gezien deze sterke fundamentele gegevens aan gebruikerszijde verwachten we dat de belangstelling van beleggers groot zal blijven, meer gespreid over het land en dat er in toenemende mate interesse zal zijn buiten het kernsegment. Door het gebrek aan bestaande investeringsopportuniteiten worden nieuwbouwmagazijnen in een vroeg stadium verkocht, waarbij de verkoper, vaak een ontwikkelaar, voor een korte periode een huurgarantie geeft.

De rendementsverstrakking zal beperkt zijn in vergelijking met de afgelopen jaren. De groei van de kapitaalwaarde zal veel meer worden aangestuurd door de verwachte huurgroei in de belangrijkste logistieke hubs.

## 5.2.3 Frankrijk

## Fundamentele gegevens

	Région lilloise	Région parisienne	Région lyonnaise	Région marseillaise
Parc	3 171 000 m <sup>2</sup>	11 981 000 m <sup>2</sup>	5 511 000 m <sup>2</sup>	2 835 000 m <sup>2</sup>
Demande placée	484 627 m <sup>2</sup>	1 009 014 m <sup>2</sup>	321 882 m <sup>2</sup>	268 879 m <sup>2</sup>
Transaction moyenne	37 279 m <sup>2</sup>	13 635 m <sup>2</sup>	16 094 m <sup>2</sup>	20 683 m <sup>2</sup>
Offre disponible à 1 an	288 688 m <sup>2</sup>	1 041 058 m <sup>2</sup>	298 374 m <sup>2</sup>	203 025 m <sup>2</sup>
Loyer prime €/m <sup>2</sup> /an HT	42 - 43	47 - 53,5	44 - 48	42 - 48
Loyer éco €/m <sup>2</sup> /an HT	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

Kerncijfers voor de magazijnmarkt op 'La Dorsale'

## Take-up

Met een take-up van 3.081.000 m<sup>2</sup> in 2018 bevindt de vraag in de Franse logistieke markt van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> zich voor het derde jaar op rij boven de drempel van 3 miljoen m<sup>2</sup>. Hoewel met 19% is gedaald ten opzichte van 2017, toen de take-up nog 3,8 miljoen m<sup>2</sup> bedroeg, blijft deze markt dus bijzonder dynamisch.

Nu de Franse magazijnvoorraad steeds ouder wordt en minder aangepast aan de vernieuwingsstrategieën, zet de markt van de logistieke vastgoedpromotie alles op alles om aan de nieuwe eisen van de gebruikers te voldoen. In de afgelopen 3 jaar bestond 54% van de oppervlakte die op de Franse logistieke markt van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> op de markt werden gebracht, uit nieuwbouw. In 2018 gaat de trend in dalende lijn en bestaat 4 van de 10 m<sup>2</sup> uit voorverhuur.

Het aantal vierkante meters is evenwichtiger gespreid over de markt van La Dorsale en de secundaire markten. Toch bevindt het grootste deel van de gecommmercialiseerde m<sup>2</sup> (58%) zich nog steeds op La Dorsale. Parijs blijft de aantrekkelijkste regio en is goed voor een kwart van de Franse vraag. De regio Lille, waar het aantal m<sup>2</sup> in een jaar tijd is verdubbeld, staat op de tweede plaats met 16% take-up. De markt van Lyon, die aan het einde van het jaar een nieuwe dynamiek kende, vertegenwoordigt 9%. En tot slot tekent zich in de markt van Marseille, dankzij de groei van het verkeer in de haven van Marseille Fos, ook een positieve dynamiek af. Ze neemt bijna 8% van de oppervlakte die op de Franse markt wordt verkocht voor haar rekening.

Wat de gebruikers betreft, zijn de dienstverleners aanzienlijk actiever dan vroeger: ze zijn betrokken bij 1 op 2 transacties, een teken dat outsourcingstrategieën voor logistieke activiteiten populair zijn bij de Franse bedrijven. Distributie is goed voor bijna een derde van de take-up (31%) en fabrikanten en e-commercepelers nemen respectievelijk 16% en 2% voor hun rekening.

### Take-up La Dorsale

Met een bijzonder dynamische tweede jaarhalf (1,3 miljoen m<sup>2</sup> in S2), loopt de take-up in magazijnen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> op tot 2.084.000 m<sup>2</sup> in La Dorsale voor het hele jaar 2018. Hoewel het niveau met 22% is gedaald ten opzichte van vorig jaar, blijven de prestaties hoger dan gebruikelijk sinds 2011 (ongeveer 1,7 miljoen take-up per jaar).

Ile-de-France blijft de grootste markt van La Dorsale met een take-up van 1.009.000 m<sup>2</sup> gedurende het jaar, bijna de helft van de volumes die in de belangrijkste markten werden verkocht (48%). Toch is het belangrijk op te merken dat de activiteit sterk is gedaald in vergelijking met het recordjaar 2017, toen de take-up van 1.836.000 m<sup>2</sup> in het segment Ile-de-France goed was voor 69% van de activiteit in La Dorsale.

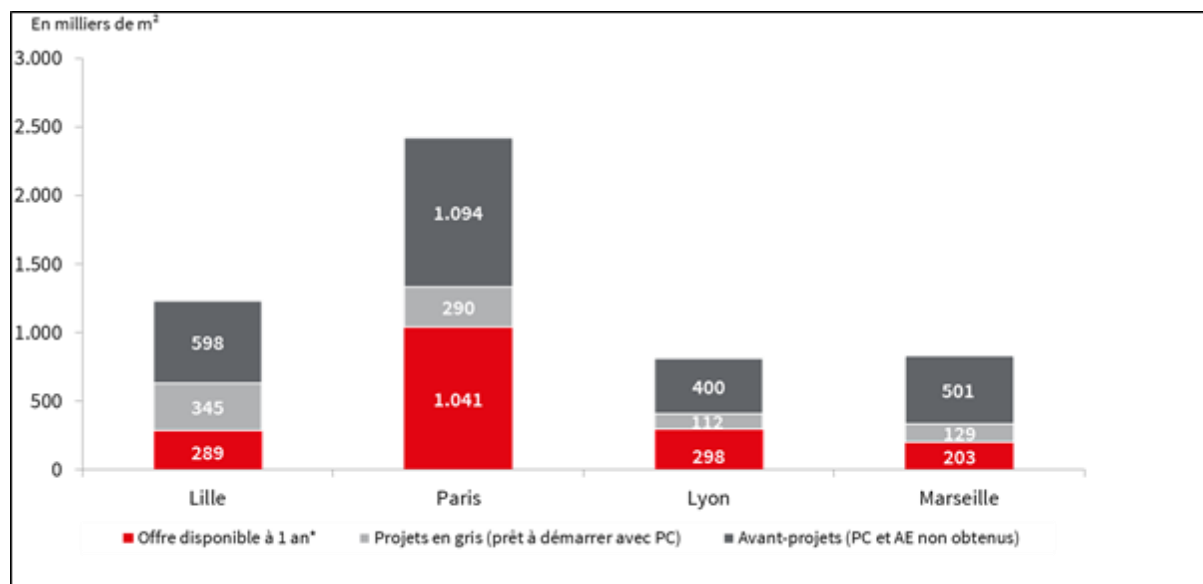
Dankzij vier XXL-transacties (meer dan 40.000 m<sup>2</sup>) beleefde de markt van Lille een recordjaar met 485.000 m<sup>2</sup> (+ 69% in één jaar). De vastgoedontwikkeling vormt de kern van de activiteit 2018, aangezien 3 van de grootste transacties van het jaar betrekking hebben op projecten: 73.000 m<sup>2</sup> voor de groep Orchestra in Saint Laurent Blangy, 45.000 m<sup>2</sup> voor het logistieke bedrijf HOUTCH in Tilloy Lez Cambrai en 42 000 m<sup>2</sup> voor de Franse industrieel ROQUETTE FRERES aan de rivierhaven van Santes.

De markten van Marseille en Lyon zijn goed voor respectievelijk 15% en 13% van de take-up op La Dorsale in 2018. De markt van Marseille bedroeg 269.000 m<sup>2</sup> in 2018, met name dankzij door de transactie van KATOENNATIE in St Martin de Crau (76.000 m<sup>2</sup>). De regio Lyon, waar op het einde van het jaar een XXL-transactie in de gemeente Saint-Quentin-Fallavier werd ondertekend, kende een lichte stijging ten opzichte van 2017 met 322.000 m<sup>2</sup>.

Het eenjarig aanbod is licht gedaald met 5% in een jaar tijd, met 1,73 miljoen m<sup>2</sup> beschikbaar op La Dorsale. Hoewel er binnenkort nieuwe projecten beschikbaar zullen zijn op het cluster van Lyon, is het toekomstige aanbod nog steeds onvoldoende om de grote projecten van La Dorsale te veroveren.

### Aanbod

In Lille zijn talrijke projecten beschikbaar om het gebrek aan onmiddellijke beschikbaarheid te verhelpen.

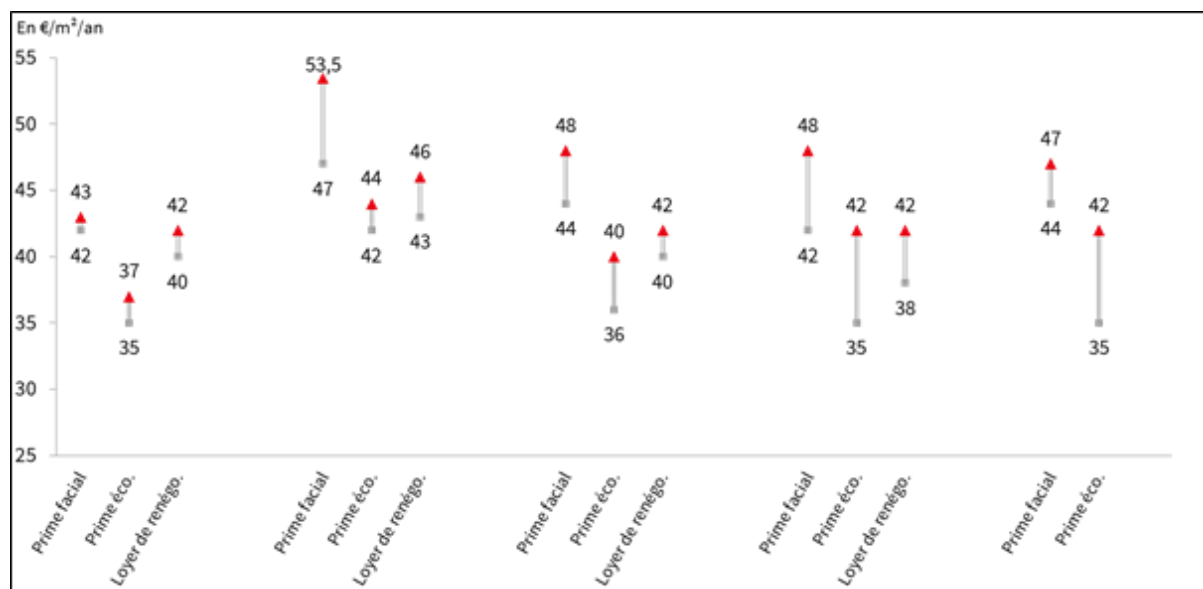


Toekomstige speculatieve ontwikkeling per geografische sector

## Prime Rents

Aan het einde van het jaar vertonen de belangrijkste markten stabiele huurwaarden. Ze bereiken tot € 53,5/m<sup>2</sup>/jaar in de regio Parijs, € 48/m<sup>2</sup>/jaar voor de regio's Lyon en Marseille en tenslotte € 43/m<sup>2</sup>/jaar in de regio Lille.

De huurwaarden stegen in de tweede jaarhelft van 2018 van € 47 naar € 48 €/jaar/m<sup>2</sup>.



Huurwaarden per geografische sector

## Investeringsmarkt

Na een zeer dynamisch jaar 2017 met 1,9 miljard euro aan investeringen, presteerde de logistieke investeringsmarkt uitstekend in 2018. In totaal werd bijna 2,7 miljard euro geïnvesteerd in Frankrijk, een record. Het aandeel van de logistiek in de volumes commercieel vastgoed in Frankrijk bereikt daarmee zijn hoogste niveau (8,8%). Deze cijfers tonen de groeiende belangstelling van beleggers voor deze activaklasse aan.

De markt van 2018 wordt vooral gekenmerkt door het rendement van portefeuilleantransacties van meer dan 200 miljoen euro. Door de overname van de portefeuille "Nautilus" van CBRE GLOBAL INVESTORS realiseert de groep GREENOAK REAL ESTATE een van de belangrijkste transacties van het decennium. De groep BLACKSTONE heeft op zijn beurt de portefeuille "Azurite" verworven. Met 61% van de in de loop van het jaar geïnvesteerde volumes is de verkoop van portefeuilleactiva nog steeds dominant in de Franse logistieke beleggingsmarkt.

De verkoop- en leasebackactiviteiten blijven ook bedrijven aantrekken, waardoor er opportuniteiten ontstaan in een context waarin het aanbod altijd zwakker is dan de vraag. In totaal hebben 11 gebruikers in 2018 gebruik gemaakt van dit mechanisme. Dit fenomeen neemt al enkele jaren gestaag toe, parallel met de toename van de activiteiten voor eigen rekening in de Franse gebruikersmarkt.

Het aandeel 'blanco' transacties of transacties in gedeeltelijk verhuurd vastgoed is goed voor een kwart van de investeringen, een bewijs van het vertrouwen van de beleggers in de logistieke markt.



De aanhoudende instroom van liquiditeiten op de Franse markt, gekoppeld aan een aanhoudende schaarste aan kwaliteitsactiva, houdt het rendement van premium logistieke activa, dat in de loop van het jaar is gestegen van 4,75% tot 4,50%, onder druk.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evol. sur un an
Volumes investis (M€)	1 300	1 056	1 917	1 578	1 910	2 670	↗
Part des portefeuilles	51 %	66 %	73 %	59 %	52 %	61 %	↗
Volume moyen (M€)	27	30	46	43	57	63	↗
Taux de rendement prime	7,10 %	6,75 %	5,90 %	5,50 %	4,75 %	4,50 %	↘



#### Kerncijfers

#### Vooruitzichten

Na een goed jaar 2017, waarin de investeringsmarkt bijzonder dynamisch was, verslaptte de activiteit niet in 2018, ze is zelfs nog gestegen. In de loop van het jaar werden voor bijna 2,7 miljard euro transacties uitgevoerd.

Dit cijfer toont de groeiende belangstelling van beleggers voor deze activaklasse, in een omgeving van exploderende e-commerce en massale reorganisatie van de logistieke aspecten van de belangrijkste grote retailers.

De portefeuilles domineren nog steeds de markt en zijn goed voor bijna 61% van de belegde volumes, in lijn met het langetermijngemiddelde. Er is echter nog steeds een tekort aan kernactiva en dat resulteerde in een daling van het prime rendement, dat momenteel op 4,5% wordt geraamd.

Belangrijke eenheidstransacties waren de aankoop door TH REAL ESTATE van het gebouw van 44.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld door IDEC in Fos-sur-Mer voor XPO LOGISTICS of het ontwikkelingsproject CONCERTO in Mer voor LAPEYRE, aangekocht door DWS (73.000 m<sup>2</sup>).

Tot slot zal deze geruimtelijke marktomgeving, in combinatie met hoge prijzen voor voorverhuurtransacties, beleggers ertoe aanzetten in speculatieve ontwikkelingsprojecten te beleggen.

## 5.2.4 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2018

Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 911,8 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop (€ 870,4 miljoen), de reële waarde van de lopende ontwikkelingen (€ 28,4 miljoen) en de reële waarde van de zonnepanelen (€ 13,0 miljoen).

	Totaal 31/12/2018	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2017
<b>Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)</b>					
Aantal sites	63	32	16	15	54
Oppervlakte opslag (m <sup>2</sup> )	1 028 383	616 821	159 084	252 477	886 727
Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	95 548	55 479	14 898	25 171	82 221
Oppervlakte terreinen - verhuurd (m <sup>2</sup> ) (1)	96 168	0	0	96 168	0
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - vastgoedportefeuille</b>	<b>1 220 099</b>	<b>672 300</b>	<b>173 982</b>	<b>373 816</b>	<b>968 948</b>
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in portefeuille	199 469	169 469	10 000	20 000	168 652
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in onderzoek	220 000	0	0	220 000	0
Ontwikkelingspotentieel (m <sup>2</sup> ) - in optie	550 419	79 137	116 102	355 180	0
<b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) - ontwikkelingspotentieel</b>	<b>969 888</b>	<b>248 606</b>	<b>126 102</b>	<b>595 180</b>	<b>168 652</b>
Reële waarde (K EUR)	870 423	423 449	139 034	307 940	657 518
Investeringswaarde (K EUR)	912 499	434 126	148 877	329 496	687 567
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	61 205	33 267	8 649	19 289	47 315
Bruto rendement (%)	7,03%	7,86%	6,22%	6,26%	7,20%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,13%	7,90%	6,71%	6,26%	7,43%
Niet verhuurde delen (m <sup>2</sup> )	10 516	1 858	8 658	0	35 257
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	876	202	674	0	1 525
Bezettingsgraad	99,1%	99,7%	95,0%	100,0%	96,3%
<b>Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)</b>					
Reële waarde (K EUR)	13 016	12 918	0	98	12 771
<b>Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen</b>					
Reële waarde (K EUR)	28 395	9 785	0	18 610	48 439

(0) Inclusief de gebouwen aangehouden voor verkoop.

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

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

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

## 5.2.5 Conclusies van de vastgoeddeskundige<sup>29</sup>

### 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 2018.

### Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2018 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. 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 waarderen 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 schattingen, 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 m<sup>2</sup> geanalyseerd.

<sup>29</sup> Niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundige van 31/12/2018 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 jaarverslag.

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 markthuurwaarde 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 waardebeoordeling 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 van de in Belgische eigendommen 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 de volledige registratierechten afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

A/ Eigendommen als investeringsobject

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2018:

**913.283.100 €**

**(Negen honderd en dertien miljoen twee honderd drie en tachtig duizend en honderd Euro)**

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2018 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

**871.187.200 €**

**(Acht honderd één en zeventig miljoen honderd zeven en tachtig duizend en twee honderd Euro)**

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

Op deze basis bedraagt het initieel rendement van de vastgoedportefeuille 6,70%.

B/ Eigendommen in ontwikkeling

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2018:

**28.826.100 €**

**(Acht en twintig miljoen acht honderd zes en twintig duizend en honderd Euro)**

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2018 in overeenstemming met de reële waarde ("*fair value*") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

**28.395.400 €**

**(Acht en twintig miljoen drie honderd vijf en negentig duizend en vier honderd Euro)**

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

Het patrimonium bestaat uit:

31/12/2018							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium	7,65%	33.266.671 €	33.534.216 €	31.222.870 €	434.909.700 €	434.213.600 €	396.251.300 €
The Netherlands	5,85%	19.288.926 €	19.288.926 €	19.209.957 €	329.495.800 €	307.940.000 €	307.940.000 €
France	5,81%	8.649.349 €	9.588.329 €	9.225.945 €	148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
<b>TOTAL</b>	<b>6,70%</b>	<b>61.204.947 €</b>	<b>62.411.472 €</b>	<b>59.658.772 €</b>	<b>913.283.100 €</b>	<b>881.187.200 €</b>	<b>843.224.900 €</b>

UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium					10.080.000 €	9.785.400 €	9.118.200 €
The Netherlands					18.796.100 €	18.610.000 €	18.610.000 €
France					0 €	0 €	0 €
					<b>28.876.100 €</b>	<b>28.395.400 €</b>	<b>27.728.200 €</b>

TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium					444.989.700 €	433.999.000 €	405.369.500 €
The Netherlands					348.291.900 €	326.550.000 €	326.550.000 €
France					148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
					<b>942.159.200 €</b>	<b>899.582.600 €</b>	<b>870.953.100 €</b>

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 22 januari 2019.



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

## 5.3 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

### 5.3.1 Huuractiviteit tijdens het jaar 2018

#### Bezettingsgraad van 99,1%

Op 31/12/2018 bedraagt de bezettingsgraad 99,1% tegenover 96,3% eind 2017 voornamelijk dankzij de stijging van de bezettingsgraad in België naar 100% en de oplevering van 100% verhuurde ontwikkelingsprojecten. Bovendien werd 95% van de huurcontracten die op eerste vervalddag kwamen in 2018 verlengd.

De huidige leegstand bevindt zich hoofdzakelijk in Frankrijk, op de site te Bondoufle voordien verhuurd aan Cybergun en op de site te Le Mesnil-Amélot voordien verhuurd aan Autoclick en Facilit'Air. Het pand te Bondoufle zal in 2019 verkocht worden, een verkoopbelofte werd reeds ondertekend in 2018.

#### Verhuringen

**13/03/2018**

**Facil Europe BVBA wordt nieuwe kwalitatieve huurder op site in Gent, Hulsdonk (BE)<sup>30</sup>**

Montea en Facil Europe BVBA (toeleverancier van Volvo) ondertekenden een huurovereenkomst met een duurtijd van 9 jaar. Facil Europe BVBA gebruikt ca 4.200 m<sup>2</sup> voor de opslag van onderdelen en accessoires van motorvoertuigen.



**12/04/2018**

**Montea ondertekent 2 nieuwe huurovereenkomsten voor site Flexport City op Liege Airport (BE)<sup>31</sup>**

Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 8/11/2017, is Montea op Liege Airport gestart met de ontwikkeling van ca 20.000 m<sup>2</sup> aan magazijnunits en bijhorende kantoren. In fase 1 en 2 werd ca 12.200 m<sup>2</sup> ontwikkeld waarvan 5.200 m<sup>2</sup> werd verhuurd aan Sterima32 (fase 1). De resterende oppervlaktes (fase 2) werden verhuurd aan (i) Easylog Solutions BVBA, een huurovereenkomst voor 3.728 m<sup>2</sup> met een duurtijd van 9 jaar en aan (ii) Liège Cargo Agency BVBA, een huurovereenkomst voor 3.914 m<sup>2</sup> met een duurtijd van 9 jaar.



<sup>30</sup> Zie persmededeling van 13/03/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>31</sup> Zie persmededeling van 12/04/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>32</sup> Zie persmededeling van 08/11/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

**14/05/2018**

**Montea ondertekent nieuwe huurovereenkomst met XPO Logistics<sup>33</sup> voor Camphin-en-Carembault (FR) - 100% bezettingsgraad**

Montea ondertekende met XPO Logistics een huurovereenkomst voor ca. 6.170 m<sup>2</sup> met betrekking tot de laatst beschikbare unit op de site van Camphin-en-Carembault (FR). De huurovereenkomst heeft een duurtijd voor een periode van 9 jaar, met ingang van september 2018.



**11/10/2018**

**Montea slaagde er over het afgelopen trimester in de bezettingsgraad in België te optimaliseren van 94,7% naar 100%<sup>34</sup>**

**Nieuwe huurovereenkomst met Decathlon voor 16.700 m<sup>2</sup> te Willebroek**  
Eind 2017 kocht Montea een distributiecentrum van 47.000 m<sup>2</sup>, verhuurd aan Decathlon. Decathlon heeft nu een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor ongeveer 16.700 m<sup>2</sup> op dezelfde site maar in een aanpalend gebouw en dit voor een vaste duurtijd van 9 jaar. Vanop MG Park De Hulst wordt de volledige distributie voor Decathlon Benelux georganiseerd.



**Nieuwe huurovereenkomst met TG-H Benelux voor 500 m<sup>2</sup> te Willebroek, MG Park De Hulst**

In maart 2017 verwierf Montea ca. 14.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte op MG Park De Hulst, verhuurd aan Metro. De laatst beschikbare 500 m<sup>2</sup> kantoren werden verhuurd aan TG-H Benelux. Dit bedrijf behoort tot de Zweedse New Wave Group, een wereldspeler op vlak van kwaliteitsvolle bedrijfskleding, werkkleding en promotioneel textiel.



**Nieuwe huurovereenkomst met EC HUB voor 8.100 m<sup>2</sup> te Milmort**

Montea en EC HUB sloten een huurovereenkomst af van meer dan 6 jaar voor een unit van ongeveer 8.100 m<sup>2</sup> in Herstal-Milmort (Luik). Deze nieuwe huurder van Chinese origine is actief in de e-commerce sector.

**Nieuwe huurovereenkomst met Sinotrans voor 7.300 m<sup>2</sup> te Luik, Liege Airport**

Eind 2017 kondigde Montea de opstart aan van de nieuwe ontwikkeling op Flexport City, de logistieke zone van Liege Airport. De 3 laatst beschikbare units van in totaal ongeveer 7.300 m<sup>2</sup> werden verhuurd aan Sinotrans voor een duurtijd van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar). Sinotrans is één van de grootste Chinese expediteurs ter wereld.



<sup>33</sup> Zie persmededeling van 30/05/2017 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>34</sup> Zie persmededeling van 11/10/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.



**Nieuwe huurovereenkomst met WWL voor 8.700 m<sup>2</sup> te Gent, Hulsdonk.**

In oktober 2016 werd bekend gemaakt dat SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV, ex-toeleverancier van Volvo, de deuren moest sluiten in Gent. Bijgevolg heeft SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV de bestaande huurovereenkomst vervroegd beëindigd, namelijk op 31 januari 2017. Het gebouw werd opgesplitst in 2 units waarvan unit 1 werd verhuurd aan Facil Europe BVBA. Montea en WWL (WALLENIUS WILHELMSSEN Logistics Zeebrugge NV) sloten een, voor de betreffende ruimte, jaarlijks opzegbare huurovereenkomst af. De nieuwe huurder is gespecialiseerd in het leveren van innovatieve en duurzame, wereldwijde verzend- en logistieke oplossingen voor fabrikanten van auto's, vrachtwagens, zwaar materieel en gespecialiseerde vracht.

**6/11/2018****Nieuwe huurovereenkomst met LabCorp voor 10.145 m<sup>2</sup> te Mechelen (BE)**

Montea en LabCorp sloten een huurovereenkomst af voor een vaste duurtijd van 9 jaar voor een unit van 10.145 m<sup>2</sup> te Mechelen. Labcorp huurt momenteel unit 2 (4.650 m<sup>2</sup> magazijn en 570 m<sup>2</sup> kantoren) en zal per 1/4/2019 de naastliggende unit 1 eveneens in huur nemen. Labcorp is onderdeel van Covance, de wereld marktleider op gebied van ontwikkeling en testen van nieuwe geneesmiddelen, met hoofdkantoor in Princeton (US).

**Positieve impact van bovenvermelde transacties op de belangrijkste parameters van Montea**

Bovenvermelde huurovereenkomsten vertegenwoordigen samen € 3,2 miljoen aan bijkomende huurinkomsten op jaarbasis.

**5.3.2 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2018**

Een aantal gebouwen/terreinen voor een totaal investeringsvolume van € 73,3 miljoen werden aangekocht in de loop van 2018. Alle acquisities werden gerealiseerd aan een investeringswaarde in lijn met de waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Het gemiddelde netto aanvangsrendement van deze acquisities bedraagt 6,8% exclusief de aanleg van de grondreserve en 6,2% inclusief de aanleg van de grondreserve.

**13/03/2018**

**Montea verwerft een crossdock distributiecentrum van 4.240 m<sup>2</sup> te Lesquin (FR)<sup>35</sup>**

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven in Lesquin, gelegen op een boogscheut van Aéroport de Lille. Het crossdock distributiecentrum bestaat uit 3.764 m<sup>2</sup> opslagruimte en 476 m<sup>2</sup> kantoren en is volledig verhuurd aan DHL. DHL ondertekende een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar, met een eerste mogelijkheid tot opzegging na 6 jaar.



**29/03/2018**

**Montea verwerft een logistiek pand te Hoofddorp (NL)<sup>36</sup>**

Montea heeft via haar Nederlandse dochteronderneming een logistiek pand verworven van Kenick Capital B.V. uit Moerdijk van 6.290 m<sup>2</sup> met 108 parkeerplaatsen op het bedrijventerrein "De President" te Hoofddorp, Nederland. De huidige huurder, Idexx Europe B.V., huurt het gebouw na overdracht verder volgens de huidige huurovereenkomst, met vaste duurtijd tot 30 juni 2029. Deze acquisitie werd gefinancierd door middel van een inbreng in natura<sup>37</sup>.



**12/04/2018**

**Roissy Charles de Gaulle Airport – Aankoop gebouw van 1.448 m<sup>2</sup> te Le Mesnil-Amelot (FR)<sup>38</sup>**

Montea heeft een gebouw gekocht in Le Mesnil-Amelot, gelegen aan de luchthaven van Roissy Charles de Gaulle. Het distributiecentrum met oppervlakte van 1.448 m<sup>2</sup> is opgesplitst in 2 units en verhuurd aan BH Catering (918 m<sup>2</sup>) en GSF Aéro (530 m<sup>2</sup>). In vervolg op deze transactie heeft Montea een portefeuille van > 20.000 m<sup>2</sup> op deze luchthavenlocatie.



**21/09/2018**

**Sale & rent back van terrein van 47,9 ha in Tiel (NL) – Versterking eigen vermogen met € 41.239.983,68<sup>39</sup>**

In november 2017 kondigde Montea de ondertekening aan van de intentieovereenkomst met De Kellen BV omtrent de verwerving van een verhuurd terrein van 47,9 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura van een deel



<sup>35</sup> Zie persmededeling van 13/03/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>36</sup> Zie persmededeling van 29/03/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>37</sup> Zie hoofdstuk 1.2.8 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>38</sup> Zie persmededeling van 12/04/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>39</sup> Zie persmededeling van 20/09/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs tegen uitgifte van nieuwe aandelen Montea<sup>40</sup>.

### 5.3.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2018

**26/11/2018**

#### Desinvestering van gebouw in Feuquières-en-Vimeu (FR)

In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille is Montea overgegaan tot de verkoop van een gebouw van 9.000 m<sup>2</sup> in Feuquières-en-Vimeu. De transactie werd gerealiseerd voor een bedrag van € 1,0 miljoen. Het verkoopbedrag is in lijn met de reële waarde van de site per 30/09/2018.



### 5.3.4 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2018

In de loop van 2018 werd een oppervlakte van ca 145.500 m<sup>2</sup> aan voorverhuurde projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbedrag van € 99,1 miljoen aan een netto aanvangsrendement van 6,6%. Verder werden 2 build-to-suit projecten opgestart in Nederland in het vierde kwartaal van 2018 voor een totale oppervlakte van meer dan 40.000 m<sup>2</sup> aan een netto aanvangsrendement van 6,5%.

#### Start en oplevering van verschillende built-to-suit projecten tijdens het jaar 2018

- Oplevering van de ontwikkeling van een logistiek gebouw van ca 12.400 m<sup>2</sup> voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE). Zie persbericht van 20 december 2018.
- Oplevering van de volledige site (gebouw van ca 24.400 m<sup>2</sup> en ca 18.000 m<sup>2</sup>) te Camphin-en-Carembault (FR), verhuurd aan DSM Food Specialties France SAS, Danone, GBS en XPO Logistics. Zie persbericht van 18 juli 2017.
- Oplevering van ca 44.800 m<sup>2</sup> voor Carglass® (Groep Belron). Zie persberichten van 10 juni 2016 en 31 mei 2017.
- Oplevering van ontwikkeling op maat van ca 10.800 m<sup>2</sup> voor Bas Logistics in Etten-Leur (NL). Dit project is een uitbreiding naast het bestaande gebouw van Bas Logistics dat Montea verworven heeft in 2017. Zie persbericht van 24 oktober 2017.



<sup>40</sup> Door inbreng in natura in Montea van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs van De Kellen B.V. op Montea Nederland N.V., die is ontstaan in het kader van de verkoop van het terrein in Nederland aan Montea Nederland N.V.

- Oplevering van ca 5.400 m<sup>2</sup> verhuurd aan Thomsen Select (ca 2.800 m<sup>2</sup>) en MileStone (ca 2.600 m<sup>2</sup>). Zie persbericht van 8 november 2017.
- Oplevering van logistiek gebouw van ca 8.670 m<sup>2</sup> voor WFS te Brucargo (BE). Zie persbericht van 20 december 2018.
- Oplevering van state-of-the-art distributiecentrum op Flexpoort te Luik Airport van ca 20.723 m<sup>2</sup>. Zie persbericht van 20 december 2018.
- Start 1ste ontwikkeling van ca 21.400 m<sup>2</sup> op LogistiekPark A12 te Waddinxveen (NL); Isero IJzerwaren BV ondertekent voor een ruimte van ca 12.800 m<sup>2</sup> een triple-net 15-jarige huurovereenkomst. Zie persbericht van 20 september 2018.
- Start ontwikkeling voor DocMorris van >20.000 m<sup>2</sup> naast de bestaande vestiging in Heerlen (NL). DocMorris tekent voor de uitbreiding een triple net 15-jarige huurovereenkomst. Zie persbericht van 2 september 2014.



### 5.3.5 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

#### ▣ Versterking eigen vermogen

**5/04/2018**

**Montea finaliseert de (indirecte) inbreng in natura van logistiek pand te Hoofddorp (NL) en versterkt eigen vermogen met € 8.824.999,15<sup>41</sup>**

Montea heeft de (indirecte) inbreng in natura verwezenlijkt van het logistiek pand gelegen in het bedrijvenpark "De President" te Hoofddorp in Nederland. De Statutaire Zaakvoerder keurde de kapitaalverhoging van € 8.824.999,15 in het kader van het toegestaan kapitaal en de uitgifte van 203.107 nieuwe aandelen Montea goed. De inbrenger werd vergoed met 203.107 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 8.824.999,15.

**07/06/2018**

**Vaststelling van de verwezenlijking van het keuzedividend<sup>42</sup>**

Montea heeft op 7 juni 2018 de verwezenlijking van de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend dat werd aangeboden aan haar aandeelhouders vastgesteld. Het maatschappelijk kapitaal van Montea werd verhoogd met € 4.154.232,73 (en de uitgiftepremie met € 4.572.072,05; in totaal een versterking van het eigen vermogen met € 8.726.304,78) door de uitgifte van 203.838 nieuwe aandelen.

<sup>41</sup> Zie persmededeling van 5/04/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>42</sup> Zie persmededeling van 7/06/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

**21/09/2018**

**Montea finaliseert de (indirecte) inbreng in natura van terrein te Tiel (NL) en verstevigt eigen vermogen met € 41.239.983,68<sup>43</sup>**

Montea heeft via haar Nederlandse dochtervennootschap Montea Nederland N.V. van De Kellen B.V. een terrein gekocht van 47,9 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel, Nederland. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura van een deel van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs tegen uitgifte van nieuwe aandelen Montea. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal<sup>8</sup>, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea. De Kellen B.V. bracht een deel van haar schuldvordering op Montea Nederland N.V. tot betaling van de koopprijs voor de verwerving van voormeld vastgoed in. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 41.239.983,68, waarvan een bedrag van € 16.247.262,08 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 24.992.721,60 aan de post uitgiftepremies. De inbrenger werd vergoed met 797.216 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 41.239.983,68.

#### □ Verdere optimalisatie van de schuldstructuur

Montea heeft volgende nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten in 2018:

- 4 lange termijn kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 30 miljoen met Belfius.
- 4 korte termijn kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 40 miljoen met ING.

Bovendien werd een krediet van € 10 miljoen afgesloten bij BNP Paribas verlengd met een looptijd van 8 jaar.

### 5.3.6 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,26 per aandeel

Op basis van het EPRA resultaat van € 2,95 zal de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,26 bruto per aandeel (€ 1,58 netto per aandeel), gebaseerd op een uitkeringspercentage<sup>44</sup> van 81% ten opzichte van het EPRA resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 4% in vergelijking met 2017 (€ 2,17 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 16% ten gevolge van enerzijds de inbreng in natura van de verhuurde site te Tiel (Nederland) en anderzijds de inbreng in natura van een logistiek pand te Hoofddorp (Nederland), verhuurd aan Idexx Europe BV. Daarnaast heeft Montea op 7 juni 2018 de bestaande aandeelhouders het keuzedividend aangeboden waarbij 55% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

<sup>43</sup> Zie persmededeling van 21/09/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>44</sup> Het uitkeringspercentage van 81% werd berekend op basis van het EPRA resultaat en niet op basis van het resultaat beschikbaar voor uitkering.

KERNRATIO'S	31/12/2018	31/12/2017
<b>Kernratio's (€)</b>		
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,95	2,58
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	2,64	0,38
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	-0,26	0,56
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	5,34	3,52
EPRA resultaat per aandeel (2)	2,79	2,31
<b>Voorgestelde uitkering</b>		
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)	81%	84%
Bruto dividend per aandeel	2,26	2,17
Netto dividend per aandeel	1,58	1,52
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.100.327	10.392.676
Aantal aandelen in omloop per periode einde	12.814.692	11.610.531

- 1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
- 2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum.
- 3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd EPRA resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat beschikbaar voor uitkering van Montea Comm. VA.

### 5.3.7 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2018

16/05/2018

**België krijgt eerste Airbnb voor magazijnen - Stockspots biedt antwoord op toenemende vraag naar innovatie in Belgische logistieke sector<sup>45</sup>**

Als eerste in België lanceerde Montea een Airbnb voor de logistieke sector. Bedrijven die opslagruimte te over hebben, kunnen die vanaf nu via het online platform Stockspots (een Nederlandse start-up) aanbieden aan bedrijven die er nood aan hebben. En omgekeerd, wie voor een korte periode op zoek is naar extra magazijnruimte, kan die voortaan ook makkelijk online vinden. Stockspots 'matcht' beide groepen met elkaar, helemaal vergelijkbaar met het Airbnb-model. Alleen gaan ze nog een stap verder dan de klassieke Airbnb en verwerken ze intern de facturatie, zorgen ze voor de verzekering, enz. Montea investeert mee in Stockspots.



<sup>45</sup> Zie persmededeling van 16/05/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

**15/01/2018**

**Ondertekening van samenwerkingsakkoord met J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin – Versterking van slagkracht in Frankrijk<sup>46</sup>**

De portefeuille van Montea in Frankrijk kende sinds de beursgang een sterke groei. Met de ondertekening van een partnerovereenkomst met J|MO wil Montea haar aanwezigheid in Frankrijk verder versterken en het aantal ontwikkelingsprojecten in Frankrijk opdrijven. J|MO, vertegenwoordigd door Julien Mongoin, heeft een jarenlange affiniteit met de logistieke vastgoedmarkt en beschikt over de vereiste ervaring om voor Montea nieuwe ontwikkelingen op te starten in Frankrijk.



**24/09/2018**

**Montea realiseert inkoop van 120.629 aandelen<sup>47</sup>**

Montea kondigt aan dat zij op vrijdag 21 september om 18u30 uur is overgegaan tot een inkoop van 120.629 eigen aandelen aan een prijs van € 51,73 per aandeel.

Meer bepaald heeft Montea deze aandelen aangekocht door middel van een koopovereenkomst buiten beurs (OTC transactie).

De inkoop van eigen aandelen door Montea kadert in een aandelen aankoopplan ten gunste van haar management.

**17/10/2018**

**Montea start openbare aanbestedingsprocedure om een commissaris te benoemen<sup>48</sup>**

In toepassing van artikel 132/1, §3 van het Wetboek van vennootschappen, heeft Montea besloten om een openbare aanbesteding uit te voeren in overeenstemming met artikel 16, §2-§5 en artikel 17, §4, a) van de Verordening (EU) nr. 537/2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

### 5.3.8 Evolutie inzake beleid met betrekking tot Nederlands REIT statuut

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen<sup>49</sup> naar Nederlands recht. Deze entiteiten hebben tot en met 31 december 2018 tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting gevormd. Na die datum zijn Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen zelfstandig belastingplichtig en opteren zij elk voor de status van FBI. Montea Tiel NV (opgericht op 31 december 2018) is nimmer opgenomen in de fiscale eenheid voor de

<sup>46</sup> Zie persmededeling van 15/01/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>47</sup> Zie persmededeling van 24/09/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>48</sup> Zie persmededeling van 17/10/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com) voor meer informatie.

<sup>49</sup> Met uitzondering van Europand Eindhoven B.V.

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

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

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

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

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Zo heeft Montea Nederland NV in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015 en 2016<sup>50</sup> het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor de FBI status waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016 en 2017 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van EUR 0,24 per aandeel<sup>51</sup> voor 2015, 2016 en 2017). De opgelegde voorlopige aanslagen zijn EUR 0,03 per aandeel hoger ten opzichte van de financiële maximale (pro forma) inschatting (zie verder). Montea heeft voor eenzelfde bedrag echter ook een vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt

<sup>50</sup> Aangifte vennootschapsbelasting 2017 nog niet ingediend, in te dienen voor 1 mei 2019.

<sup>51</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 2018.



toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut echter toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van Montea.

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

Het risico dat Montea Nederland NV de FBI status niet bekomt, betekent dat het mogelijk is dat Montea Nederland NV alsnog onderworpen zal zijn aan standaard Nederlandse vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25% (20% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Vanaf 2019 daalt het vennootschapsbelastingtarief stapsgewijs naar 20,5% in 2021 (15% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Montea schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,13 per aandeel<sup>52</sup> voor boekjaar 2018 (ongeveer 4% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018) zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Nederlandse dochtervennootschappen. Mocht de FBI-status niet toegekend worden door de Nederlandse fiscale administratie, dan schat Montea de financiële impact (pro forma) op maximaal EUR 0,21 per aandeel<sup>53</sup> voor boekjaren 2015, 2016 en 2017 (cumulatief voor alle jaren samen) of ongeveer 7% (totale impact over de 3 jaren) van het EPRA resultaat over boekjaar 2018.<sup>54</sup>

### 5.3.9 EPRA resultaat per aandeel<sup>55\*</sup> bedraagt € 2,95 per aandeel: een groei van 14,3 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het EPRA resultaat<sup>56</sup> bedraagt € 35,7 miljoen, een stijging van 33% tijdens het jaar 2018, ten opzichte van € 26,8 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel<sup>57</sup> bedraagt € 2,95 per aandeel tegenover € 2,58 per aandeel vorig jaar en dit met inbegrip van 16% meer gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen doorgevoerd in april, juni en september 2018.

De stijging van het EPRA resultaat is voornamelijk te danken aan de sterke groei van de vastgoedportefeuille in 2017 en 2018 waarbij de operationele en financiële kosten nauwlettend in de gaten gehouden worden en als dusdanig beheerd.

<sup>52</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

<sup>53</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

<sup>54</sup> Voor de verstreken jaren (2015 tot en met 2018) bedraagt de mogelijke cumulatieve impact aldus EUR 4,1 miljoen of EUR 0,34 per aandeel (ongeveer 11% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018).

<sup>55</sup> \*Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. In overeenstemming met de richtlijnen die 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 gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 3 en 8.10 van dit jaarverslag weergegeven.

<sup>56</sup> \*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](http://www.epra.com).

<sup>57</sup> Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

- Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 46,1 miljoen, een stijging van 19% t.o.v. 2017.
  - Het netto huurresultaat bedraagt € 49,9 miljoen en is gestegen met 22% (of € 9,1 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2017 (€ 40,8 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten generen. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2018 en 2017) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 4,1%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (1,4%) en door succes in verhuring van leegstaande units (2,6%).
  - Het vastgoedresultaat bedraagt € 52,1 miljoen en stijgt echter met € 8,1 miljoen (of 18%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar voornamelijk gelinkt aan de éénmalige vergoeding ontvangen in 2017 voor de oplevering van het pand verhuurd aan DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen).
  - De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn gestegen met € 0,9 miljoen over 2018 ten opzichte van 2017 als gevolg van de groei van de portefeuille wat leidt tot een stijging van het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 7,2 miljoen of 19% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 38,8 miljoen in 2017 naar € 46,1 miljoen in 2018).
  - De exploitatie- of operationele marge<sup>58\*</sup> bedraagt 92,3% voor het volledige jaar 2018, tegenover 92,0% over 2017<sup>59</sup>.
  
- Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 10,2 miljoen ten opzichte van € 11,1 miljoen in 2017.

<sup>58</sup> \*Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

<sup>59</sup> Operationele marge exclusief éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation in 2017.

## 5.4 Synthese van de financiële resultaten

### 5.4.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018 (in duizenden euro)

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2018	31/12/2017
	12 maanden	12 maanden
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN</b>		
NETTO HUURRESULTAAT	49.883	40.793
VASTGOEDRESULTAAT	52.068	43.963
% t.o.v netto huurresultaat	104,4%	107,8%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.730	-1.246
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	50.338	42.717
Algemene kosten van de vennootschap	-4.224	-3.814
Andere operationele opbrengsten en kosten	-61	-72
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	46.053	38.830
% t.o.v netto huurresultaat	92,3%	95,2%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-10.239	-11.107
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	35.814	27.723
Belastingen	-89	-938
<b>EPRA RESULTAAT per aandeel</b>	<b>35.724 2,95</b>	<b>26.785 2,58</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3	769
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.975	3.204
Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>31.978</b>	<b>3.972</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.127	5.791
<b>RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-3.127</b>	<b>5.791</b>
<b>NETTO RESULTAAT per aandeel</b>	<b>64.575 5,34</b>	<b>36.548 3,52</b>

✓ Het netto huurresultaat bedraagt € 49,9 miljoen, een stijging van 22% t.o.v. vorig jaar – Operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 46,1 miljoen, een stijging van 19% t.o.v. vorig jaar

- Het **netto huurresultaat** bedraagt € 49,9 miljoen en is gestegen met 22% (of € 9,1 miljoen) ten opzichte van dezelfde periode in 2017 (€ 40,8 miljoen). Deze stijging is hoofdzakelijk te danken aan de recente aankopen van nieuwe panden en opgeleverde projecten, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren. Bij een ongewijzigde portefeuille (en dus bij uitsluiting van nieuwe aankopen, verkopen en projectontwikkelingen tussen beide vergelijkende periodes 2018 en 2017) is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 4,1%, voornamelijk gedreven door indexatie van huurcontracten (1,4%) en door succes in verhuring van leegstaande units (2,6%).
- Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van € 38,8 miljoen in 2017 tot €46,1 miljoen in 2018. Deze groei met € 7,3 miljoen is voornamelijk het resultaat van:

- de toename van het netto huurresultaat met € 9,1 miljoen (zie boven);
  - de stijging van het vastgoedresultaat met € 8,1 miljoen (of 18%) ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar dat voornamelijk gelinkt is aan de éénmalige vergoeding ontvangen in 2017 voor de oplevering van het pand verhuurd aan DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen);
  - de stijging van de vastgoedkosten en de algemene kosten met € 0,9 miljoen over 2018 ten opzichte van 2017 als gevolg van de groei van de portefeuille wat leidt tot een stijging van het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de portefeuille van € 7,2 miljoen of 19% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 38,8 miljoen in 2017 naar € 46,1 miljoen in 2018).
- De **exploitatie- of operationele marge**<sup>60\*</sup> bedraagt 92,3% voor het volledige jaar 2018, tegenover 92,0% over 2017<sup>61</sup>.
- ✓ **Financieel resultaat excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten bedraagt € 10,2 miljoen ten opzichte van € 11,1 miljoen vorig jaar**

Het netto negatief financieel resultaat per 31 december 2018 bedraagt € 10,2 miljoen en daalt met € 0,9 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, voornamelijk als gevolg van de afwikkeling van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden. Een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden in 2018 ten opzichte van 2017 zorgt voor extra financiële kosten, dit effect wordt geneutraliseerd door meer geactiveerde interestlasten in 2018 in vergelijking met 2017 naar aanleiding van een groter aantal projecten in ontwikkeling in 2018.

De gemiddelde financieringskost<sup>62\*</sup> berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten bedraagt 2,6% voor het boekjaar 2018 ten opzichte van 3,2% voor het boekjaar 2017.

In het vierde kwartaal van 2018 heeft Montea haar herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen verder gezet. Deze herstructureringen zullen hun effect hebben op de resultaten van 2019 met een verdere verlaging van de verwachte gemiddelde financieringskost naar 2,4% tot gevolg.

Montea heeft op 31/12/2018 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 350 miljoen bij 7 financiële instellingen. De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2018 ingedeekt voor 90,8% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swaps en Interest Caps.

<sup>60</sup> \*Exploitatie- of operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat.

<sup>61</sup> Operationele marge exclusief éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation in 2017.

<sup>62</sup> \*Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2017, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

✓ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille<sup>63</sup> bedraagt € 32,0 miljoen**

Het resultaat op de vastgoedportefeuille over boekjaar 2018 bedraagt € 32,0 miljoen of € 2,64 per aandeel<sup>64</sup>. De waardestijging (3% van de huidige vastgoedportefeuille) is het gevolg van een yield verlaging gelinkt aan de marktevolutie, de meerwaarde op projectontwikkelingen en de ondertekening van nieuwe huurcontracten.

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.

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

✓ **De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 3,1 miljoen**

De negatieve variatie in de reële waarde van financiële instrumenten bedraagt € 3,1 miljoen of € 0,26 per aandeel in de loop van 2018. De negatieve impact ontstaat uit de negatieve impact van de reële waarde van de afgesloten bestaande rentevoetindekkingen als gevolg van de dalende lange termijn rentevoetverwachtingen eind 2018.

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

✓ **Netto resultaat (IFRS) bedraagt € 64,6 miljoen, zijnde een stijging van € 28,0 miljoen t.o.v. 2017**

- Het netto resultaat bestaat uit het EPRA resultaat, het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten. Het netto resultaat (€ 64,6 miljoen) stijgt met € 28,0 miljoen ten opzichte van vorig jaar dankzij enerzijds een stijging van het EPRA resultaat en anderzijds de positieve variatie op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Het netto resultaat (IFRS) per aandeel<sup>65</sup> bedraagt € 5,34 (€ 3,52 in 2017).

✓ **EPRA resultaat van € 2,95 per aandeel<sup>66</sup>, een stijging van 4% t.o.v. 2017**

Het EPRA resultaat over 2018 bedraagt € 35,7 miljoen, een stijging van 33% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 14% naar € 2,95 in 2018, dit rekening houdend met een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 16%.

<sup>63</sup> \*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.

<sup>64</sup> Berekend als het resultaat op de vastgoedportefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

<sup>65</sup> Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen

<sup>66</sup> Zie sectie 8.10

- ✓ **Voorstel bruto dividend van € 2,26 per aandeel, een stijging van 4% t.o.v. 2017.**

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,26 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel van 4% in vergelijking met 2017, ondanks de verwatering ten gevolge van de kapitaalverhogingen die werden doorgevoerd in 2018.

#### 5.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		31/12/2018 Conso	31/12/2017 Conso
I.	VASTE ACTIVA	910.425.883	719.615.007
II.	VLOTTENDE ACTIVA	39.050.817	28.811.399
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>748.426.406</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>433.568.523</b>	<b>333.029.072</b>
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	433.549.949	332.910.588
II.	Minderheidsbelangen	18.574	118.483
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>515.908.177</b>	<b>415.397.334</b>
I.	Langlopende verplichtingen	427.154.510	386.250.635
II.	Kortlopende verplichtingen	88.753.667	29.146.699
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>949.476.700</b>	<b>748.426.406</b>

- Op 31/12/2018 bestaat het totaal van de activa (€ 949,5 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (92% van het totaal), zonnepanelen (1% van het totaal), en ontwikkelingen (3% van het totaal). Het overige bedrag van de activa (4% 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 € 433,6 miljoen en een totale schuld van € 515,9 miljoen.

Deze totale schuld (€ 515,9 miljoen) bestaat uit:

- € 350,0 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 7 financiële instellingen. Montea heeft € 355 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen op 31 december 2018 en een niet-opgenomen capaciteit van € 5,0 miljoen;
- € 109,5 miljoen aan obligatieleningen die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015;
- een lopende leasingschuld van € 1,1 miljoen voor de financiering van de zonnepanelen op onze site te Aalst;
- de negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 10,2 miljoen; en
- andere schulden en overlopende rekeningen<sup>67</sup> voor een bedrag van € 45,1 miljoen.

<sup>67</sup> De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichtingen) bedraagt 4,4 jaar op 31 december 2018.

De gemiddelde financieringskost van de schulden bedroeg 2,6% in 2018 (3,2% in 2017). De interest coverage ratio<sup>68\*</sup> is gelijk aan 4,5x (3.5x in 2017).

De hedge ratio, die het percentage aan financiële schulden met een vaste rentevoet of aan vlottende rentevoet en vervolgens ingedeekt via rentevoetindekking weergeeft, bedraagt 90,8 % per 31 december 2018.

De gemiddelde looptijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,8 jaar.

- De schuldratio<sup>69</sup> van Montea bedraagt 51,3% eind 2018 (t.o.v. 51,9% eind 2017).

De impact van de investeringen gefinancierd met vreemd vermogen in 2018, werd ruimschoots gecompenseerd door het gerealiseerde resultaat en door de versterking van het eigen vermogen (zie 1.2.5).

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

- Op 1 januari 2019 zal de schuldratio stijgen naar ca. 53,5% door de impact van de inwerkingtreding van IFRS 16.

IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019 en impliceert dat leasingverplichtingen (zoals huurovereenkomsten en concessieovereenkomsten) dienen uitgedrukt te worden op de balans van de leasingnemer en dit via het opnemen van een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld.

Voor Montea zijn er, als vastgoedeigenaar en dus leasinggever, geen wijzingen voor wat betreft de waardering van de vastgoedportefeuille en zal Montea haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan de reële waarde conform IAS 40.

Ondanks het feit dat Montea voornamelijk leasinggever is, treedt Montea tevens op als leasingnemer voor de concessieovereenkomsten op terreinen waarvoor Montea niet de naakte eigendom aanhoudt. Voor deze concessieovereenkomsten zal Montea als leasingnemer een gebruiksrecht als vastgoedbelegging en een bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld opnemen in de balans vanaf 1/01/2019, wat de impact van ca. 2,2% op de schuldratio verklaart.

Daarnaast zal de toepassing van IFRS 16 ook een impact hebben op de resultatenrekening. De terugkerende concessievergoeding zal vanaf 2019 verwerkt worden via het Financieel resultaat in plaats van via het Netto Huurresultaat.

<sup>68</sup> \*De interest coverage ratio wordt berekend door de som van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, samen met de financiële opbrengsten, te delen door de netto inkomsten

<sup>69</sup> Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- De EPRA NAV<sup>70\*</sup> per 31/12/2018 bedraagt € 34,63 per aandeel (€ 29,67 per aandeel per 31/12/2017). De stijging is het gevolg van het gerealiseerde EPRA resultaat deels gecompenseerd door de uitkering van het dividend, de impact van kapitaalverhogingen en de herwaardering van de portefeuille. De EPRA NNNAV per aandeel bedraagt € 34,16 op 31 december 2018 (€ 29,14 per aandeel per 31/12/2017).

### 5.4.3 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2018

#### 5.4.3.1 Algemeen

Indien de geconsolideerde schuldratio 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 schuldratio 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.

#### 5.4.3.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2018

Op basis van de cijfers per 31/12/2018 bedraagt de geconsolideerde schuldratio van de GVV 51,3%. Voor meer informatie aangaande de verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2018 verwijzen wij naar punt 5.4.2 in dit jaarlijks financieel verslag.

#### 5.4.3.3 Evolutie van de schuldratio van de geregementeerde vastgoedvennootschap

Historisch gezien is de schuldratio 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 schuldratio terug daalde onder de 50%.

In september 2012 steeg de schuldratio 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 schuldratio daalde terug tot 50,80% in het eerste trimester van 2013.

<sup>70</sup> \*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](http://www.epra.com). 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](http://www.epra.com).



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 schuldratio 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 om over te gaan tot een inbreng in natura (voor de acquisitie van Apeldoorn) en een keuzedividend teneinde de schuldratio 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 schuldratio 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 schuldratio 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 schuldratio daalde naar 51,65% per 31/12/2016.

In 2017 hebben nieuwe acquisities plaatsgevonden, waaronder de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017, de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017, de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017, de oplevering van het project Crossdock Center, Mainfreight te Genk, in Q3/2017, de aankoop van de site te Willebroek, verhuurd aan Decathlon, de verwerving van het terrein Tyraslaan te Vilvoorde, de verwerving van de site te Saintes, verhuurd aan Noukies, in Q4/2017 en de verwerving van de aandelen van Orka Aalst NV in Q4/2017. Deze werden enerzijds gefinancierd door de kapitaalverhoging, die in september 2017 heeft plaatsgevonden en door bankfinancieringen anderzijds waardoor de schuldratio stabiel (51,9%) blijft t.o.v. vorig jaar (51,6%).

Op 31 december 2017 bedraagt de schuldratio 51,9%<sup>71</sup> op geconsolideerd niveau en 52,4% 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.

<sup>71</sup> De schuldratio wordt berekend volgens het GVV KB.

In de eerste helft van 2018 heeft Montea de site te Hoofddorp in Nederland, verhuurd aan Idexx Europe gekocht via een inbreng in natura. Bovendien heeft Montea haar aandeelhouders het keuzedividend voorgesteld. 55% van de aandeelhouders kozen voor een uitbetaling van het dividend in aandelen. Beide impacten (inbreng en keuzedividend) hebben een verlagend effect op de schuldgraad.

Verder werden in de eerste helft van 2018 de sites te Mesnil-Amélot (verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering) en te Lesquin (verhuurd aan DHL) aangekocht via vreemd vermogen. Ook de lopende ontwikkelingsprojecten:

- te Bilzen (verhuurd aan Carglass)
- te Luik (verhuurd aan Malysse-Sterima, Sinotrans en Easylog)
- te Brucargo (verhuurd aan Worldwide Flight Services (WFS))
- te Bornem (verhuurd aan Edialux – Pelsis)
- te Etten-Leur (verhuurd aan BAS Logistics)
- te Schiphol (verhuurd aan Thomsen Select en Milestone)
- en het renovatieproject te Millmort (verhuurd aan EC Hub en Sinotrans) werden via vreemd vermogen gefinancierd. Deze aankopen/ontwikkelingen hebben een verhogend effect op de schuldgraad.

In de tweede helft van 2018 is Montea overgegaan tot de aankoop van de verhuurder terreinen te Tiel (Nederland) via een inbreng in natura. Deze transactie werd vergoed via de nieuwe uitgifte van aandelen van Montea aan de verkopende partij (De Kellen B.V.). Hiermee is het eigen vermogen van de vennootschap verstevigd met € 41,2 miljoen. Een saldo van € 4,4 miljoen werd in cash voldaan.

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

#### 5.4.3.4 Investeringspotentieel van Montea in de toekomst

Op basis van deze huidige schuldratio (51,3% per 31/12/2018) zou het investeringspotentieel ongeveer € 373 miljoen<sup>72</sup> bedragen zonder daarbij de maximale schuldratio van 65% te overschrijden (zie tabel hieronder).

<sup>72</sup> 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.

In euro	31/12/2018	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	911.833.835	373.000.000	1.284.833.835
Andere activa	37.642.865		37.642.865
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>373.000.000</b>	<b>1.322.476.700</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>433.568.523</b>	-	<b>433.568.523</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>515.908.177</b>	<b>373.000.000</b>	<b>888.908.177</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>427.154.510</b>	<b>373.000.000</b>	<b>800.154.510</b>
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186.196		10.186.196
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	416.968.314	373.000.000	789.968.314
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>88.753.667</b>	-	<b>88.753.667</b>
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	18.819.488		18.819.488
Andere kortlopende verplichtingen	69.934.179		69.934.179
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>373.000.000</b>	<b>1.322.476.700</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>51,3%</b>		<b>65,0%</b>

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldratio niet meer dan 60% mag bedragen. Zodoende zou, op basis van dezelfde berekening, het investeringspotentieel ongeveer € 206 miljoen bedragen.

In euro	31/12/2018	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen + Materieel vast actief	911.833.835	206.000.000	1.117.833.835
Andere activa	37.642.865		37.642.865
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>206.000.000</b>	<b>1.155.476.700</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>433.568.523</b>	-	<b>433.568.523</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>515.908.177</b>	<b>206.000.000</b>	<b>721.908.177</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>427.154.510</b>	<b>206.000.000</b>	<b>633.154.510</b>
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186.196		10.186.196
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	416.968.314	206.000.000	622.968.314
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>88.753.667</b>	-	<b>88.753.667</b>
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	18.819.488		18.819.488
Andere kortlopende verplichtingen	69.934.179		69.934.179
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>206.000.000</b>	<b>1.155.476.700</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>51,3%</b>		<b>60,0%</b>

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

Op basis van het huidig eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 200 miljoen, de maximale toegelaten schuldratio van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 22%.

In euro	31/12/2018	Investeringspotentieel	Balans na investeringpotentieel
Vastgoedbeleggingen	911.833.835	-	711.833.835
Andere activa	37.642.865		37.642.865
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>-</b>	<b>749.476.700</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>433.568.523</b>	<b>-</b>	<b>233.568.523</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>515.908.177</b>		<b>515.908.177</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>427.154.510</b>	-	<b>427.154.510</b>
Voorzieningen	-		-
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186.196		10.186.196
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-		-
Andere langlopende verplichtingen	416.968.314		416.968.314
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>88.753.667</b>	-	<b>88.753.667</b>
Voorzieningen	-		-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-		-
Overlopende rekeningen	18.819.488		18.819.488
Andere kortlopende verplichtingen	69.934.179		69.934.179
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>-</b>	<b>749.476.700</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>51,3%</b>		<b>65,0%</b>

Sinds de oprichting van Montea heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van € 27,7 miljoen opgenomen, het merendeel door de recente financiële crisis einde 2008 en 2009.

Op basis van de huidige staat en de waardebepaling van de portefeuille door de onafhankelijke schatter, ziet Montea geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde. Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldratio van 51,3% voldoende buffer biedt om mogelijke negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

Montea is van oordeel dat de schuldratio 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 schuldratio van ongeveer 55%. Montea zal erop toezien dat zij nooit een schuldratio van meer dan 60% zal hebben (zoals vervat in de bankconvenanten).

De schuldratio 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.

## 5.4.3.5 Voorziene evolutie van de schuldratio in 2019

Onderstaande tabel geeft de verwachte evolutie weer van de schuldratio tot en met 31/12/2019.

In euro	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
Vastgoedbeleggingen	911.833.835	1.012.241.178	1.035.870.278	1.063.672.755	1.088.853.007
Andere activa	37.642.865	37.642.865	37.642.865	37.642.865	37.642.865
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>1.049.884.043</b>	<b>1.073.513.143</b>	<b>1.101.315.620</b>	<b>1.126.495.872</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>433.568.523</b>	<b>600.656.450</b>	<b>593.717.274</b>	<b>602.422.274</b>	<b>611.127.274</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>515.908.177</b>	<b>449.227.593</b>	<b>479.795.869</b>	<b>498.893.346</b>	<b>515.368.598</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>427.154.510</b>	<b>369.178.926</b>	<b>392.808.026</b>	<b>420.610.503</b>	<b>445.790.755</b>
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186.196	10.186.196	10.186.196	10.186.196	10.186.196
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	416.968.314	358.992.730	382.621.830	410.424.307	435.604.559
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>88.753.667</b>	<b>80.048.667</b>	<b>86.987.843</b>	<b>78.282.843</b>	<b>69.577.843</b>
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-
Overlopende rekeningen	18.819.488	18.819.488	18.819.488	18.819.488	18.819.488
Andere kortlopende verplichtingen	69.934.179	61.229.179	68.168.355	59.463.355	50.758.355
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>949.476.700</b>	<b>1.049.884.043</b>	<b>1.073.513.143</b>	<b>1.101.315.620</b>	<b>1.126.495.872</b>
	486.902.493	420.221.909	450.790.185	469.887.662	486.362.914
<b>Schuldgraad</b>	<b>51,3%</b>	<b>40,0%</b>	<b>42,0%</b>	<b>42,7%</b>	<b>43,2%</b>

Deze evolutie van de schuldratio is gebaseerd op:

- een schuldratio van 51,3% per 31/12/2018
- een schuldratio van 43,2% per 31/12/2019 rekening houdend met onderstaande items:
  - € 158,4 miljoen versterking van het eigen vermogen (kapitaalverhoging)
  - voorgestelde dividenduitkering (waarbij 65% van de aandeelhouders zal kiezen voor het keuzedividend) zal zorgen voor een daling van het eigen vermogen
  - afgezet door het in 2019 gebudgetteerde EPRA resultaat dat zal zorgen voor een stijging van het eigen vermogen
  - € 9,9 miljoen voornamelijk met betrekking tot reeds opgeleverde projecten in Bornem (verhuurd aan Edialux), Bilzen (verhuurd aan Carglass), Luik (verhuurd aan Malysse, Easylog, Sinotrans), Brucargo (verhuurd aan WFS), Oss (verhuurd aan Vos) gefinancierd met vreemd vermogen
  - € 27,2 miljoen voor de verdere ontwikkeling van de projecten te Waddinxveen (verhuurd aan Isero) en het uitbreidingsproject te Heerlen (verhuurd aan Doc Morris) gefinancierd met vreemd vermogen.
  - € 8,0 miljoen voor de installatie van zonnepanelen op de bestaande Belgische portefeuille gefinancierd met vreemd vermogen
  - € 4,5 miljoen voor de installatie van zonnepanelen op de bestaande Nederlandse portefeuille gefinancierd met vreemd vermogen
  - € 1,6 miljoen gelinkt aan de onderhoudswerken aan de bestaande vastgoedportefeuille (Frankrijk) gefinancierd met vreemd vermogen
  - € 11,8 miljoen voor het ontwikkelingsproject te Saint-Laurent de Blangy (Frankrijk) gefinancierd met vreemd vermogen
  - € 3 miljoen gelinkt aan de verkoop van het project te Bondoufle (Frankrijk)

- € 30,0 miljoen ontwikkelingsproject (ambitie) (EUR 15 miljoen/trimester in Q3 en Q4 2019) gefinancierd met vreemd vermogen
- € 37,0 miljoen voor de aankoop van het verhuurd terrein te Born (Nederland) gefinancierd via een overbruggingskrediet
- € 3,5 miljoen voor de aankoop van het ontwikkelingsterrein te Meyzieu (Frankrijk) gefinancierd met vreemd vermogen
- € 46,8 miljoen IFRS 16 impact opgenomen in de langlopende schulden (vreemd vermogen).

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

#### 5.4.3.6 Besluit

Montea is van oordeel dat de schuldratio 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 schuldratio van ongeveer 55% en zal erop toezien dat zij nooit een schuldratio van meer dan 60% zal hebben (zoals vervat in de bankconvenanten).

De schuldratio van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, nl. logistiek 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.

## 5.5 Conclusies voor het boekjaar 2018

Op financieel vlak werd het jaar 2018 voor Montea vooral gekenmerkt door goede operationele resultaten:

- Het EPRA resultaat stijgt met 33 % t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.
- Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,95 per aandeel t.o.v. € 2,58 per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar.
- Een operationele marge<sup>73</sup> van 92,3 % t.o.v. 92,0% in 2017<sup>74</sup>.

<sup>73</sup> Zie sectie 8.11.

<sup>74</sup> Operationele marge exclusief éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation in 2017.

## 5.6 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2018 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 21 mei 2019 voor, een bruto dividend uit te keren van € 2,26 bruto per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van € 1,58 per aandeel.

## 5.7 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

**21/02/2019**

**Montea kondigt onderstaande nieuwe investeringen aan voor een totaal bedrag van € 83,0 miljoen.**

### **Verwerving van een verhuurd terrein in Born (NL). Investering van ca € 37,0 miljoen.**

Het terrein, met een oppervlakte van 220.000m<sup>2</sup>, is verhuurd aan Koopman Logistics Group voor een looptijd van 12,5 jaar. De ligging is excellent, aan de autosnelweg A2 en het Julianakanaal. Het terrein biedt eveneens directe toegang tot de Barge & Rail-terminal van Born voor de distributie van containers naar de havens van Antwerpen en Rotterdam. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 37,0 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), genereert een onmiddellijk netto aanvangsrendement van ongeveer 5,4% en heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 120.000 m<sup>2</sup> aan hoogwaardige logistieke ruimte op een toplocatie.



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

Na een tender in 2018, werd Montea door Unéal geselecteerd om een state-of-the-art distributiecentrum te ontwikkelen met een oppervlakte van ca 33.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca 1.900 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De bouwwerkzaamheden van dit project zullen aanvangen in het eerste kwartaal van 2019 (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) met verwachte oplevering van het project tegen eind 2019. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 18,7 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en zal bij oplevering een verwacht netto aanvangsrendement genereren van ongeveer 6,4%.



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

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



### Verviervoudiging van de totale oppervlakte aan zonnepanelen: 225.000 m<sup>2</sup> nieuwe zonnepanelen in België en 110.000 m<sup>2</sup> nieuwe zonnepanelen in Nederland voor een investering van ca. EUR 23,8 miljoen

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

#### 21/02/2019

##### Montea lanceert kapitaalverhoging van EUR 160,0 miljoen max.<sup>75</sup>

Montea kondigt een kapitaalverhoging aan binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een bedrag van € 160.041.189,60.

#### 01/03/2019

##### Definitieve resultaten van het openbaar aanbod tot inschrijving op de kapitaalverhoging.<sup>76</sup>

Ingevolge het openbaar aanbod tot inschrijving op 2.847.708 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht ten belope van maximum EUR 160.041.189,60[1], bedraagt het totale kapitaal van Montea per 5 maart 2019 EUR 319.200.554,51. Het kapitaal wordt voortaan vertegenwoordigd door 15.662.400 aandelen die genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris.

<sup>75</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 21/02/2019.

<sup>76</sup> Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 01/03/2019 en 05/03/2019..



## 5.8 Vooruitzichten voor het boekjaar 2019

### 5.8.1 Algemeen

Montea is zich ervan bewust dat haar activiteiten deels beïnvloed kunnen worden door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei kan immers een invloed hebben op de bezettingsgraad en op de huurinkomsten. Montea anticipeert hierop door een permanente herevaluatie van haar portefeuille, waarbij regelmatig niet-strategische panden worden gedesinvesteerd. Daarnaast focust Montea bij haar investeringen op multi-modale toplocaties, met een voorkeur voor haven- en luchthavenlocaties in België, Frankrijk en Nederland. Voor nieuwe ontwikkelingen tracht Montea tevens langlopende huurcontracten aan te gaan met bedrijven in sectoren met een hoge toegevoegde waarde. Tot slot zoekt Montea op permanente basis naar verduurzaming van haar portefeuille, bijvoorbeeld door de installatie van zonnepanelen op haar daken. Bovenstaande focus op kwaliteit leidt tot een portefeuille met sterke portefeuillegedevondamentals, waaronder een hoge bezettingsgraad (99%) en lange looptijd van de huurcontracten op eerste vervalddag (8 jaar).

Door de huidige positie van Montea (als ontwikkelaar en eindinvesteerder) kan zij inspelen op de groeiende appetijt voor logistiek vastgoed in haar 3 thuismarkten. Via haar brede netwerk is Montea ideaal gepositioneerd om te voldoen aan economische trends zoals e-commerce en de toenemende vraag naar verduurzaming.

In 2019 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 2019 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), Jan De Rijk in Eindhoven (2016), Bas Logistics in Etten-Leur (2017), Noukies in Saintes (2017) en De Kellen B.V. in Tiel (2018).
- 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 onder andere 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 partnershipovereenkomsten werden gebouwen op maat ontwikkeld zoals Dachser, Federal Mogul, Metro en Decathlon op het MG Park De Hulst in Willebroek (BE), DHL Global Forwarding, St Jude Medical, Nippon Express Belgium, DHL Aviation 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.

- 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 199.469 m<sup>2</sup> aan ontwikkelingspotentieel in portefeuille.
- 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 waardeverstijgingen 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.

### 5.8.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

#### □ Investeringspipeline

Met de uitbouw van de teams in de 3 landen in 2018 en de opzet van verschillende partnerships zal Montea in 2019 het stevige groeiverhaal van de afgelopen jaren verder zetten.

Deze groei zal in de huidige geografische thuismarkten worden gerealiseerd o.a. door:

- een combinatie van verwerven van grondposities met het oog op het ontwikkelen van voorverhuurde build-to-suit projecten;
- sale-and-lease back transacties;
- investeringen binnen de uitgebreide GVV wetgeving;
- investeringen in hernieuwbare energiebronnen.

Montea verwacht in 2019 de portefeuille met € 177,5 miljoen (waarvan reeds 83% of € 147,5 miljoen geïdentificeerd) te doen groeien naar € 1,09 miljard.

#### □ Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

De groei van de portefeuille gaat gepaard met een continue arbitrage wat resulteert in uitzonderlijke vastgoed gerelateerde prestatie-indicatoren zoals bezettingsgraad (99,1% eind 2018), gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid (8,5 jaar eind 2018) en gemiddelde leeftijd van de gebouwen (<7 jaar eind 2018). Dankzij haar focus op type klant en hun activiteit (zoals o.a. health care sector, recycling sector,...) alsook op strategische locaties met hoge toegevoegde waarde (zoals o.a. luchthavens, water gebonden locaties,...) slaagt Montea erin om haar vastgoedportefeuille optimaal uit te bouwen.

Montea verwacht in 2019 de bezettingsgraad minstens boven 97,5% te houden.

Montea verwacht in 2019 de gemiddelde duurtijd van haar contracten op eerste vervaldatum boven 7,5 jaar aan te houden.

#### □ Financieringsstrategie

Montea heeft als doelstelling om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij getracht wordt de duurtijd van haar financieringen in overeenstemming te brengen met de duurtijd van haar

huurcontracten. Wanneer zij investeert, zal zij steeds rekening houden met een beoogde schuldratio rond 55%.

Montea verwacht in 2019 de gemiddelde kost van de schulden verder te verlagen naar 2,4%.

□ EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel

Montea verwacht in 2019 een groei van 5% van het EPRA resultaat per aandeel te realiseren.

Montea verwacht in 2019 een groei van het dividend per aandeel in lijn met de groei van het EPRA resultaat per aandeel, hetzij 5%, op basis van een pay-out ratio van 80%. Dit zal voor 2019 leiden tot een bruto dividend van € 2,37 per aandeel.

□ Operationele marge<sup>77</sup>

Per 31/12/2018 bedraagt de operationele marge 92,3%. Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea een operationele marge van 92% te kunnen aanhouden.

### 5.8.3 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 2019 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2018, 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.

#### 5.8.3.1 Hypothesen

Montea past de gebruikelijke boekhoudkundige methoden toe zoals gehanteerd in het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2018 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB. Sinds 1 januari 2019 is IFRS16 van toepassing op Montea.

Hypothesen zijn eerder conservatief, doch realistisch opgebouwd.

In de opmaak van de vooruitzichten 2019 werd reeds rekening gehouden met de realisatie van de kapitaalverhoging en dit voor een netto bedrag van € 157 miljoen wat een impact heeft op het gewogen gemiddeld aantal aandelen en bijgevolg het resultaat per aandeel. In de opmaak van de vooruitzichten 2019 werd voor de bepaling van de vastgoedbeleggingen rekening gehouden met:

<sup>77</sup> Zie sectie 8.10.

1. Investeringsprojecten voor een totaal bedrag van € 49,2 miljoen;
2. Gerealiseerde investeringen in de periode (2 maanden) voorafgaand aan de opmaak van deze vooruitzichten ten belope van € 51,5 miljoen;
3. Een bijkomende totale ambitie van € 30,0 miljoen;
4. De impact van IFRS 16 van € 46,8 miljoen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de investeringen en verwachte timing zoals opgenomen in de vooruitzichten van 2019.

Overzicht investeringen opgenomen in de vooruitzichten 2019		01/01/2019 -> 21/02/2019 Punt 2.	22/02/2019 -> 31/12/2019 Punt 1.	Ambitie Punt 3.	IFRS 16 impact Punt 4.	Totaal 2019
BE+NL	In 2018 opgeleverde projecten (1)	6,9	3,0	-	-	9,9
NL	Lopende ontwikkelingsprojecten	7,6	19,6	-	-	27,2
NL	Aankoop terrein te Born	37,0	-	-	-	37,0
BE	Zonnepanelen België	-	8,0	-	-	8,0
FR	Ontwikkeling te Saint Laurent de Blangy	-	11,8	-	-	11,8
FR	Onderhoudswerken bestaande portefeuille	-	1,6	-	-	1,6
FR	Aankoop terrein te Meyzieu	-	3,5	-	-	3,5
FR	Verkoop te Bondoufle	-	-3,0	-	-	-3,0
NL	Zonnepanelen Nederland	-	4,7	-	-	4,7
NL	Nabetaling koopsom Tiel (2)	-	-	-	-	0,0
	Bijkomende ambitie (3)	-	-	30,0	-	30,0
	Impact IFRS 16 (4)	-	-	-	46,8	46,8
	<b>Totaal geïdentificeerde investeringen</b>	<b>51,5</b>	<b>49,2</b>	<b>30,0</b>	<b>46,8</b>	<b>177,5</b>

(1) Bornem (verhuurd aan Edialux), Bilzen (verhuurd aan Carglass), Luik (verhuurd aan Malysse, Easylog & Sinotrans), Brucargo (verhuurd aan WFS), Oss (verhuurd aan Vos)

(2) Projecten opgenomen in de bestemming van de opbrengsten; echter reeds opgenomen op de balans van 31 december 2018

(3) Bijkomende ambitie zijn nog niet geïdentificeerde projecten

(4) Geen cash out voor IFRS 16 impact

Onder punt 1. investeringsprojecten worden voor 2019 volgende investeringen opgenomen:

- € 3,0 miljoen te ontvangen facturen met betrekking tot het reeds opgeleverde project in Luik (België) met impact op de operationele resultaten vanaf januari 2019 (het project werd eind 2018 opgeleverd);
- € 19,6 miljoen voor de ontwikkelingsprojecten te Waddinxveen en Heerlen (Nederland) met een positieve impact op de operationele resultaten vanaf de verwachte opleveringsdatum zijnde respectievelijk oktober 2019 en juni 2019;
- € 8,0 miljoen voor de installatie van zonnepanelen op de bestaande Belgische portefeuille met impact op de operationele resultaten vanaf de verwachte opleveringsdatum;
- € 11,8 miljoen voor het ontwikkelingsproject te Saint-Laurent de Blangy (Frankrijk) zonder impact op de operationele resultaten aangezien de oplevering in 2020 verwacht wordt;
- € 1,6 miljoen gelinkt aan de onderhoudswerken aan de bestaande vastgoedportefeuille (Frankrijk) zonder impact op de operationele resultaten;
- € 3,5 miljoen voor de aankoop van het ontwikkelingsterrein te Meyzieu (Frankrijk)
- - € 3 miljoen gelinkt aan de verkoop van het project te Bondoufle (Frankrijk) met een negatieve impact op de operationele resultaten vanaf de verwachte datum van ondertekening van de verkoopakte;
- € 4,7 miljoen voor de installatie van zonnepanelen op de bestaande Nederlandse portefeuille zonder impact op de operationele resultaten aangezien de oplevering in 2020 verwacht wordt.

Onder punt 2. gerealiseerde investeringen in 2019 voorafgaand aan de opmaak van deze vooruitzichten worden volgende investeringen in rekening genomen:

- € 6,9 miljoen uitgaven in januari en februari 2019 voornamelijk met betrekking tot reeds opgeleverde projecten in Bornem (verhuurd aan Edialux), Bilzen (verhuurd aan Carglass), Luik (verhuurd aan Malysse, Easylog, Sinotrans), Brucargo (verhuurd aan WFS), Oss (verhuurd aan Vos);
- € 7,6 miljoen uitgaven in januari en februari 2019 voor de verdere ontwikkeling van de projecten te Waddinxveen en Heerlen (Nederland);
- € 37,0 miljoen voor de aankoop van het verhuurd terrein te Born, Nederland.

Onder punt 3. bijkomende totale ambitie worden volgende elementen opgenomen (bovenop de projecten uit punt 1. & 2.):

- € 15,0 miljoen ontwikkelingsproject (ambitie) in het 3<sup>de</sup> kwartaal van 2019 met beperkte impact op de operationele resultaten van 2019
- € 15,0 miljoen ontwikkelingsproject (ambitie) in het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2019 met beperkte impact op de operationele resultaten van 2019

Voor de financiering van deze bijkomende totale ambitie zullen de revolving kredietlijnen (waarop teruggestort zal zijn na de realisatie van de kapitaalverhoging) opnieuw opgetrokken worden.

Onder punt 4. impact van IFRS 16 wordt de (pro forma) impact van de toepassing van IFRS 16 op de vastgoedbeleggingen van ca EUR 46,8 miljoen opgenomen.

IFRS 16 vervangt IAS 17 Leases, IFRIC 4 Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC-15 Operationele leases – Incentives en SIC- 27 Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst. IFRS 16 stelt dat een onderneming zijn leasingverplichtingen dient uit te drukken op de balans en dit via het boeken van een gebruiksrecht en een bijhorende leasingverplichting. IFRS 16 specificeert de beginselen voor wat betreft de opname, waardering, presentatie en toelichting van leases. Deze verwerking is vergelijkbaar met de verwerking van financiële leases onder IAS 17.

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

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

De verwerking van leases door leasinggevers is onder IFRS 16 in grote lijnen gelijk aan de huidige verwerkingwijze onder IAS 17. Leasinggevers blijven alle leases classificeren aan de hand van hetzelfde classificatieprincipe als in IAS 17 en blijven een onderscheid maken tussen twee soorten leases: operationele en financiële leases. IFRS 16 vereist verder dat leasingnemers en leasinggevers uitgebreidere toelichtingen verschaffen dan onder IAS 17. IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Montea past geen vervroegde toepassing toe.

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

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

### 5.8.3.2 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kunnen 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 2019 (4,4% van de totale portefeuille) worden op individuele basis conservatieve inschattingen van wederverhuur (verlenging of vernieuwing) opgemaakt.

In dit resultaat werd rekening gehouden met de aangekondigde investeringen:

- (i) Alle in 2019 opgenomen investeringen die huurgelden opbrengen zijn “committed” investeringen. Zij brengen bij aan het totaal netto huurresultaat voor een bedrag van EUR 3,1 miljoen.
- (ii) Er zijn geen huurgelden voorzien van investeringen in “due diligence” fase aangezien deze investeringen niet werden opgenomen in de vooruitzichten.
- (iii) Er zijn eveneens geen huurgelden voorzien voor investeringen onder de opgenomen bijkomende ambitie (EUR 15 miljoen per trimester vanaf Q3 2019) (zoals toegelicht onder 5.8.3.1 Hypothesen).

De in 2018 gerealiseerde investeringen hebben slechts een beperkte impact op het netto huurresultaat van 2018, maar dragen voor een volledig jaar bij tot het netto huurresultaat van 2019. Bovendien zijn het merendeel van de investeringen van Montea build-to-suit ontwikkelingen die pas na de ontwikkelingsperiode bijbrengen aan het netto huurresultaat. Hierdoor brengen de in 2019 opgenomen investeringen (zoals toegelicht onder (i) en (iii) hier boven) slechts beperkt bij aan het netto huurresultaat van 2019. Dit verklaart de stijging van het netto huurresultaat met 28% tussen 2018 en 2019.

#### Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en kosten

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

Verder omvat deze sectie inkomsten van zonnepanelen die voor de bestaande portefeuille conservatief werden ingeschat, rekening houdende met een verlies van productie omwille van ouderdom en herstellingswerkzaamheden aan het dak van de site Tragel te Aalst. De in 2019 opgenomen investeringen in zonnepanelen (zoals toegelicht onder punt 1 in sectie 7.2) genereren:

- (i) voor België opbrengsten vanaf de verwachte opleveringsdatum;
- (ii) voor Nederland geen opbrengsten gezien de verwachte opleveringsdatum niet in 2019 valt.

Ook de beheersvergoeding van het onroerend goed dat Montea aanrekent aan haar klanten valt onder deze sectie. Hier wordt rekening gehouden met de in 2019 nieuw afgesloten contracten gelinkt aan geïdentificeerde investeringen.

### Vastgoedkosten

Deze kosten omvatten voornamelijk makelaarscommissies, interne beheersvergoedingen alsook kosten en taken verbonden aan niet-verhuurde gebouwen. Deze werden voor 2019 geraamd op basis van de huidige portefeuille (in functie van de conservatieve verlenging of wederverhuringshypothesen, zie Netto Huurresultaat). De verwachting is dat de geïdentificeerde investeringen geen additionele vastgoedkosten met zich zullen meebrengen aangezien de bezettingsgraad van deze investeringen 100% bedraagt.

### Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten omvatten voornamelijk volgende zaken:

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

Recurrente algemene kosten worden opgenomen in de vooruitzichten op basis van effectieve inschattingen per kostencategorie. Voor de niet recurrente algemene kosten worden de effectieve kosten van 2018 na indexatie met 2% opgenomen. Marketing en personeelskosten worden voorzien op basis van een best benaderende inschatting.

### Interestlasten

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

- de reële financiële uitstaande schuld van EUR 472,2 miljoen op 31 december 2018, bestaande uit EUR 350,0 miljoen aan uitstaande kredietlijnen, EUR 109,5 miljoen aan uitstaande Obligaties, EUR 1,1 miljoen aan leasingschulden, EUR 1,4 aan borgtochten ontvangen in contanten en EUR 10,2 miljoen aan andere financiële schulden;
- de verwachte wijzigingen gedurende het jaar inzake de financiële schuld; de terugbetaling van reeds opgenomen revolving kredietlijnen naar aanleiding van de realisatie van de kapitaalsverhoging op 5 maart 2019 voor een netto bedrag van EUR 157 miljoen enerzijds en anderzijds het heropenen van de terugbetaalde revolving kredietlijnen in functie van de lopende investeringspijlijn.

De Vennootschap is per 31 december 2018 voor 90,8% ingedeckt via financiële indekkingsinstrumenten (IRS contracten en Caps). In de vooruitzichten van 2019 werden geen nieuwe indekkingscontracten opgenomen in 2019.

De globale gemiddelde financieringskost voor 2019 wordt berekend op 2,4% (tegenover 2,6% over het gehele jaar 2018) rekening houdend met volgende aspecten:

- de gemiddelde financiële schuldenlast zoals hierboven wordt weergegeven
- de financiële kost van de op datum van het Jaarverslag opgenomen kredietlijnen, rekening houdend met een terugbetaling van enkele revolving kredietlijnen
- de financiële kost van de opgenomen obligatieleningen
- de financiële kost van de bestaande indekkingen (IRS en caps) zonder hierbij rekening te houden met extra indekkingen gezien de indekkingsgraad 90,8% bedraagt op 31 december 2018.

De totale financiële kost wordt vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde interesten berekend op de lopende projectontwikkelingen en de in 2019 opgenomen ambitie (verwacht wordt dat dit build-to-suit projecten zullen zijn). Op deze manier wordt de berekende intercalaire interest geneutraliseerd in de financiële kostenrekening en opgenomen in de investeringskost van het project op de actiefzijde van de balans totdat deze opgeleverd worden en dus huurinkomsten beginnen te genereren.

### Belastingen

Deze post omvat de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis van Montea is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die Montea geniet. De belastbare basis van de gereguleerde vastgoedvennootschap is immers beperkt tot de zogenaamde 'verworpen uitgaven', andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, en de ontvangen 'abnormale of goedgunstige voordelen' (GVV (België), SIIC (Frankrijk), FBI (Nederland)). Op een inschatting van de belastbare basis van de fiscale eenheid Montea 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 die niet kwalificeren als SIIC (Frankrijk) of FBI (Nederland) werd een raming gemaakt op basis van de geschatte lokale resultaten.

#### 5.8.3.3 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kunnen beïnvloeden

Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2019 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen.

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

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

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

Verder kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire risico's zoals omschreven in Hoofdstuk 1 (Risicofactoren).



## 5.8.3.4 Prognose van het EPRA resultaat

Op basis van bovenstaande hypothesen en de huidige vooruitzichten voor 2019 verwacht Montea een stijging van het EPRA resultaat per aandeel met 5 % per jaar van € 2,95 per aandeel tot € 3,11 per aandeel.

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2019 12 maanden 12 months	31/12/2018 12 maanden 12 months
Netto Huurresultaat	63 944	49 883
Vastgoedresultaat	65 850	52 068
Totaal Vastgoedkosten	-1 876	-1 730
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>63 974</b>	<b>50 338</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-4 288	-4 224
Andere operationele opbrengsten en kosten	-56	-61
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>59 630</b>	<b>46 053</b>
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0	31 975
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>59 630</b>	<b>78 031</b>
Financieel resultaat	-11 498	-13 366
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>48 132</b>	<b>64 665</b>
Belastingen	-470	-89
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>47 662</b>	<b>64 575</b>
<b>EPRA RESULTAAT (1)</b>	<b>47 662</b>	<b>35 724</b>
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	15 934 318	12 814 692
Gewogen gemiddelde aantal aandelen van de periode	15 306 154	12 100 327
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (2)</b>	<b>2,99</b>	<b>5,04</b>
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (2)</b>	<b>2,99</b>	<b>2,79</b>
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (3)</b>	<b>3,11</b>	<b>2,95</b>

(1) Het EPRA Resultaat is gelijk aan aan het Netto Resultaat exclusief de impact van het resultaat op de portefeuille

(code XVI, code XVII en code XVIII van de resultatenrekening) en de impact van de variatie op van de rentedekkingsinstrumenten

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

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

## 5.8.3.5 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 € 177,5 miljoen 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 schuldratio tussen de 50 en 55%. Om de schuldratio op peil te houden, werd het vooropgestelde EPRA resultaat van het boekjaar 2019 opgenomen, het resultaat van het openbaar aanbod en de toepassing van IFRS 16 in rekening gebracht wat leidt tot een geprojecteerde schuldratio van ongeveer 43,2 % eind 2019.

Anderzijds werd voor de evolutie van het vreemd vermogen eveneens rekening gehouden met de schuldratio. 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).

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2019	31/12/2018
Vaste activa	1.087.445	910.426
Vlottende activa	39.051	39.051
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.126.496</b>	<b>949.477</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>611.127</b>	<b>433.569</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>611.109</b>	<b>433.550</b>
Minderheidsbelangen	19	19
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>515.369</b>	<b>515.908</b>
Langlopende verplichtingen	445.791	427.155
Kortlopende verplichtingen	69.578	88.754
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.126.496</b>	<b>949.477</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>43,2%</b>	<b>51,3%</b>

### 5.8.3.6 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 2019 verwacht Montea een verdere stijging van dividend per aandeel met 5 % wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van € 2,37 per aandeel en een uitkeringsgraad van ongeveer 80 %.

## 5.8.4 Verslag commissaris over de vooruitzichten 2019



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

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

### Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Montea Comm. VA

In onze hoedanigheid als commissaris van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") en in toepassing van de Europese verordening (EG) n°809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en de geconsolideerde resultatenrekening ("de geconsolideerde financiële ramingen") over het boekjaar 2019 van de Vennootschap, vervat in hoofdstuk 7.2 van de verrichtingsnota, zoals goedgekeurd op 20 februari 2019 door de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap.

De hypothesen opgenomen in hoofdstuk 7.2.1 en 7.2.2 leiden tot de volgende raming van het EPRA resultaat over boekjaar 2019:

Periode: 1 januari 2019 - 31 december 2019

EPRA resultaat: 47,66 Miljoen euro

#### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

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

#### Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

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

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
RPM Brussel - RPR Brussel - B.T.W. - T.A.V. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE70 2100 9059 0069  
\* agissant au nom d'une société/handeland in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Verslag van de commissaris van 20 februari 2019 over de geconsolideerde financiële ramingen van Montea Comm. VA**

**Oordeel**

Naar ons oordeel:

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

Brussel, 20 februari 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens\*  
Vennoot  
\* Handelend in naam van een BVBA

19JK0131

## 5.9 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

### 5.9.1 Toepasselijke wetgeving en referentiecode

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

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

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

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

Montea zelf heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen aangenomen en heeft slechts één statutair benoemde zaakvoerder (de Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire Zaakvoerder. Als bestuursorgaan van de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap is het immers de raad van bestuur van Montea Management NV die collegiaal beslist over de waarden en de strategie van Montea, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen.

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

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

De Vennootschap 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 5.9.4.2 A (iii) (Raad van bestuur – Samenstelling).
- gelet op de beperkte omvang van de Vennootschap, heeft de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap beslist om geen afzonderlijk benoemingscomité op te richten. De taken van het benoemingscomité worden waargenomen door het remuneratiecomité, in het remuneratie- en benoemingscomité;
- overeenkomstig bepaling 2.9 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 moet de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder een secretaris aanstellen die de raad advies geeft betreffende alle bestuursaangelegenheden. Gelet op het beperkte personeelsbestand en de beperkte complexiteit van de organisatie van de Vennootschap is dat vooralsnog niet gebeurd. Wel werd met een advocatenkantoor afgesproken, indien nodig, advies te verstrekken inzake de administratieve opvolging van bestuursaangelegenheden en toepassing van de regels van deugdelijk bestuur.

## 5.9.2 Verklaringen betreffende de bestuurders

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

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

Management NV en sommige bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding<sup>78</sup>.

- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten, met uitzondering van Dirk De Pauw, Jo De Wolf<sup>79</sup>, PSN Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck, Eljarah BVBA, vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke en GCA Consult BVBA, vast vertegenwoordigd door Griet Cappelle.
- Er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerend management<sup>80</sup>, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

### 5.9.3 Beschrijving van de interne controle en risicobeheersystemen

#### 5.9.3.1 Algemeen

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

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

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

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's<sup>81</sup> 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.

#### 5.9.3.2 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

<sup>78</sup> Zie hoofdstuk "Het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de statutaire zaakvoerder".

<sup>79</sup> Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 5.9.6.4D.

<sup>80</sup> Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 5.9.6.4D.

<sup>81</sup> Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en drie investeringscomités. Het auditcomité heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap te monitoren. Montea laat zich bijstaan door externe adviseurs (EY, Primexis en ABAB/Deloitte in België, Frankrijk en Nederland) voor boekhoudkundige en fiscale aangelegenheden, deze partijen leveren louter bijstand (het betreft voor alle duidelijkheid geen delegatie van beheerstaken).

- De organisatie van de Vennootschap  
De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema worden weergegeven. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar zijn toebedeeld.
- Maatregelen tot voldoende competentie  
De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
  - de bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt ;
  - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
    - ✓ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
    - ✓ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
    - ✓ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

#### 5.9.3.3 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 Statutaire Zaakvoerder en minstens één bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder
  - goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de managervan 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.

#### 5.9.3.4 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.

#### 5.9.3.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

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

### 5.9.4 Raad van bestuur en comités

#### 5.9.4.1 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 "Statutaire Zaakvoerder"), een vennootschap die hoofdelijk en zonder beperking aansprakelijk is voor alle verbintenissen van Montea en die zelf wordt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf. Montea Management werd op 23 juni 2016 herbenaemd tot statutaire zaakvoerder van Montea voor een periode van tien jaar.

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

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

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

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

- de beheersorganen, op twee niveaus:
  - de Statutaire 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).

#### 5.9.4.2 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 Statutaire Zaakvoerder samengesteld uit de vijf kinderen van wijlen de heer Pierre De Pauw, die elk 20% van de aandelen aanhouden.

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

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

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

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

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

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

#### **(ii) Hoedanigheidsvereisten**

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

- kennis van de 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<sup>82</sup>;
- Sophie Maes<sup>83</sup>;

<sup>82</sup> Het bestuursmandaat van Ciska Servais loopt af op 21 mei 2019. Zij kan herbenoemd worden als onafhankelijk bestuurder.

<sup>83</sup> Het bestuursmandaat van Sophie Maes loopt af op 21 mei 2019. Zij kan herbenoemd worden als onafhankelijk bestuurder.

- Philippe Mathieu<sup>84</sup>.

### (iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit acht leden. De samenstelling van de raad van bestuur is per 31 december 2018 als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Dirk De Pauw	Uitvoerend bestuurder en sinds 1/10/2014 eveneens voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	18/05/2021
Jo De Wolf	Uitvoerend bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2022
Peter Snoeck	Niet-uitvoerend bestuurder <sup>85</sup>	01/10/2006	18/05/2021
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2018	18/05/2021
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	18/05/2021
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	21/05/2013	21/05/2019
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	03/10/2013	21/05/2019
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	16/05/2017	19/05/2020

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

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

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

### (iv) Curricula

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

#### Dirk De Pauw

<sup>84</sup> Het bestuursmandaat van Philippe Mathieu loopt af op 18 mei 2021.

<sup>85</sup> Tot 30/06/2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder.

**Voorzitter van de raad van bestuur en van de investeringscomités****Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 18/05/2021**


---

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

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

**Jo De Wolf****Uitvoerend bestuurder en CEO****Begin mandaat: 30/09/2010 - Herbenoemd tot 17/05/2022<sup>86</sup>**


---

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

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

**Peter Snoeck****Niet-uitvoerend Bestuurder****Begin mandaat: 1/10/2006 - Herbenoemd tot 18/05/2021**


---

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

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

---

<sup>86</sup> In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

**Philippe Mathieu****Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2018 - benoemd tot 18/05/2021**


---

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

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

**Jean-Marc Mayeur****Niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2012 - Herbenoemd tot 18/05/2021**


---

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

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

**Ciska Servais****Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder****Begin mandaat: 21/05/2013 - Herbenoemd tot 21/05/2019**


---

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

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

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

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

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

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

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

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

**B. Taken raad van bestuur**

Montea Management NV handelt, bij de uitvoering van haar taken in de hoedanigheid van Statutaire 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 Statutaire Zaakvoerder toegewezen (strategie en budget, jaarrekeningen, kwartaal- en halfjaarlijkse rekeningen, aanwending van het toegestane kapitaal, goedkeuring van de fusie-/splitsingsverslagen, bijeenroeping van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen, organiseren van de beslissingsorganen en benoeming van hun leden).

### C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2018 is de raad van bestuur 5 maal samengekomen en heeft de raad van bestuur 3 maal telefonisch vergaderd<sup>87</sup>. Tussendoor werden waar nodig in het belang van de vennootschap bijzondere ad hoc vergaderingen van de raad van bestuur gehouden via telefoonconferentie. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Aanvang 1 <sup>ste</sup> mandaat	Einde mandaat	Aanwezig- heid 2018
Dirk De Pauw	Voorzitter en uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2021	8/8
Jo De Wolf	Gedelegeerd bestuurder	Gedelegeerd bestuurder	September 2010	Mei 2022	8/8
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2018	Mei 2021	4/4
Peter Snoeck	Niet- uitvoerend bestuurder <sup>88</sup>	Familie De Pauw	Oktober 2006	Mei 2021	7/8
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2012	Mei 2021	7/8
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Mei 2013	Mei 2019	7/8
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2013	Mei 2019	8/8
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2017	Mei 2020	8/8
André Bosmans	Onafhankelijk – niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Oktober 2006	Mei 2018	4/4

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

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het auditcomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van de investeringscomités;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van de investeringscomités;

<sup>87</sup> Telefonische vergaderingen werden in 2018 niet vergoed.

<sup>88</sup> Tot 30/06/2018 was Peter Snoeck uitvoerend bestuurder.



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

#### D. Werking raad van bestuur

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

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

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van haar comités.

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

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

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

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

#### E. Voorzitter raad van bestuur

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

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

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

- de leiding en het goede verloop van de raad van bestuur te behartigen;
- op te treden als tussenpersoon tussen de raad van bestuur en de CEO;

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

#### **F. Professionele ontwikkeling van bestuurders**

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

- enerzijds de persoonlijke ontwikkeling van iedere bestuurder in zijn of haar eigen vakgebied door het bijwonen van verschillende 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.

#### **5.9.4.3 Auditcomité**

##### **A. Samenstelling auditcomité**

##### **(i) Situering**

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

## **(ii) Samenstelling**

Het auditcomité bestaat uit de volgende bestuurders:

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

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

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

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

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

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

## **B. Taken auditcomité**

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

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

- de monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- de beoordeling en de monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, alsook de goedkeuring van de vergoeding van deze commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap;
- het analyseren van de observaties die de commissaris maakt en waar nodig, het formuleren van aanbevelingen voor de raad van bestuur;
- het verzekeren dat alle wettelijke regelingen met betrekking tot eventuele strijdige belangen strikt toegepast worden.

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

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

#### C. Activiteitenverslag auditcomité

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

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

\*benoemd sinds mei 2018 – eerste deelname aan het auditcomité vond plaats in augustus 2018

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

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

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

#### D. Evaluatie auditcomité

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

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

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

#### 5.9.4.4 Remuneratie- en Benoemingscomité

##### A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

###### (i) Situering

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

###### (ii) Samenstelling

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

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

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

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

##### B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en lange-termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;

- de voorbereiding van het remuneratieverslag dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- de toelichting van het remuneratieverslag op de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders.

### C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

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

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2018
Ciska Servais	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder en Voorzitter	2/2
Sophie Maes	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	2/2
André Bosmans	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder <sup>89</sup>	1/1

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

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

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

### D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

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

#### 5.9.4.5 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

<sup>89</sup> Sinds mei 2018 niet langer bestuurder

apart investeringscomité voor Nederland opgericht met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers.

## (ii) Samenstelling

Het investeringscomité België bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck;
- 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;
- Inumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes;
- Brix & Co, vertegenwoordigd door Patricia Laureys.

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat uit de volgende personen:

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

Het investeringscomité Nederland bestaat uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- 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);
- HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylke Okkinga, directeur Nederland;
- Ard De Keijzer;
- Rien van den Heuvel.

## B. Taken investeringscomités

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

## C. Activiteitenverslag investeringscomités

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

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

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

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

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

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

#### 5.9.4.6 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

##### A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur



De raad van bestuur heeft de uitvoerende taken en het dagelijks bestuur van Montea aan het uitvoerend management toevertrouwd, bestaande op ogenblik van dit jaarverslag uit<sup>90</sup>:

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

De heer Jo De Wolf en de heer Dirk De Pauw, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV wet.<sup>91</sup>

## B. Situering

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

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

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

## C. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

- de voorbereiding van de beslissingen die door de raad van bestuur moeten worden genomen om hun verplichtingen te kunnen vervullen en het tijdig bezorgen van de hiervoor noodzakelijke informatie;
- de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur;
- het tot stand brengen van interne controles, onverminderd de toezichthoudende rol van de raad van bestuur, gebaseerd op wat goedgekeurd werd door de raad van bestuur;

<sup>90</sup> PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck, maakt geen deel meer uit van het uitvoerend management sinds 1 juli 2018.

<sup>91</sup> De raad van bestuur van 26 maart 2018 heeft beslist om de heer Dirk De Pauw te benoemen tot effectieve leider in de plaats van PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck, en dit met ingang van 1 juli 2018.

- het voorstellen van volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekeningen aan de raad van bestuur;
- de voorbereiding van de publicatie van de jaarrekeningen en andere materiële financiële en niet-financiële informatie;
- het voorstellen van een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie aan de raad van bestuur;
- het afleggen van verantwoording en rekenschap aan de raad van bestuur over de uitoefening van hun taken.

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

#### **D. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.9.5 Diversiviteitsbeleid**

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

waarbij beslissingen worden genomen en mogelijke problemen afgehandeld door deze vanuit verschillende oogpunten te analyseren.

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

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

## 5.9.6 Remuneratieverslag

### 5.9.6.1 Statutaire Zaakvoerder

#### A. Remuneratiebeleid

De statuten van de Statutaire 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 Statutair 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 resultaat<sup>92</sup> en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2de lid van de GVV wet. De Statutaire Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gedane kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

#### B. Remuneratie in het boekjaar 2018

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

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

<sup>92</sup> 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.

### 5.9.6.2 De raad van bestuur en haar comités

#### A. Remuneratiebeleid

Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt het continuïteitsprincipe toegepast. Zij worden enkel vergoed onder de vorm van zitpenningen betaald per effectief bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur en van comités binnen de raad van bestuur.<sup>93</sup> De voorzitter van de raad van bestuur ontvangt naast de zitpenningen een vaste vergoeding.

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

Het bedrag van de zitpenningen voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks goedgekeurd door de algemene vergadering op voorstel van de raad van bestuur, voorbereid door het remuneratie- en benoemingscomité.<sup>94</sup> Alle leden van de raad van bestuur zijn bovendien gedekt door een polis burgerlijke aansprakelijkheid bestuurders. De totale premie van € 25.127,50 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea.

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

#### B. Remuneratie in het boekjaar 2018

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

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

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

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

<sup>93</sup> Een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 (ingaaend vanaf 2019) voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van Montea Management NV van 21 mei 2019.

<sup>94</sup> Een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 (ingaaend vanaf 2019) voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van Montea Management NV van 21 mei 2019.

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

### C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Voor het boekjaar 2019 en 2020 blijft de thans geldende remuneratie voor de leden van de raad van bestuur en haar comités behouden:

- de zitpenning voor de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders is vastgelegd op € 2.000 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur. De uitvoerende en de niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders ontvangen geen zitpenningen.
- de voorzitter van de raad van bestuur ontvangt een jaarlijkse vaste vergoeding van € 60.000.
- de voorzitter en de niet-uitvoerende en onafhankelijke leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning van € 2.000 per effectief bijgewoonde vergadering;
- maar er wordt voorzien in een bijkomende vaste jaarlijkse vergoeding van € 4.000 voor de onafhankelijke bestuurders voor het bijwonen van ad hoc telefonische raden van bestuur of andere verplichtingen.<sup>95</sup>

<sup>95</sup> Deze bijkomende vergoeding wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van Montea Management NV van 21 mei 2019.

## 5.9.6.3 De investeringscomités

**A. Remuneratiebeleid**

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

**B. Remuneratie in het boekjaar 2018**

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

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

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

**C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren**

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

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

#### 5.9.6.4 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 transacties<sup>96</sup>.

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

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

##### B. Remuneratie in het boekjaar 2018

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

Communicatie:

- Focus op corporate communicatie
- Optimalisatie website

Business Development BE/NL/FR:

- > 95% EPRA bezettingsgraad
- Groei portefeuille met € 100mio /jaar

<sup>96</sup> Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

- Uitbouw Nederlands team & integratie Julien Mongoin

#### Finance:

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

#### Operations:

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

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

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2018 heeft het uitvoerend management<sup>97</sup> de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
Jo De Wolf (*)	€ 491.337	€ 158.600	€ 0	€ 0	€ 649.937
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1.871.354	€ 418.800	€ 0	€ 14.400	€ 2.304.554
	<b>€ 2.362.691</b>	<b>€ 577.400</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 14.400</b>	<b>€ 2.954.491</b>

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

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

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

### C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

<sup>97</sup> Het uitvoerend management bestaat uit zes leden (zie punt 5.9.4.6 A. ).



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

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

Communicatie:

- Verbeteren corporate identity via verschillende initiatieven

Business Development BE/NL/FR:

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

Finance:

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

Operations:

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

#### **D. Aandelen aankoopplan**

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

Onder dit aandelen aankoopplan kocht de CEO Jo De Wolf op 26 september 2018 100.000 aandelen aan een eenheidsprijs van € 43,11 berekend als 83,33% van de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 (dertig) beursdagen voor 21 september 2018 – t.w. € 51,73. Deze aandelen zijn krachtens het plan onderworpen aan een lock-up van 3,5 jaar.

#### **E. Vertrekvergoedingen**

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

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

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

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

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

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

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

### 5.9.7 Controle - Intern toezicht - Toezicht op het uitvoerend management

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

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

### 5.9.8 Andere betrokken personen

#### 5.9.8.1 Compliance officer

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

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de Compliance Officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Corporate Governance Code 2009, berust de onafhankelijke compliance functie bij Elhanafi Oubial sinds 26 mei 2017 (hij werd aangesteld voor een periode van drie jaar).

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

belangenconflicten zoals voorgeschreven door hoofdstuk 9 van Montea's corporate governance charter en inzake onverenigbaarheid van mandaten.

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

#### 5.9.8.2 Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

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

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

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

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

Bij Montea is Elhanafi Oubial belast met de risicobeheerfunctie voor een periode van drie jaar met ingang van 26 mei 2017, stilzwijgend verlengbaar voor periodes van telkens 1 jaar en op elk moment vervroegd beëindigbaar bij beslissing van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder. Hij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Hij rapporteert aan de effectieve leider, namelijk Jo De Wolf.

#### 5.9.8.3 Interne audit

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

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

De persoon belast met de interne audit besteedt aandacht aan de naleving van de beleidslijnen, de risicobeheersing (zowel van de meetbare als van de niet-meetbare risico's), de betrouwbaarheid (met inbegrip

van de integriteit, de correctheid en de volledigheid) en tijdigheid van de financiële en beheersinformatie alsmede van de externe rapportering, de continuïteit en betrouwbaarheid van de elektronische informatiesystemen en de werking van de stafdiensten.

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

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

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

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

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

#### 5.9.8.4 Commissaris

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen. De commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA. De commissaris werd op de jaarlijkse algemene vergadering van 17 mei 2016 herbenoemd voor een termijn van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2019<sup>98</sup>.

<sup>98</sup> Het huidige mandaat van de commissaris verstrijkt op algemene vergadering van 2019. Gezien het feit dat Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA reeds sinds 2010 commissaris is van Montea Comm.VA, werd voor de benoeming van een nieuwe commissaris de procedure gevolgd conform artikel 16 van de verordening nr. 537/2014 van 16 april 2014 betreffende de specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang en artikel 132/1, §3, a) van het Wetboek van vennootschappen. Op 17 oktober 2018 opende Montea een openbare aanbestedingsprocedure waarbij kandidaten hun voorstellen konden indienen tot 30 november 2018. De voorstellen werden grondig bekeken door het auditcomité die, zoals door de verordening en de wet vereist, twee kandidaten naar voor schoof met aanduiding van een voorkeur voor één. De raad van bestuur volgde de voorkeur van het auditcomité, met name een hernieuwing van het mandaat van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, met als vaste vertegenwoordiger de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA. De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering op 21 mei 2019 vragen om de huidige commissaris te herbenoemen.

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 2018 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea € 51.688,47. Naast het vermelde ereloon werd € 42.550 als vergoeding voor extra controlewerkzaamheden aan de commissaris uitgekeerd.

#### 5.9.8.5 Vastgoedexpertise

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

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

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

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

Die deskundigen zullen de 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 2018 bedroeg het totaal aan erelonen dat werd betaald in het kader van deze opdrachten € 150.290 (excl. BTW).

#### 5.9.8.6 Persoon belast met de financiële dienst

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

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

#### 5.9.8.7 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

## 5.9.9 Belangenconflicten

### 5.9.9.1 Wetboek van vennootschappen

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

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

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

#### Uittreksel uit de notulen van 20 augustus 2018

##### “Voorafgaande verklaring

*Voorafgaand aan de behandeling van de agenda, verklaart de heer Jo De Wolf in zijn hoedanigheid van bestuurder een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met een beslissing die behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur, aangezien (i) het Aandelen Aankoopplan, vermeld onder agendapunt I, op de heer Jo De Wolf van toepassing zal zijn en hij onder de modaliteiten opgenomen in dit plan voordeliger aandelen van Montea zal kunnen aankopen dan de huidige beurskoers; (ii) het Aandelen Aankoopplan niet kan worden gerealiseerd zonder dat Montea een inkoop van eigen aandelen doet; en (iii) de heer Jo De Wolf een remuneratie zal ontvangen voor de diensten geleverd overeenkomstig de dienstverleningsovereenkomst vermeld onder agendapunt III.2.*

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat:

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

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

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

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

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

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

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

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

*Deze vermeldingen luiden als volgt:*

**a. Aard van de verrichtingen**

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

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

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

**b. Verantwoording van de genomen besluiten**

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

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



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

**c. Vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen van de Vennootschap**

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

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

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

A. Besluiten

**1. Aandelen Aankoopplan 2018**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. Inkoop eigen aandelen**

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

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

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

*De raad van bestuur beslist daarnaast unaniem dat, conform de circulaire van de FSMA\_2011\_07 dd. 11 oktober 2011, de prijs van de ingekochte aandelen gelijkwaardig moet zijn aan de prijs waartegen men op hetzelfde moment aandelen Montea kan verkopen op de gereguleerde markt. Dit betekent concreet dat de voor de inkoopverrichting geboden prijs lager zal zijn of gelijk zal zijn aan de hoogste actuele onafhankelijke biedprijs in het centraal orderboek van de gereguleerde markt.*

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

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

**3. Effectieve leider**

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

*Overwegende dat het mandaat als effectief leider van Jo De Wolf BVBA, met maatschappelijke zetel Assestraat 15, 1730 Asse, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nummer 0478.720.239 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), vast vertegenwoordigd door de heer Jo De*

*Wolf, afloopt op 23 september en het volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap niet langer toegelaten is een rechtspersoon als effectief leider te benoemen, heeft het remuneratie-en benoemingscomité beslist om de heer Jo De Wolf voor te dragen als effectief leider.*

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

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

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

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

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

**Uittreksel uit de notulen van 21 september 2018**

**“Voorafgaande verklaring**

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

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

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

**a. Aard van de verrichtingen**

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

**b. Verantwoording van de genomen besluiten**

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

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

**c. Vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen van de Vennootschap**

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

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

**d. Mededeling aan de commissaris en opname in het jaarverslag**

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

**A. Besluiten**

**I. Inkoop eigen aandelen**

**1. Beslissing tot inkoop van eigen aandelen**

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

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

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

## 2. Volmacht aan de heer Jo De Wolf

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

## II. Aankoop Aandelenplan 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.9.9.2 GVV wet

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

- 1) In het kader van een (indirecte) inbreng in natura van een terrein gelegen te Tiel (NL) op 18 september 2018, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, werd op 19 september 2018 Montea in kennis gesteld van de ondertekening van koopovereenkomsten door enerzijds De Kellen B.V. en anderzijds respectievelijk Ethias NV, Federale Verzekering Vereniging van Onderlinge Levensverzekeringen, Belfius Insurance NV, Constructiv Fonds voor Bestaanszekerheid en Patronale Life NV (allen reeds bekende aandeelhouders van Montea Comm. VA) aangaande nieuwe aandelen Montea.<sup>99</sup> In het kader van voornoemde kapitaalverhoging was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de volgende personen omdat ze als tegenpartij bij deze verrichting (konden) optreden of er enig vermogensvoordeel uit zouden (konden) halen:
  - Federale Verzekeringen;
  - Ethias SA; en
  - Belfius Insurance Belgium.
  
- 2) In het kader van een Aandelen Aankoopplan 2018 kocht op 21 september 2018 Montea 120.629 eigen aandelen in aan een prijs van € 51,73 per aandeel.<sup>100</sup> In het kader van voornoemde inkoop was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de heer Jo De Wolf gezien hij als tegenpartij bij het Aandelen Aankoopplan 2018 zou optreden of er enig vermogensvoordeel uit zou (kunnen) halen.

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

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

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.

### 5.9.10 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.

<sup>99</sup> Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 19/09/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>100</sup> Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24/09/2018 of [www.montea.com](http://www.montea.com).

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels<sup>101</sup> van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

### 5.9.11 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)<sup>102</sup>

#### 5.9.11.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2018)

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

#### 5.9.11.2 Beslissingsorgaan

Montea wordt geleid door een Statutaire Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. Montea Management NV werd op 23 juni 2016 statutair herbenaemd voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een commanditaire vennootschap is, is dat de Statutaire Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen<sup>103</sup> betreft.

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

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

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

<sup>101</sup> 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.

<sup>102</sup> 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.

<sup>103</sup> Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 25 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.



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

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

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

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

#### 5.9.11.3 Toegestaan kapitaal

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

- op 21 september 2018 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 16.247.262,08<sup>104</sup> in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site in Nederland;
- Op 5 maart 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 58.036.289,04<sup>105</sup> in het kader van het openbaar aanbod van nieuwe aandelen tegen een inbreng in geld.

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

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

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

<sup>104</sup> De totale kapitaalverhoging bedroeg € 41.239.983,68 waarvan € 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

<sup>105</sup> De totale kapitaalverhoging bedroeg € 160.041.189,60 waarvan € 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en € 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet.

#### 5.9.11.4 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 21 september 2018 is Montea overgegaan tot een inkoop van 120.629 eigen aandelen aan een prijs van € 51,73 per aandeel door middel van een koopovereenkomst buiten beurs (OTC transactie). Deze inkoop werd op 24 september 2018 bekend gemaakt<sup>106</sup> en kadert in een aandelen aankoopplan ten gunste van haar management.

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

#### 5.9.11.5 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).

#### 5.9.11.6 Inlichtingen omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Gelet op de activiteit van de Vennootschap, heeft zij geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

#### 5.9.11.7 Bijkantoren

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

#### 5.9.11.8 Gebruik van financiële instrumenten

Er wordt verwezen naar punt 1.3.

<sup>106</sup> Zie persmededeling van 24 september 2018.

## 6. Montea op de beurs

### 6.1 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 31/12/2018 (€ 59,80) noteerde het aandeel Montea 76,8% boven de waarde van de IFRS NAV.

Op 31/12/2018 is de slotkoers van het Montea aandeel met 39,23% gestegen ten opzichte van de slotkoers op 31/12/2017. Er kan tevens een stijging van 6,08% genoteerd worden indien rekening gehouden wordt met de gemiddelde koers over het jaar 2018 en 2017.

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,26 bruto per aandeel wat overeenstemt met € 1,58 netto per aandeel. De roerende voorheffing op dividenden van gereguleerde 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	31/12/2018	31/12/2017
<b>Beurskoers (€)</b>		
Bij afsluiting	59,80	42,95
Hoogste	62,40	50,22
Laagste	41,80	41,06
Gemiddelde	48,61	45,82
<b>NAV per Aandeel (€)</b>		
IFRS NAV	33,83	28,67
EPRA NNNNAV	34,16	29,14
EPRA NAV	34,63	29,67
<b>Premie t.o.v. IFRS NAV (%)</b>	<b>76,8%</b>	<b>49,8%</b>
<b>Dividendrendement (%)</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Voorgestelde uitkering (€)</b>		
Bruto dividend per aandeel	<b>2,26</b>	2,17
Netto dividend per aandeel	<b>1,58</b>	1,52
Uitkeringspercentage	<b>81%</b>	84%
<b>Volume (aantal effecten)</b>		
Gemiddeld dagvolume	10.440	5.941
Periodevolume	2.662.282	1.514.920
<b>Aantal aandelen in omloop per einde periode</b>	<b>12.814.692</b>	<b>11.610.531</b>
<b>Beurskapitalisatie (K €)</b>		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	766.319	498.672
<b>Ratio's (%)</b>		
"Velocity"	<b>21%</b>	<b>13%</b>

Dividendrendement (%):

Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode

"Velocity":

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

## 6.2 Aandeelhouderschap van Montea

Aandeelhouders	Aantal aandelen per 31/12/2018 <sup>107</sup>	% per 31/12/2018	Aantal aandelen per 31/03/2019 <sup>108</sup>	% per 31/03/2019
Familie De Pauw : Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, Indivision, Montea Management NV	1.875.064	14,63%	2.053.020	13,11%
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Brussel	1.017.346	7,94%	1.017.346	6,50%
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Brussel	894.265	6,98%	894.265	5,71%
Patronale Life – Belliardstraat 3, 1040 Brussel	964.235	7,53%	964.785	6,16%
Ethias NV	607.130	4,74%	607.130	3,88%
Publiek (free float)	7.456.102	58,18%	10.125.854	64,64%
<b>TOTAAL</b>	<b>12.814.692</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.662.400</b>	<b>100,00%</b>

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](http://www.montea.com).

Als Statutair 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 Statutair Zaakvoerder een veto heeft tegen alle belangrijke besluiten van de algemene vergadering.

<sup>107</sup> Op basis van de door Montea ontvangen transparantiemeldingen.

<sup>108</sup> Op basis van de door Montea ontvangen transparantiemeldingen.

### 6.3 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.

#### 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 bezaten 15,21% van de stemrechten van Montea Comm. VA op 31 december 2018. Op datum van dit jaarverslag bezitten zij 13,11% 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 en is effectief leider van Montea. Peter Snoeck is niet-uitvoerend bestuurder, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

### 6.4 De agenda van de aandeelhouder

21/02/2019	Jaarresultaten 31/12/2018 (voor beurstijd)
21/02/2019	Analistenmeeting met betrekking tot de jaarresultaten
21/05/2019	Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2019 (voor beurstijd)
21/05/2019	Algemene vergadering van de aandeelhouders
08/08/2019	Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2019 (na beurstijd)
08/08/2019	Analisten call met betrekking tot halfjaarlijks financieel verslag (na beurstijd)
06/11/2019	Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2019 (voor beurstijd)

## 7. 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.

### 7.1 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 CO<sub>2</sub>-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.

### 7.2 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> 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:**

- 270.000 m<sup>2</sup> logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders
- Alle gebouwen werden 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 5,3 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de portefeuille in België. Deze is goed voor een productie van 4,5 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van ongeveer 1.300 gezinnen.
- 386.000 m<sup>2</sup> gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40).

### **7.3 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:

#### **7.3.1 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 14 sites 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.

### 7.3.2 Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen. 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.

### 7.3.3 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 alle sites wordt de maintenance-module gebruikt zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd.

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.

### 7.3.4 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.

## 8. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2018

### 8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018<sup>109</sup>

GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2017
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>910.426</b>	<b>719.615</b>
A.	Goodwill	-	-
B.	Immateriële vaste activa	374	168
C.	Vastgoedbeleggingen	896.873	706.431
D.	Andere materiële vaste activa	13.149	12.877
E.	Financiële vaste activa	1	96
F.	Vorderingen financiële leasing	-	-
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	42
H.	Uitgestelde belastingen - activa	29	42
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	-	-
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>39.051</b>	<b>28.811</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.377	-
B.	Financiële vlottende activa	-	-
C.	Vorderingen financiële leasing	-	-
D.	Handelsvorderingen	15.599	14.364
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13.867	8.748
F.	Kas en kasequivalenten	4.634	3.436
G.	Overlopende rekeningen	2.574	2.263
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>949.477</b>	<b>748.426</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>433.569</b>	<b>333.029</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>433.550</b>	<b>332.911</b>
A.	Kapitaal	256.063	232.938
B.	Uitgiftepremies	100.891	66.641
C.	Reserves	12.020	-3.216
D.	Nettoresulfaat van het boekjaar	64.575	36.548
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>19</b>	<b>118</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>515.908</b>	<b>415.397</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>427.155</b>	<b>386.251</b>
A.	Voorzieningen	-	-
B.	Langlopende financiële schulden	416.968	374.543
a.	Kredietinstellingen	306.431	264.072
b.	Financiële leasing	1.047	1.136
c.	Andere	109.491	109.335
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186	11.707
E.	Andere langlopende verplichtingen	-	-
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>88.754</b>	<b>29.147</b>
B.	Kortlopende financiële schulden	45.085	2.273
a.	Kredietinstellingen	45.000	2.000
b.	Financiële leasing	85	273
c.	Andere	-0	-
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20.142	10.894
a.	Exit taks	1.445	4.346
b.	Andere	18.697	6.547
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.707	437
F.	Overlopende rekeningen	18.819	15.542
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>949.477</b>	<b>748.426</b>

<sup>109</sup> 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).

## 8.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018<sup>110</sup>

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2017
		12 maanden	12 maanden
I.	Huurinkomsten	52.896	43.234
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-3.012	-2.440
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>49.883</b>	<b>40.793</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.847	5.168
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-6.493	-5.895
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.831	3.897
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>52.068</b>	<b>43.963</b>
IX.	Technische kosten	-6	-34
X.	Commerciële kosten	-130	-122
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.534	-1.047
XIII.	Andere vastgoedkosten	-60	-44
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.730</b>	<b>-1.246</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>50.338</b>	<b>42.717</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.224	-3.814
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-61	-72
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>46.053</b>	<b>38.830</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3	769
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.975	3.204
XIX.	Ander portefeuilresultaat	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>78.031</b>	<b>42.803</b>
XX.	Financiële inkomsten	91	240
XXI.	Netto interestkosten	-10.237	-11.245
XXII.	Andere financiële kosten	-92	-102
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.127	5.791
	<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-13.366</b>	<b>-5.316</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>64.665</b>	<b>37.486</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-89	-938
XXVI.	Exit taks	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-89</b>	<b>-938</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>
	Toerekenbaar aan:		
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij	64.575	36.548
	Minderheidsbelangen	0	0
	Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de periode	12.100.327	10.392.676
	<b>NETTO RESULTAAT (gewoon/verwaterd) per aandeel / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)</b>	<b>5,34</b>	<b>3,52</b>

<sup>110</sup> Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 12.100.327 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2018. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2018 bedraagt 12.814.692.

Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018, het EPRA resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

8.3 Geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2018<sup>111</sup>

VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017
	12 maanden	12 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>10</b>	<b>484</b>
<b>Items die in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0
<b>Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:</b>	<b>10</b>	<b>484</b>
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	10	484
<b>Globaal resultaat</b>	<b>64.585</b>	<b>37.032</b>
Toerekenbaar aan:		
<b>Aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>64.585</b>	<b>37.032</b>
Minderheidsbelangen	0	0

<sup>111</sup> Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 12.100.327 aandelen, het gewogen gemiddelde aantal aandelen voor 2018. Het totaal aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar 2018 bedraagt 12.814.692. Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018, het EPRA resultaat per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

## 8.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2018

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017
	12 maanden	12 maanden
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)</b>	<b>3.436</b>	<b>3.350</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>
<b>Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)</b>	<b>10.239</b>	<b>11.107</b>
Ontvangen rente	-91	-240
Betaalde interesten op financieringen	10.330	11.347
Ontvangen dividenden	0	0
<b>Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)</b>	<b>89</b>	<b>938</b>
<b>Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-28.567</b>	<b>-10.415</b>
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>373</b>	<b>286</b>
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	205	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	157	90
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	11	-9
<b>Andere niet-kas elementen</b>	<b>-28.941</b>	<b>-10.701</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-31.975	-3.204
IAS 39 impact (+/-)	3.127	-5.791
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-3	-769
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-89	-938
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)</b>	<b>46.336</b>	<b>38.178</b>
<b>Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)</b>	<b>10.143</b>	<b>25.620</b>
<b>Bewegingen in activa posten</b>	<b>-6.652</b>	<b>20.570</b>
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	13	-3
Handelsvorderingen (korte termijn)	-1.235	-3.865
Andere kortlopende activa	-5.119	5.580
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-311	18.858
<b>Bewegingen in passiva posten</b>	<b>16.795</b>	<b>5.050</b>
Handelsschulden	9.929	-543
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-681	589
Andere kortlopende passiva	4.270	287
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	3.277	4.717
<b>NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)</b>	<b>59.915</b>	<b>67.148</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	<b>-175.075</b>	<b>-166.546</b>
Acquisitie van immateriële vaste activa	-313	-79
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-174.246	-164.934
Andere materiële activa	-84	-51
Zonnepanelen	-436	-2.250
Verkoop vastgoedbeleggingen	3	769
Verkoop opstal	0	0
<b>NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)</b>	<b>-175.075</b>	<b>-166.546</b>
<b>VRUJE CASHFLOW (A1+B1)</b>	<b>-115.160</b>	<b>-99.398</b>
<b>Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>93.052</b>	<b>67.599</b>
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	85.326	80.650
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-1.521	-13.097
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	9.248	46
<b>Veranderingen in andere verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>36.981</b>	<b>46.342</b>
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	24.195	32.656
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	34.250	34.201
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	-100	0
Uitgekeerde dividenden	-21.375	-20.999
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	10	484
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
<b>Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0
<b>Financiële kaselementen</b>	<b>-10.239</b>	<b>-11.107</b>
<b>NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)</b>	<b>119.794</b>	<b>102.834</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)</b>	<b>4.634</b>	<b>3.436</b>

## 8.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2018

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Minderheids- belang	Eigen Vermogen
Toelichting	29	29	30	31	30	32	
<b>OP 31/12/2016</b>	<b>200.282</b>	<b>32.438</b>	<b>-13.079</b>	<b>32.204</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>251.964</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen</b>	<b>32.656</b>	<b>34.201</b>	<b>-1.342</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.515</b>
Kapitaalsverhoging	32.656	34.201	0	0	0	0	66.857
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.840	0	0	0	-1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	484	0	0	0	484
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	14	0	0	0	14
<b>Subtotaal</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-14.421</b>	<b>32.204</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>317.479</b>
Dividenden	0	0	-20.999	0	0	0	-20.999
Overgedragen resultaat	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36.548	0	0	36.548
	0	0	0	0	0	0	0
<b>OP 31/12/2017</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-3.217</b>	<b>36.548</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>333.028</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als EV</b>	<b>23.125</b>	<b>34.250</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>57.340</b>
Kapitaalsverhoging	24.195	34.250	0	0	0	0	58.446
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten	0	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	10	0	0	0	10
Eigen aandelen	-1.070	0	0	0	0	0	-1.070
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-99	-99
Rechtzettingen	0	0	54	0	0	0	54
<b>Subtotaal</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>-3.153</b>	<b>36.548</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>390.368</b>
Dividenden	0	0	-21.375	0	0	0	-21.375
Overgedragen resultaat	0	0	36.548	-36.548	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	64.575	0	0	64.575
	0	0	0	0	0	0	0
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>12.020</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>433.568</b>

Voor meer informatie omtrent bovenvermelde tabel, verwijzen we naar toelichting 29, 30, 30.1, 30.2, 31 en 32.

## 8.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018

### 8.6.1 Achtergrond

#### 8.6.1.1 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.

#### 8.6.1.2 Consolidatieprincipes

##### Dochterondernemingen<sup>112</sup>

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent.

Een onderneming heeft controle over een andere onderneming wanneer ze blootgesteld wordt, of rechten heeft op, variabele vergoedingen van haar betrokkenheid in deze onderneming en de mogelijkheid heeft om deze vergoedingen te beïnvloeden als gevolg van haar macht.

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de drie volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- "macht" over de dochterondernemingen;
- blootstelling aan de rechten op de netto-inkomsten / netto uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de "investor" wordt blootgesteld aan - of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de "investee" (dochterondernemingen).
- de mogelijkheid om haar macht op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de "investor" daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

<sup>112</sup> De ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, elk met hun participatie: Montea Comm. VA (BE0417186211), Montea SCA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (100%) (493288948 RCS Paris), SCI 3R (95%) (400790366 RCS Paris), SCI Sagittaire (100%) (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (100%) (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (100%) (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (100%) (481979292 RCS Paris), SCI APJ (100%) (435365945 RCS Paris), Bornem Vastgoed NV (99,6%) (BE0811754891), Pterocarya NV (100% tot de fusie met Montea op 15 november 2018) (BE0567731793), Gleditsia NV (100% tot de fusie met Montea op 15 november 2018) (BE0567816422), Sambucus NV (100% tot de fusie met Montea op 15 november 2018) (BE0567731892), Vilpro NV (100% tot de fusie met Montea op 15 november 2018) (BE0437858295), Castanea (100% tot de fusie met Montea op 31 mei 2018) (BE0861588147), Cercis Parc NV (100% tot de fusie met Montea op 31 mei 2018) (BE0846024793), Immocass BVBA (100%) (BZ0863700470), Orka Aalst NV (100%) (BE0821535461), SFG BV (100%) (KvK 60209526), Montea Nederland NV (100%) (KvK 58852794), Montea Almere NV (100%) (KvK 58854134), Montea Rotterdam NV (100%) (KvK 59755636), Montea Oss NV (100%) (KvK 61787671), Montea Beuningen NV (100%) (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg NV (100%) (KvK 62392670), Europand Eindhoven BV (100%) (KvK 20121920) en Montea Tiel NV (100%) (KvK 73544884). Met uitzondering van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, worden alle hiervoor vermelde ondernemingen opgenomen zijn in de consolidatie.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

Met uitzondering van de dochterondernemingen die tijdens het boekjaar gefusioneerd werden, hebben de jaarrekeningen van de dochterondernemingen betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

### Intercompany transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de groep, worden geëlimineerd in verhouding tot het groepsbelang in de onderneming. Niet gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies (“impairment”).

#### 8.6.1.3 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 2018 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar. We verwijzen hiervoor naar Toelichting 20.

## 8.6.2 Waarderingsregels

### 8.6.2.1 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 Belgische transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk Belgisch investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. Dit omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. Eigendommen die onder de drempel van € 2.500.000 liggen en de buitenlands eigendommen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW. Voor de andere landen bedragen de theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde gemiddeld per land als volgt: Frankrijk: 6,9% en Nederland: 7,0%.

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

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

In 2018 werden de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt<sup>113</sup> (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening "Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed". De rekening "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" wordt niet langer gebruikt.

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

<sup>113</sup> Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed door deze aanpassing. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uikeerbaar resultaat.

### 8.6.2.2 Concessies

Concessies die betaald worden, worden behandeld als operationele lease volgens IAS 17<sup>114</sup>.

### 8.6.2.3 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.

### 8.6.2.4 Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

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

<sup>114</sup> Sinds 1 januari 2019 werd IAS 17 afgeschaft en vervangen door de standaard IFRS 16.

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 waardeverminderverslies.

#### 8.6.2.5 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.

#### 8.6.2.6 Kas- en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

#### 8.6.2.7 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, ...).

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

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

Sinds 2018 werden de mutatierechten en – kosten bij aankoop via de resultatenrekening verwerkt<sup>115</sup> (via portefeuilleresultaat). Pas na resultaatsverwerking komen deze terecht in de Reserves in de rekening “Reserve voor het Saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed”. De rekening “Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” wordt niet langer gebruikt.

#### 8.6.2.8 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 markttrente.

#### 8.6.2.9 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.

#### 8.6.2.10 Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten, de ontwikkeling en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van 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

<sup>115</sup> Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed door deze aanpassing. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uikeerbaar resultaat.

einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

#### 8.6.2.11 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.

#### 8.6.2.12 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.

### 8.6.2.13 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 is<sup>116</sup>.

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.

### 8.6.2.14 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 gewapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

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

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

<sup>116</sup> De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 16,5% + 3% crisisbelasting voor fusies die plaats vinden voor 31 december 2018. Voor fusies die plaats vinden na 1 januari 2019 en voor 31 december 2019 bedraagt de exit taks 12,5% + 2% crisisbijdrage. Voor fusies die plaats vinden na 1 januari 2020 bedraagt de exit taks 15%.

**8.6.2.15 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.

**8.6.2.16 Nieuwe standaarden en interpretaties****8.6.2.16.1 Nieuwe standaarden en interpretaties**

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

**IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018**

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

Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, is de impact op de geconsolideerde jaarrekening van Montea beperkt en bedraagt 566,77 EUR.

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

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

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

zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, heeft dit voor Montea geen materiële impact.

#### Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2014-2016

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

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

De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de Groep.

#### Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

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

- IFRS 16 Leases, van toepassing per 1 januari 2019
- IFRS 17 Verzekeringscontracten<sup>105</sup>, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures<sup>105</sup>, van toepassing per 1 januari 2019
- IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen<sup>105</sup>, van toepassing per 1 januari 2019
- Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017, van toepassing per 1 januari 2019

#### IFRS 16 Leases

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

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

Op de aanvangsdatum van een lease neemt een lessee een verplichting op leasebetalingen te verrichten (d.w.z. de leaseverplichting) en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te



gebruiken gedurende de leasetermijn (d.w.z. het gebruiksrecht). Lessees nemen de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk op in de winst-en-verliesrekening. Lessees herwaarden de leaseverplichting wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen (bijv. een wijziging in de leasetermijn, een wijziging in toekomstige leasebetalingen als gevolg van een verandering in een index of cijfer aan de hand waarvan deze betalingen worden vastgesteld). Doorgaans verwerkt de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht.

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

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

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

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

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

### **IFRS 17 Verzekeringscontracten**

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

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

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

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

### IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen

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

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

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

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

De verwachte impact van IFRIC 23 is verwaarloosbaar voor Montea.

### Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017

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

- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* en IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* – Voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit: De wijzigingen verduidelijken of het voorheen aangehouden belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (d.w.z. een bedrijf zoals gedefinieerd in IFRS 3) opnieuw moet worden gewaardeerd tegen reële waarde.
  - Wanneer een partij bij een gezamenlijke bedrijfsactiviteit de zeggenschap over die gezamenlijke bedrijfsactiviteit verkrijgt, moet zij het voorheen aangehouden belang in die gezamenlijke bedrijfsactiviteit opnieuw waarderen tegen reële waarde (IFRS 3). Een entiteit moet de wijzigingen toepassen op bedrijfscombinaties met een overnamedatum op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht.

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

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

## 8.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018

### 8.7.1 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)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Huur	52.976	41.907	39.497
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0
Huurkortingen	-80	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	1.327	2.336
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>52.896</b>	<b>43.234</b>	<b>41.833</b>

De huurinkomsten stegen in 2018 met 22,4% naar € 52,9 miljoen. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten daalde met € 1,3 miljoen ten opzichte van 2017 terwijl de huurinkomsten stegen met € 11,0 miljoen in vergelijking met 2017. Deze toename van de huurinkomsten van € 11,0 miljoen wordt voornamelijk bepaald door:

- Volume-effecten: aankopen of oplevering van nieuwe sites (€ 9,5 miljoen), gedeeltelijk gecompenseerd door verkopen (€ -0,2 miljoen)
- Indexatie van huurcontracten (€ 0,7 miljoen)
- Verhuuractiviteit of heronderhandeling van contracten (€ 1,0 miljoen) in de sites te Mimort (EC Hub, Sinotrans), De Hulst Triton (Decathlon), Gent Hulsdonk (Facil Europe & WWL) & Puurs (Studio 100)

Hieronder een detail van de huurinkomsten per site:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
<b>België</b>		<b>28 182</b>	<b>23 593</b>	<b>21 149</b>
Aalst	Tragel 48-58	2 143	2 135	2 081
Bornem	Industrieweg 4-24	601	582	562
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1 222	1 100	1 080
Hoboken	Smallandlaan 7	131	128	125
Puurs	Rijksweg 85-89	208	0	0
Herentals	Toekomstlaan 33	0	0	163
Nivelles	Rue de la Technique 11	360	331	380
Puurs	Schoonmansveld 18	375	146	805
Erembodegem	Industrielaan 27	851	896	687
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1 013	935	838
Vorst	Humaniteitslaan 292	2 092	2 003	1 673
Milmort	Avenue du Parc Industriel	725	494	507
Heppignies	Rue Brigade Piron	827	813	800
Zaventem	Brucargo 830	2 235	2 195	2 157
Zaventem	Brucargo 763	329	321	289
Zaventem	Brucargo 831	647	638	625
Gent	Evenstuk	1 747	1 716	1 437
Gent	Korte Mate	246	138	654
Zaventem	Brucargo 738-1	492	482	475
Willebroek	De Hulst Triton	386	86	0
Willebroek	De Hulst Dachser	1 037	1 024	1 005
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1 464	1 440	1 249
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	940	940	890
Bornem	Industrieweg 3	38	0	0
Zaventem	Brucargo	3 267	2 326	0
Willebroek	De Hulst Metro	650	534	0
Willebroek	De Hulst Decathlon	1 998	327	0
Genk	Mainfreight	485	235	0
Zaventem	Brucargo - Saco	333	165	0
Bilzen	Kruisbosstraat 5	947	0	0
Zaventem	Brucargo 832	8	0	0
Liège	Rue Saint Exupéry	39	0	0
Saintes	Amtoys / Noukies	346	9	0
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	0	126	120
Verbrekingsvergoedingen			1 327	2 336
<b>Frankrijk</b>		<b>8 782</b>	<b>7 078</b>	<b>10 920</b>
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	0	136	328
Feuquières	Zoning Industriel du moulin	328	359	359
Cambrai	P.d. Activité Actipole	0	0	490
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	936	918	905
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	40	238	236
Décines	Rue a Rimbaud 1	384	376	374
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	989	873	803
Alfortville	Le Techniparc	229	226	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	485	498	495
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	623	615	611
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	0	0	3 291
Marennes	La Donnière	769	757	753
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	651	639	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	846	830	825
Saint-Priest	Parc des Lumières	511	504	590
Camphin	Rue des Blattiers	1 493	0	0
Lesquin	Rue des Saules	238	0	0
Le Mesnil Amelot	Rue de la Grande Borne	94	0	0
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	166	109	0
Verbrekingsvergoedingen		0	0	0
<b>Nederland</b>		<b>15 932</b>	<b>12 563</b>	<b>9 765</b>
Almere	Stichtse Kant	1 137	1 120	1 119
Waddinxveen	Exportweg	1 157	993	988
Oss	Vollenhovermeer	1 033	1 010	1 009
Beuningen	Zilverwerf	1 050	1 037	1 035
's Heerenberg	Distributieweg	1 397	1 379	1 433
Heerlen	Business Park Aventis	1 490	1 472	1 458
Apeldoorn	Ijseldijk	567	559	552
Tilburg	Gesworenhoekeweg	1 016	1 002	1 000
Aalsmeer	Japanlaan - Bakkersland	1 743	1 722	331
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	619	384	0
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1 223	1 206	1 050
Tilburg	Brakman - NSK	1 008	583	0
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	711	96	0
Hoofddorp	Willem Brocadesdreef	480	0	0
Rozenburg	Hanedaweg 10	330	0	0
Tiel	Panovenweg	970	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>52 896</b>	<b>43 234</b>	<b>41 834</b>

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste drie jaren een volledig jaar deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 38 sites), zijn de huurinkomsten als volgt (zie ook tabel):

- 2016: € 30.240 K
- 2017: € 30.213 K
- 2018: € 31.821 K (+5,3%)

De stijging met 9,3% van de huurinkomsten voor België in 2018 t.o.v. 2017 is voornamelijk het gevolg van de jaarlijkse indexatie en de extra verhuring te Mimort (EC Hub, Sinotrans), De Hulst Triton (Decathlon), Gent Hulsdonk (Facil Europe & WWL) & Puurs (Studio 100).

De huurinkomsten voor Frankrijk zijn licht gedaald met -0,2% in 2018 t.o.v. 2017 voornamelijk ten gevolge van de jaarlijkse indexatie die gecompenseerd werd door leegstand in de sites te Bondoufle en Mesnil-Amelot.

In Nederland stegen de huurinkomsten met 1,5% in 2018 t.o.v. 2017 voornamelijk ten gevolge van de jaarlijkse indexatie.

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
<b>België</b>		<b>17 667</b>	<b>16 163</b>	<b>16 181</b>
Aalst	Tragel 48-58	2 143	2 135	2 081
Bornem	Industrieweg 4-24	601	582	562
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1 222	1 100	1 080
Hoboken	Smallandlaan 7	131	128	125
Puurs	Rijksweg 85-89	208	0	0
Nivelles	Rue de la Technique 11	360	331	380
Puurs	Schoonmansveld 18	375	146	805
Erembodegem	Industrielaan 27	851	896	687
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1 013	935	838
Vorst	Humaniteitslaan 292	2 092	2 003	1 673
Milmort	Avenue du Parc Industriel	725	494	507
Heppignies	Rue Brigade Piron	827	813	800
Zaventem	Brucargo 830	2 235	2 195	2 157
Zaventem	Brucargo 763	329	321	289
Zaventem	Brucargo 831	647	638	625
Gent	Evenstuk	1 747	1 716	1 437
Gent	Korte Mate	246	138	654
Zaventem	Brucargo 738-1	492	482	475
Willebroek	De Hulst Triton	386	86	0
Willebroek	De Hulst Dachser	1 037	1 024	1 005
<b>Frankrijk</b>		<b>6 463</b>	<b>6 473</b>	<b>6 453</b>
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	936	918	905
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	40	238	236
Décines	Rue a Rimbaud 1	384	376	374
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	989	873	803
Alfortville	Le Techniparc	229	226	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	485	498	495
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	623	615	611
Marenes	La Donnière	769	757	753
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	651	639	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	846	830	825
Saint-Priest	Parc des Lumières	511	504	590
<b>Nederland</b>		<b>7 691</b>	<b>7 578</b>	<b>7 607</b>
Almere	Stichtse Kant	1 137	1 120	1 119
Oss	Vollenhovermeer	1 033	1 010	1 009
Beuningen	Zilverwerf	1 050	1 037	1 035
's Heerenberg	Distributieweg	1 397	1 379	1 433
Heerlen	Business Park Aventis	1 490	1 472	1 458
Apeldoorn	Ijseldijk	567	559	552
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1 016	1 002	1 000
<b>TOTAAL</b>		<b>31 821</b>	<b>30 213</b>	<b>30 240</b>

## Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Concessie- en opstalvergoedingen	-2 866	-2 360	-1 305
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-157	-90	-11
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	11	9	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-3 012</b>	<b>-2 441</b>	<b>-1 315</b>

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 831-832, Brucargo 738, Gent Evenstuk, Gent Hulsdonk, Grimbergen, Belron te Genk, DHL Hub te Machelen en Flexport te Luik.

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 2018 en de datum tot dewelke Montea deze moet betalen.

(EUR x 1.000)	2018	Einddatum
Brucargo 830	529 €	2062 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Brucargo 763	89 €	2063 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Gent - Evenstuk	253 €	2043
Brucargo 831	178 €	2063 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Gent - Hulsdonk	80 €	2043
Grimbergen	127 €	2029
Brucargo 738	138 €	2064 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Machelen - DHL Hub	1 311 €	2065 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Genk - Belron	67 €	2042
Brucargo - Saco	85 €	2063 <i>Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat</i>
Flexport	7 €	
Brucargo - WFS	2 €	
<b>Totaal</b>	<b>2 866 €</b>	

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/m <sup>2</sup> )	< 1 jaar	1 jaar < x < 5 jaar	> 5 jaar	
Brucargo - DHL Global Forwarding	24%	2 239	533	2 132	21 317	
Brucargo - Geodis Calberson Belgium	28%	332	91	365	3 741	
Gent - DSV Solutions		253	253	1 012	5 313	
Brucargo - SJM Coördination Center	28%	649	178	714	7 317	
Gent - SAS Automotive		80	80	320	1 680	
Grimbergen - Caterpillar		127	127	508	889	
Brucargo - Nippon Express	28%	491	138	550	5 778	
Machelen - DHL Hub	40%	3 299	1 320	5 279	55 431	
Genk - Belron		59	59	636	5 600	
Brucargo - Saco	28%	330	93	370	3 885	
Brucargo - WFS	28%	689	190	758	7 584	
Flexport - Sterima	16%	272	44	174	1 916	
Flexport - Sinotrans, LCA & Easylog	20%	751	150	601	6 613	
<b>TOTAL</b>			<b>3 255</b>	<b>13 420</b>	<b>127 064</b>	

Montea past IFRS 9 toe. Wanneer Montea, ter inning van de huur- en/of andere gelden, beroep doet op extern juridisch advies, wordt er onmiddellijk een waardervermindering geboekt. Wanneer de gelden ontvangen worden, wordt een terugneming van de waardevermindering geboekt. De methode van bepaling van de waardevermindering werd niet aangepast.

### 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)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>5.847</b>	<b>5.168</b>	<b>4.942</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de huurder	3.054	2.714	1.983
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.792	2.454	2.959
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-6.493</b>	<b>-5.895</b>	<b>-5.863</b>
Huurlasten gedragen door de huurder	-3.337	-3.025	-2.325
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.155	-2.870	-3.537
<b>TOTAAL</b>	<b>-646</b>	<b>-727</b>	<b>-920</b>

De daling van de netto impact tot € -646K is grotendeels het gevolg van de extra verhuring op de verschillende locaties, in eigendom van de groep Montea.

Bij leegstand is de grootste kostprijs de onroerende voorheffing en de al dan niet doorgerekende verzekeringen. De voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen bedroegen in 2018 € 3.155K (6% van de huurinkomsten, welke € 52.976K bedragen op 31/12/2018).

### Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Property management fee	330	471	290
Inkomsten zonnepanelen	1.556	1.382	912
Andere	945	2.044	459
<b>TOTAAL</b>	<b>2.831</b>	<b>3.897</b>	<b>1.660</b>

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 (16,4%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (83,6%).

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 post "Andere" omvat hoofdzakelijk doorfacturatie van meerwerken bij DHL Aviation. Verder omvat deze rubriek ook andere inkomsten, zoals de tussenkomsten van de verzekeraar nav schadegevallen, gedekt door onze verzekeringspolis.



**Toelichting 5: Technische kosten**

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Recurrente technische kosten	-6	-25	-122
Herstellingen	-6	-12	-109
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	0	-13	-13
Niet-recurrente technische kosten	0	-8	0
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	0	-8	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-6</b>	<b>-33</b>	<b>-122</b>

De technische kosten in 2018 zijn voornamelijk kleine herstellingswerken en onderhoudswerken aan de vastgoedportefeuille.

**Toelichting 6: Commerciële kosten**

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Makelaarscommissies	-109	-91	-202
Publiciteit	0	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-20	-30	-55
<b>TOTAAL</b>	<b>-130</b>	<b>-122</b>	<b>-257</b>

De commerciële kosten omvatten de makelaarscommissies betaalbaar na ondertekening van de nieuwe huurcontracten met EC HUB te Milmort, de verhuur aan Wallenius Wilhelmsen Logistics Zeebrugge NV te Hulsdonk, Gent en de verhuur aan Techtronic Industries France en Sage Part te Mesnil-Amélot.

**Toelichting 7: Kosten niet verhuurde gebouwen**

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Lasten	0	0	-23
Onroerende voorheffing	0	0	0
Verzekeringspremies	0	0	-9
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31</b>

**Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed**

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Interne beheerkosten van het patrimonium	-1.534	-1.047	-590
Externe beheerkosten	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.534</b>	<b>-1.047</b>	<b>-590</b>

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

**Toelichting 9: Andere vastgoedkosten**

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Andere vastgoedkosten	-60	-44	-43
<b>TOTAAL</b>	<b>-60</b>	<b>-44</b>	<b>-43</b>

Onder “Andere vastgoedkosten” worden in 2018 hoofdzakelijk de kosten mbt het onderhoud van de zonnepanelen opgenomen.

**Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap**

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Kantoorkosten	-565	-363	-305
Representatiekosten	-172	-94	-114
Erelonen	-864	-825	-780
<i>Vastgoedschatter</i>	-150	-125	-109
<i>Commissaris</i>	-101	-84	-78
<i>Juridische adviseurs</i>	-158	-107	-115
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-328	-373	-316
<i>Andere</i>	-126	-135	-162
Noteringskosten	-445	-321	-256
Marketing en communicatie	-277	-301	-323
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1.695	-1.705	-1.791
Afschrijvingen	-205	-205	-200
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.224</b>	<b>-3.814</b>	<b>-3.769</b>

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 € 7.041 K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd

- € 1.283K (18,2 %) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Dit zijn kosten voor project management;
- € 1.534 K (21,8 %) overgeboekt naar de vastgoedkosten (opgenomen in de beheerskosten vastgoed, opgenomen in toelichting 8). Deze kosten omvatten enerzijds de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed en de onmiddellijk aan het beheer toe te wijzen kosten anderzijds.

Zodoende blijft 60 % van deze kosten (€ 4.224 K) behouden als algemene kosten van de vennootschap. De lichte stijging van de algemene kosten is hoofdzakelijk het gevolg van hogere noteringskosten en van meer kantoorkosten.

Het honorarium van de Commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA, 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 € 52 K (het totaal bedrag bedraagt € 101 K, waarvan € 49 K gerelateerd is aan andere controlewerkzaamheden - zie commissaris).

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoeddeskundige en de Statutaire Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2018.

Het gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten kan als volgt worden weergegeven:

	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden
<b>Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)</b>	<b>23</b>	<b>19</b>
a) Arbeiders	0	0
b) Bedienden	24	19
<i>Administratief bedienden</i>	12	10
<i>Technisch bedienden</i>	12	9
<b>Geografische locaties personeelsbestand (in VTE)</b>	<b>23</b>	<b>19</b>
<i>West-Europa</i>	23	19
België	15	14
Frankrijk	4	3
Nederland	4	2
<i>Centraal- en Oost-Europa</i>	0	0
<b>Personeelskosten (in EUR x 1000)</b>	<b>2.177</b>	<b>2.027</b>
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.617	1.155
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	439	412
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	65	30
d) Andere personeelskosten	56	430

(\* ) VTE staat voor Voltijdse Equivalenten

Personeelskosten hierboven opgenomen kunnen worden teruggevonden in de sectie van de algemene kosten (zie boven) en in de sectie van de beheerskosten (zie Toelichting 8). Het verschil tussen beide bedragen stemt overeen met de vergoeding van de Statutaire Zaakvoerder.

Montea heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdrage van het verzekeringsplan worden betaald door Montea. De verzekeringsmaatschappij heeft bevestigd dat op 31 december 2018 het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen niet materieel is.

#### Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	48	35	61
Andere operationele kosten	-109	-107	-203
<b>TOTAAL</b>	<b>-61</b>	<b>-72</b>	<b>-142</b>

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)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	1.000	17.360	57.938
Reële waarde van de verkochte onroerende goederen	-997	-16.591	-49.807
<b>TOTAAL</b>	<b>3</b>	<b>769</b>	<b>8.131</b>

**Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
<b>TOTAAL</b>	<b>31.975</b>	<b>3.204</b>	<b>670</b>

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken, bedraagt het resultaat op de vastgoedportefeuille € 31.975 K op 31 december 2018. Positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te danken aan de daling van de investeringsrendementen voor projecten met lange termijn huurcontracten. Negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels het resultaat van geboekte afwaarderingen ten gevolge van huurcontracten die het einde naderden of worden stopgezet, het in resultaat boeken van de intiële transactiekosten bij de aankoop of de ontwikkeling van nieuwe panden (zie sectie 8.6.2.1) en het uitboeken via het resultaat van de nog resterende huurvrije periodes.

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

Zie ook toelichting 20 over de waarderingsmethodologie en de sensitiviteit van de waarderingen.

**Toelichting 14: Financiële inkomsten**

FINANCIELE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	0	1	1
Vergoeding financiële leasing en soorgelijken	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soorgelijken	0	0	0
Andere	91	240	655
<b>TOTAAL</b>	<b>91</b>	<b>241</b>	<b>656</b>

De "Andere" financiële inkomsten hebben voornamelijk betrekking op ontvangen verwijlntresten, nav laattijdige betalingen van onze huurders.

**Toelichting 15: Netto interestkosten**

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-5.762	-6.115	-5.713
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	1	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.450	-5.123	-6.578
Andere interestkosten	-26	-8	-17
<b>TOTAAL</b>	<b>-10.237</b>	<b>-11.245</b>	<b>-12.308</b>

De netto interestkosten zijn gedaald met € 1.008 K of 9,0 %.

De gemiddelde schuldenlast steeg met € 82,6 miljoen of 22,5 %. Daarentegen is de gemiddelde financieringskost gedaald tov vorig jaar, nl. 2,6 %<sup>117\*</sup>(incl. de kosten van de toegelaten indekkingsinstrumenten) voor het boekjaar 2018 waardoor de nominale interestlasten op leningen gedaald is met € 353 K.

De impact van de hedginginstrumenten op de gemiddelde financieringskost is 1,1 %. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de hedginginstrumenten 1,6 % zou bedragen.

De kosten van de afdekkingsinstrumenten dalen met € 673 K voornamelijk het gevolg van het afwickelen van een contract voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) in 2018 voor een bedrag van € 60 miljoen om daaropvolgend in 2017 een nieuwe indekking af te sluiten tegen de marktconforme voorwaarden deels afgezet door een hogere indekkingsgraad gedurende 2018 ten opzichte van 2017.

In het vierde kwartaal van 2018 heeft Montea haar herstructureringsprogramma van de rentevoetindekkingen verder gezet. Deze herstructureringen zullen hun effect hebben op de resultaten van 2019 met een verdere verlaging van de verwachte gemiddelde financieringskost naar 2,4% tot gevolg.

Montea heeft op 31/12/2018 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 350 miljoen bij 7 financiële instellingen. De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2018 ingedeekt voor 90,8% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swaps en Interest Caps.

**Toelichting 16: Andere financiële kosten**

ANDERE FINANCIËLE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-92	-102	-128
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
<b>TOTAAL</b>	<b>-92</b>	<b>-102</b>	<b>-128</b>

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van de afsluiting van nieuwe kredietlijnen.

<sup>117\*</sup> 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 2018, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

**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 € -3.127 K bestaande uit:

- de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € 2.996 K;
- de negatieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij de DVA (Debit Value Adjustment) fluctueert met € 131 K over boekjaar 2018 ten opzichte van eind 2017.

VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.127	5.791	-616
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	-3.127	5.791	-616
Andere	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-3.127</b>	<b>5.791</b>	<b>-616</b>

De schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 10,5 miljoen.

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

(\*) waarde excl CVA/DVA

(i) vervroegd beëindigd en vervangen in 2017 en 2018

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

Hier wordt schematisch weergegeven wanneer de bestaande IRS contracten voor een totaal van € 332,5 miljoen komen te vervallen:

- 2021: € 10 miljoen
- 2022: € 0 miljoen
- 2023: € 10 miljoen
- 2024: € 50 miljoen
- 2025: € 70 miljoen
- 2026: € 70 miljoen
- 2027: € 78 miljoen
- 2028: € 45 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 € 286,7 K (dit betreft de zogenaamde “Debit Value Adjustment”). Zodoende bedraagt de netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten € 10 miljoen. De negatieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kan worden terug gevonden bij de andere langlopende financiële schulden op het passief van de balans en de positieve aanpassing van het nominaal bedrag naar de reële waarde bij de andere financiële vaste activa – afdekkingsinstrumenten op het actief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2018 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 332,5 miljoen gecontracteerd. De gemiddelde “hedging cost” is gedaald van 2,3% (gemiddelde indekkingskost exclusief éénmalige unwind cost in 2016 van € 2,1 miljoen) naar 2,1% (rekening houdend met een constante perimeter)<sup>118</sup>.

De niet-verdisconteerde netto kasstromen van de bestaande IRS-contracten worden in de tabel hieronder weergegeven:

Niet verdisconteerde kasstromen (EUR x 1000)	<1 jaar	1 jaar < x < 2 jaar	2 jaar < x < 3 jaar	3 jaar < x < 4 jaar	4 jaar < x < 5 jaar	5 jaar < x < 6 jaar	6 jaar < x < 7 jaar	6 jaar < x < 7 jaar	7 jaar < x < 8 jaar	9 jaar < x < 10 jaar	>11 jaar
Hedging kost	2.855	3.909	3.909	3.909	3.909	3.654	3.199	2.077	1.203	0	0

#### Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Roerende voorheffing	-524	0	0
Actuele belastingslasten (-baten)	435	-938	-505
<b>TOTAAL</b>	<b>-89</b>	<b>-938</b>	<b>-506</b>

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 31/12/2016	189
Aankopen	79
Afschrijvingen	-100
OP 31/12/2017	168
Aankopen	313
Afschrijvingen	-106
OP 31/12/2018	375

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.

<sup>118</sup> De gemiddelde “hedging cost” wordt berekend door de totale jaarlijkse hedging cost te delen door het gemiddelde gehedged bedrag.

**Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen**

Een stijging in de vastgoedbeleggingen en ontwikkelingen in 2018 ter waarde van € 190,4 miljoen wordt verklaard door:

VASTGOEDBELEGGINGEN & PROJECTONTWIKKELING	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Vastgoedbeleggingen	Projectontwikkeling	TOTAAL
Op 31/12/2014	397 710	16 295	414 005
Op 31/12/2015	481 295	25 640	506 935
Op 31/12/2016	524 855	10 281	535 136
Op 31/12/2017	657 991	48 440	706 431
<b>Investeringsen</b>	<b>180 530</b>		<b>180 530</b>
Nieuwe verwervingen	84 515		84 515
- Lesquin (FR) - DHL	4 150		4 150
- Mesnil-Amelot (FR) - BH Catering/GSF Aéro	1 934		1 934
- Hoofddorp (NL) - Idexx Europe	9 276		
- Tiel (NL) - REKO Recycling/	58 641		
- Oss (NL) - Vos Logistics parking	2 800		2 800
- Investeringsen in de bestaande portefeuille	7 714		
Verwervingen via aandelentransacties	-		-
Oplevering van built-to-suit projecten	96 015		96 015
<b>Opgeleverde projectontwikkelingen</b>		<b>-96 015</b>	<b>-96 015</b>
<b>Projectontwikkelingen</b>	<b>-</b>	<b>76 034</b>	<b>76 034</b>
- Brucargo - WFS		4 966	4 966
- Bornem - Pelsis Edialux		8 076	8 076
- Camphin-en-Carembault (FR) - Danone/DSM/GBS/XPO		16 033	16 033
- Genk - Carglass		9 827	9 827
- Etten-Leur (NL) - Bas Logistics		4 167	4 167
- SLP - Thomsen Select/Milestone		4 626	4 626
- Flexport Liège		9 700	9 700
- Waddinxveen (NL) - Isero		10 182	10 182
- Heerlen - DocMorris		8 004	8 004
- de Tyraslaan (BE)		452	452
<b>Desinvesteringsen</b>	<b>-3 377</b>		<b>-3 377</b>
Verkoop Activa	-1 000		-1 000
- Feuquières-en-Vimeu (FR)	-1 000		-1 000
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-2 377		-2 377
- Bondoufle (FR)	-2 377		-2 377
<b>Stijging/(daling) van de reële waarde</b>	<b>33 333</b>	<b>-63</b>	<b>33 271</b>
Op 31/12/2018	868 478	28 395	896 873

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan de reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren deze vastgoedbeleggingen tot niveau 3 van de fair value- hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Zie toelichting 39 voor meer informatie. De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen kan verklaard worden door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt.

**Waarderingsmethodologie**

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



### Sensitiviteit van waarderingen

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

Niet observeerbare inputs	berekend in	Impact op de reële waarde	
		Stijging	Daling
Geschatte huurwaarde	€/m <sup>2</sup>	+	-
Verdisconteringsvoet	%	-	+
Vereist rendement		-	+
Resterende looptijd huurcontract	jaren	+	-
Bezettingsgraad		+	-
Inflatie		+	-

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

De sensitiviteit van de reële waarde van de portefeuille kan als volgt worden ingeschat:

- een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 8,7 miljoen
- een daling (stijging) van 0,25% van de verdisconteringsvoet heeft tot gevolg dat de reële waarde van de portefeuille zal stijgen (dalen) met ongeveer € 35,8 miljoen.

### Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (x EUR 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
<b>OP 31/12/2017</b>	<b>13 350</b>	<b>473</b>	<b>12 877</b>
<b>Aanschaffingswaarde 01/01/2018</b>	<b>14 434</b>	<b>786</b>	<b>13 648</b>
Aankopen	84	0	84
Zonnepanelen	245	0	245
- Aanschaffingen zonnepanelen	436	0	436
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	-190	0	-190
<b>Aanschaffingswaarde 31/12/2018</b>	<b>14 763</b>	<b>786</b>	<b>13 977</b>
<b>Afschrijvingen 01/01/2018</b>	<b>-1 084</b>	<b>-313</b>	<b>-771</b>
Afschrijvingen	-99	-41	-58
<b>Afschrijvingen 31/12/2018</b>	<b>-1 183</b>	<b>-354</b>	<b>-829</b>
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>13 581</b>	<b>432</b>	<b>13 149</b>

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat grotendeels de meerwaarde van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Erembodegem, Bilzen, Heppignies, Milmort, Vorst, Gent Orka Aalst.

De meerwaarde werd rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (zie ook waarderingsregels 8.6.2.).

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 waardevermindervingsverliezen. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit € 11.502 K bedragen. De zonnepanelen worden sinds 2018 gewaardeerd door een onafhankelijk vastgoeddeskundige.

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

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden de netto meerwaarden in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 30.1.

#### Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2016	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	96
Indekkingsinstrumenten	96
OP 31/12/2017	96
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	1
Indekkingsinstrumenten	1
OP 31/12/2018	1

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2018 kunnen worden terug gevonden in toelichting 17.

#### Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2016	39
Borgtochten betaald in contanten	3
OP 31/12/2017	42
Borgtochten betaald in contanten	-13
OP 31/12/2018	29

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

#### Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2016	7.721
Vastgoedbeleggingen	-7.721
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2017	0
Vastgoedbeleggingen	2.377
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2018	2.377

**Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen**

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Bruto handelsvorderingen	16.237	14.951	11.014
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-638	-587	-515
<b>TOTAAL</b>	<b>15.599</b>	<b>14.364</b>	<b>10.499</b>

Op 31 december 2018 bedroegen de bruto handelsvorderingen € 15.599 K waarvan:

- € 15.077 K handelsvorderingen;
- € 637 K aan dubieuze debiteuren;
- € 523 K overige vorderingen
- - € 638 K aan waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren.

Onderstaande tabel omvat een ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen van € 15.077K.

OUERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	13.759
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	1.275
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	-18
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	-12
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	72
<b>TOTAAL</b>	<b>15.077</b>

Op het totaal bedrag van € 15.077 K werden geen waardeverminderingen opgenomen, daar een individuele analyse per dossier wordt opgemaakt waaruit blijkt dat geen invorderingsrisico bestaat voor wat betreft de vorderingen die al meer dan 90 dagen vervallen zijn. Ondanks deze vereiste is Montea overtuigd, op basis van historische gegevens, dat op moment van overschrijding van de 90 dagen, geen risico van inbaarheid bestaat.

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat te minimaliseren beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten. De tabel hieronder geeft een overzicht van de geboekte dubieuze debiteuren weer:

DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
<b>OP 31/12/2016</b>	<b>515</b>
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	220
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
<b>OP 31/12/2017</b>	<b>735</b>
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	-98
Terugname bedrag lopend boekjaar	0
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>637</b>
GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
<b>OP 31/12/2016</b>	<b>515</b>
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	73
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
<b>OP 31/12/2017</b>	<b>588</b>
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	50
Terugname geboekte waardeverminderingen	0
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>638</b>

De tabel hieronder geeft een overzicht weer van de overige vorderingen:

OVERIGE HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
Klanten met een creditsaldo	0
Leveranciers met een debetsaldo	127
Op te maken facturen	378
Te ontvangen creditnota's	18
<b>TOTAAL</b>	<b>523</b>

De vervallen handelsvorderingen waarvoor wel een waardevermindering werd geboekt wordt weergegeven in onderstaande tabel:

OUDERDOMSBALANS 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	638
<b>TOTAAL</b>	<b>638</b>

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)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>BELASTINGEN</b>	<b>13.073</b>	<b>7.908</b>	<b>6.559</b>
BTW	7.969	6.739	6.292
Belastingen	5.103	1.169	268
<b>ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>794</b>	<b>840</b>	<b>48</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>13.867</b>	<b>8.748</b>	<b>6.607</b>

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 en aankopen onder BTW in Nederland. De openstaande belastingvordering betreft de Nederlandse vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid waarvan het FBI statuut in aanvraag is maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 37 en sectie 1.4.3.

#### Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	4.634	3.436	3.348
Termijnbeleggingen	0	0	2
Te innen cheques	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>4.634</b>	<b>3.436</b>	<b>3.350</b>

#### Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	401	454	424
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten:			
- Voorafbetaalde vergoedingen Groep De Paepe	0	0	4.500
- Kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten	1.755	833	15.785
- Andere	0	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0	0
Andere	418	976	412
<b>TOTAAL</b>	<b>2.574</b>	<b>2.263</b>	<b>21.121</b>

#### Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremie	Aantal aandelen
OP 31/12/2016	202.820	-2.541	3	32.439	9.951.884
Inbreng in geld	33.803	-1.147	0	34.202	1.658.647
OP 31/12/2017	236.623	-3.688	3	66.641	11.610.531
Inbreng in natura + keuzedividend	24.541	-346	-1.070	34.250	1.204.161
OP 31/12/2018	261.164	-4.034	-1.067	100.891	12.814.692

## Toelichting 30: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>Reserves</b>	<b>12.020</b>	<b>-3.216</b>	<b>-13.079</b>
Wettelijke reserve	835	845	835
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-52.370	-55.573	-49.930
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.206	-14.939	-24.188
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	-2	-2
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	67.761	66.454	60.207

Op de raad van bestuur van 21 september 2018 werd een aandelen aankoopplan goedgekeurd voor het management. Voor de mogelijkheid tot aankoop met toepassing van de vastgestelde modaliteiten in het plan, werden eigen aandelen ingekocht. Op 21 september 2018 kocht Montea 120.629 aandelen in waarvan op 24 september 2018 reeds 100.000 aandelen werden verkocht..

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt € 3.398K, grotendeels als gevolg van de positieve waarde-evolutie van het vastgoed als gevolg van de wijziging in de waarderingsregels met betrekking tot de mutatiekosten (zie sectie 8.6.2.1) wat maakt dat bij de aanschaffing de mutatiekosten rechtstreeks in kosten genomen werden. De negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en de reserve voor het saldo van de indekkingsinstrumenten zijn de belangrijkste onderdelen welke een grote negatieve impact hebben op de reserves.

## Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (15 maanden)	5.629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10.046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16.034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1.906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4.420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6.692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3.658
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2014 (12 maanden)	1.457
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2015 (12 maanden)	2.470
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2016 (12 maanden)	-23.534
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2017 (12 maanden)	3.204
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2015 (12 maanden)	213
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2016 (12 maanden)	-720
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2017 (12 maanden)	484
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>-52.370</b>

**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 IFR**

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	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	0
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	-8.033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2014 (12 maanden)	5.497
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2015 (12 maanden)	-10.358
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2016 (12 maanden)	-616
Unwinding SWAP 2017	9.865
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2018 (12 maanden)	5.791
Unwinding SWAP 2018	4.943
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>-4.205</b>

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 0 “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31/12/2018”.

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 portefeuille<sup>119</sup> (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling) en exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Hierbij dient gezegd te worden dat het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea gelijk is aan het aantal aandelen op het einde van de periode. Daarenboven is het verwaterd resultaat per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel daar het resultaat van het minderheidsbelang (0,4% van Bornem Vastgoed NV) verwaarloosbaar is. Daarenboven heeft Montea geen warrants en/of converteerbare obligaties.

<sup>119</sup> Zie sectie 8.11.

DETAIL RESULTATEN PER AANDEEL	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
<b>NETTO RESULTAAT (K€)</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	64.575	36.548	32.204
Minderheidsbelangen	0	0	0
<b>EPRA resultaat (K€)</b>	<b>35.724</b>	<b>26.785</b>	<b>24.018</b>
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	12.100.327	10.392.676	9.722.190
Aantal aandelen in omloop op het einde van de periode	12.814.692	11.610.531	9.951.884
<b>NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)</b>	<b>5,34</b>	<b>3,52</b>	<b>3,31</b>
<b>EPRA resultaat (gewoon / verwaterd) PER AANDEEL / gewogen gemiddeld aantal aandelen (EUR)</b>	<b>2,95</b>	<b>2,58</b>	<b>2,47</b>

 <b>DETAIL RECONCILIATIE VAN NETTO RESULTAAT NAAR EPRA RESULTAAT (EUR X 1.000)</b>	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
<b>NETTO RESULTAAT (K€)</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>	<b>32.204</b>
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-3	-769	-8.131
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31.975	-3.204	-670
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva	3.127	-5.791	616
<b>EPRA resultaat (K€)</b>	<b>35.724</b>	<b>26.784</b>	<b>24.018</b>

### Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
<b>OP 31/12/2016</b>	<b>119</b>
Minderheidsbelang 2017	0
<b>OP 31/12/2017</b>	<b>119</b>
Minderheidsbelang 2018	-100
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>19</b>

### Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>416.968</b>	<b>374.543</b>	<b>285.577</b>
Kredietinstellingen	305.000	262.900	175.132
Obligatielening	109.491	109.335	109.189
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	1.431	1.172	1.071
Financiële leasing	1.047	1.136	184
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
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>45.085</b>	<b>2.273</b>	<b>10.590</b>
Kredietinstellingen	45.000	2.000	10.000
Financiële leasing	85	273	590
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
<b>TOTAAL</b>	<b>462.054</b>	<b>376.816</b>	<b>296.167</b>

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

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij 7 financiële instellingen. Op 31/12/2018 heeft Montea een totaal van € 355,0 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 99% (€ 350,0 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 12,9% (of € 45 miljoen) van de totale opgenomen schuld van de kredietlijnen (€ 350 miljoen) of 12,7% (€ 45 miljoen) van de gecontracteerde kredietlijnen (€ 355 miljoen).

Montea heeft op 31/12/2018 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 350 miljoen bij 7 financiële instellingen. De totale financiële schuld (inclusief obligatieleningen en leasingschuld) is op 31 december 2018 ingedekt voor 90,8% door middel van contracten voor rentevoetindekking van het type Interest Rate Swaps en Interest Caps.

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 obligatieleningen aan vaste interestvoet. De kredietlijnen hebben een variabele interestvoet.

In onderstaande tabellen wordt de maturiteitsanalyse van de kredietlijnen, obligatieleningen en indekkingsinstrumenten weergegeven. In de laatste kolom worden de verwachte interestlasten weergegeven op basis van de toestand per 31/12/2018 rekening houdend met een stabiele euribor.

KREDIETINSTELLINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen kredieten	Intrestlasten kredieten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	45.000 €	40.000 €	3.793
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	20.000 €	0 €	3.709
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	21.667 €	0 €	3.612
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	268.333 €	310.000 €	6.458
<b>TOTAAL</b>	<b>355.000 €</b>	<b>350.000 €</b>	<b>17.573</b>

INDEKKINGSINSTRUMENTEN (x EUR 1000)	Notioneel bedrag	Intrestlasten indekkingsinstrumenten
Indekkingsinstrumenten, binnen het jaar vervallen	70.000	4.040
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen 1 - 2 jaar	10.000	4.040
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen 2 - 3 jaar	-	4.040
Indekkingsinstrumenten, vervallen binnen > 3 jaar	252.500	9.990
<b>TOTAAL</b>	<b>332.500</b>	<b>22.110</b>

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	30.000	30.000	3.606
Obligatieleningen, vervallen binnen 2 - 3 jaar	30.000	30.000	2.982
Obligatieleningen, vervallen binnen > 3 jaar	50.000	50.000	7.591
<b>TOTAAL</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>17.785</b>

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	4,11%	2020	Jaarlijks	
30.000	28/05/2014	28/02/2021	Vast	3,36%	2021	Jaarlijks	
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Variabel	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestrieel	
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Vast	3,42%	2025	Jaarlijks	
<b>110.000</b>							

Montea heeft nog uitstaande financiële leasingschulden op de site Milmort (BE) die op kwartaalbasis afgelost wordt. Deze leasing liep af in januari 2018. In het vierde kwartaal van 2017 heeft Montea de bestaande zonnepaneleninstallatie verworven op de site te Aalst (BE) verhuurd aan Barry Callebaut, door overname van 100% van de aandelen van Orka Aalst NV. Hier rust ook een leasingschuld op, die op kwartaalbasis afgelost wordt. Deze leasing loopt af in maart 2028.

Een schematisch overzicht van de nog resterende af te betalen leasingschulden kan hieronder worden terug gevonden:

Site	Datum	Open
Tragel - Orka Aalst NV	31/12/2018	1.132.361 €
<b>TOTAAL</b>		<b>1.132.361 €</b>

#### Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.186	11.707	24.804
<b>TOTAAL</b>	<b>10.186</b>	<b>11.707</b>	<b>24.804</b>

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2018. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. De rentedekkingsinstrumenten hebben op 31/12/2018 een negatieve waarde van € 10,2 miljoen. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar toelichting 17. De daling van de negatieve waarde van de afdekkingsinstrumenten is het gevolg van het afwickelen van vier contracten voor rentevoetindekking van het type IRS met notioneel bedrag van € 45 miljoen om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden.

### Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Waarborgen	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Toelichting 37: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Exit Taks	1.445	4.346	2.014
Andere	18.697	6.548	8.833
Leveranciers	14.822	4.664	5.512
Huurders	341	571	266
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.533	1.313	3.056
<b>TOTAAL</b>	<b>20.142</b>	<b>10.894</b>	<b>10.848</b>

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Dividenden	0	10	10
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	0	404	117
Andere	4.707	23	23
<b>TOTAAL</b>	<b>4.707</b>	<b>437</b>	<b>150</b>

De sectie 'Exit tax' bestaat uit provisies aangelegd naar aanleiding van de aankopen van de verschillende vastgoedvennootschappen: Bornem Vastgoed NV (eigenaar van project voor huurder Pelsis), Castanea NV (eigenaar van project verhuurd aan Metro), Cercis Parc NV (eigenaar van project verhuurd aan DHL Aviation), Gleditsia NV (37% eigenaar van project verhuurd aan Decathlon), Pterocarya NV (30% eigenaar van project verhuurd aan Decathlon), Sambucus NV (33% eigenaar van project verhuurd aan Decathlon), Immocass BVBA (eigenaar van project verhuurd aan Noukies) en Vilpro NV (eigenaar van terrein aan de Tyraslaan in Vilvoorde). Zie Toelichting 20.

De post "Leveranciers" heeft nog een openstaand saldo van € 14,8 miljoen. Dit heeft voornamelijk betrekking op de nog onbetaalde facturen in Nederland, waarbij 6.8 mio € openstaande leveranciersschuld betreft aan Kellen BV en het resterend bedrag is nog schuldig aan derde partijen naar aanleiding van de lopende ontwikkelingen in België, Nederland en Frankrijk.

De sectie "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" bestaat voornamelijk uit de provisie opgezet voor het ontvangen voorlopige aanslagbiljet door de Nederlandse fiscale eenheid waarvan het FBI statuut in aanvraag is maar nog niet werd bekomen. Zie Toelichting 26 en sectie 1.4.3.

De post "Intercompany verplichtingen statutaire zaakvoerder" bestaat uit een openstaande schuld op rekening courant t.o.v. Montea Management NV.


De sectie "Andere" kortlopende verplichtingen, bestaat hoofdzakelijk uit een openstaande schuld aan Kellen BV, ten bedrage van € 4,7 miljoen naar aanleiding van de verwerving van de site te Tiel in Q3/2018, en heeft betrekking op de lopende archeologische onderzoeken.

### Toelichting 38: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	14.683	11.166	7.463
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	4.137	4.405	3.374
Andere	0	-28	-11
<b>TOTAAL</b>	<b>18.819</b>	<b>15.543</b>	<b>10.826</b>

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

### Toelichting 39: Reële waarde hiërarchie


 <b>Reële waarde hiërarchie</b> (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
		Boekwaarde	Level 1 (1)	Level 2 (2)	Level 3 (3)
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>910.426</b>	<b>0</b>	<b>404</b>	<b>910.022</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	374	0	374	0
C.	Vastgoedbeleggingen	896.873	0	0	896.873
D.	Andere materiële vaste activa	13.149	0	0	13.149
E.	Financiële vaste activa	1	0	1	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	0	29	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>39.051</b>	<b>4.634</b>	<b>32.040</b>	<b>2.377</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop	2.377	0	0	2.377
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	15.599	0	15.599	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13.867	0	13.867	0
F.	Kas en kasequivalenten	4.634	4.634	0	0
G.	Overlopende rekeningen	2.574	0	2.574	0
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>949.477</b>	<b>4.634</b>	<b>32.444</b>	<b>912.399</b>
<b>I.</b>	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>515.908</b>	<b>0</b>	<b>520.057</b>	<b>0</b>
	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>427.155</b>	<b>0</b>	<b>431.303</b>	<b>0</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	416.968	0	421.117	0
	1. Bancaire schulden	306.431	0	306.431	0
	2. Obligatieleningen	109.491	0	113.639	0
	3. Diverse langlopende financiële schulden (borgtochten, waarborgen,...)	1.047	0	1.047	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.186	0	10.186	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
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>88.754</b>	<b>0</b>	<b>88.754</b>	<b>0</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	45.085	0	45.085	0
	1. Bancaire schulden	45.000	0	45.000	0
	2. Leasing schulden	85	0	85	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20.142	0	20.142	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	4.707	0	4.707	0
F.	Overlopende rekeningen	18.819	0	18.819	0
	<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>515.908</b>	<b>0</b>	<b>520.057</b>	<b>0</b>

Level 1: waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

Level 2: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);

Level 3: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Tijdens het boekjaar 2018 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de reële waarde hiërarchie.

	 <b>Reële waarde hiërarchie</b> (EUR x 1.000)	31/12/2017 Boekwaarde	31/12/2017 Level 1 (1)	31/12/2017 Level 2 (2)	31/12/2017 Level 3 (3)
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>545.462</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>545.234</b>
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
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>49.297</b>	<b>3.350</b>	<b>38.227</b>	<b>7.721</b>
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
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>594.759</b>	<b>3.350</b>	<b>38.455</b>	<b>552.955</b>
<b>I.</b>	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>342.794</b>	<b>0</b>	<b>349.368</b>	<b>0</b>
	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>310.381</b>	<b>0</b>	<b>316.954</b>	<b>0</b>
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
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>32.413</b>	<b>0</b>	<b>32.414</b>	<b>0</b>
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
	<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>342.794</b>	<b>0</b>	<b>349.368</b>	<b>0</b>

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waardebepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waardebepaling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

## 1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundige, grotendeels gebaseerd op de kapitalisatiemethode.

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe vastgoeddeskundige die markthuurwaardes en markttrendementen op alle individuele sites heeft bepaald. Op deze markthuurwaarde en markttrendementen 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 (€/m<sup>2</sup>) 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
<b>Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen</b>			
<b>Huurkapitalisatiemethode</b>			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m <sup>2</sup> )	10-130	40-125	15-130
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m <sup>2</sup> )	46,34	53,03	51,39
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,00%-7,75%	5,60%-7,50%	5,00%-7,27%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	6,68%	6,26%	5,89%
Gemiddelde inflatie (%)	2,20%	1,90%	1,83%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	106,77%	93,75%	100,41%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- \* type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen / cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag);
- \* locatie van het vastgoed;
- \* aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

De cashflow methode wordt niet meer toegepast daar zij geen toegevoegde waarde creëert aan de bestaande kapitalisatiemethode. Deze cashflow methode zal enkel in zeer specifieke gevallen aangebracht worden als ondersteuning van de kapitalisatiemethode.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 2017:

Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
<b>Huurkapitalisatiemethode</b>			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m <sup>2</sup> )	10-130	28-125	10-130
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m <sup>2</sup> )	45,99	52,20	55,25
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,00%-8,00%	5,85%-10,25%	5,69%-7,52%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	6,95%	6,94%	6,33%
Gemiddelde inflatie (%)	2,13%	1,03%	1,39%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	98,44%	105,49%	97,16%

## 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 nemen jaar na jaar af (in 2011 bedroeg deze 330€ per certificaat, in 2018 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 6% bedraagt;
- Er wordt rekening gehouden met een rendementsdaling gedurende de 20-jarige periode als gevolg van slijtage van ongeveer 0,2% tot 0,6% per jaar;
- De restwaarde is nul op het einde van de periode mbt de groene stroomcertificaten.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

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 31/12/2018, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2018 bedraagt € 10.473K. 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 31/12/2018, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een “non-performance risk” berekend ten belope van € 287 K wat een afname is van € 131 K t.o.v. 31/12/2017. 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 € 10.186K opgenomen in level II. 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 2017 € 418K.

### 4. Financiële verplichtingen.

De financiële verplichtingen bestaan uit 4 uitgegeven obligatieleningen, de opgenomen kredietlijnen van € 350miljoen en andere schulden. De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2018 niet verhandeld is, worden de obligaties geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product). De reële waarde van de obligatieleningen met vaste rentevoet zijn verschillend van de huidige boekwaarde gegeven de evolutie in de euribor rentevoet die maakt dat de reële waarde van deze obligaties € 4,1miljoen hoger ligt dan de boekwaarde. Alle kredietlijnen werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen en de reële waarde van de obligatielening met variabele rentevoet nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van deze kredietlijnen en obligatielening. De classificatie als level 2 is te verantwoorden daar de marktwaardering in een actieve markt voor gelijkaardige producten beschikbaar is.

### 5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële verplichtingen)

De waarderingstechnieken en de input die bij de waardering tegen reële waarde zijn gebruikt voor de vlottende activa en de kortlopende verplichtingen zijn het feit dat de vlottende activa en kortlopende verplichtingen gewaardeerd worden aan de nominale waarde, gegeven dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.



**Toelichting 40: Segmentinformatie**

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past Montea IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland en Frankrijk. De 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 40.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2018**

(EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>601.067</b>	<b>136.717</b>	<b>308.049</b>	<b>-135.407</b>	<b>910.426</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	374	0	0	0	374
C.	Vastgoedbeleggingen	452.264	136.669	307.940	0	896.873
D.	Anderen materiële vaste activa	13.018	21	109	0	13.149
E.	Financiële vaste activa	135.408	0	0	-135.407	1
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	26	0	0	29
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>212.808</b>	<b>6.355</b>	<b>10.931</b>	<b>-191.044</b>	<b>39.051</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	2.377	0	0	2.377
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	9.334	2.766	3.499	0	15.599
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	198.481	11	6.419	-191.044	13.867
F.	Kas en kasequivalenten	3.258	464	912	0	4.634
G.	Overlopende rekeningen	1.735	737	101	0	2.574
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>813.875</b>	<b>143.072</b>	<b>318.980</b>	<b>-326.451</b>	<b>949.477</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>323.112</b>	<b>85.552</b>	<b>180.328</b>	<b>-155.424</b>	<b>433.569</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</b>	<b>323.094</b>	<b>85.552</b>	<b>180.328</b>	<b>-155.424</b>	<b>433.550</b>
A.	Kapitaal	256.063	0	72.065	-72.065	256.063
B.	Uitgiftepremies	100.891	0	0	0	100.891
C.	Reserves	-57.709	70.268	82.820	-83.359	12.020
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	23.848	15.284	25.443	0	64.575
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>490.763</b>	<b>57.520</b>	<b>138.652</b>	<b>-171.027</b>	<b>515.908</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>426.011</b>	<b>1.143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>427.155</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	415.825	1.143	0	0	416.968
C.	Anderen langlopende financiële verplichtingen	10.186	0	0	0	10.186
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Anderen langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>64.752</b>	<b>56.377</b>	<b>138.652</b>	<b>-171.027</b>	<b>88.754</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	45.085	0	0	0	45.085
C.	Anderen kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.754	2.500	9.888	0	20.142
E.	Anderen kortlopende verplichtingen	9	51.292	124.652	-171.245	4.707
F.	Overlopende rekeningen	11.903	2.585	4.112	219	18.819
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>813.875</b>	<b>143.072</b>	<b>318.980</b>	<b>-326.451</b>	<b>949.477</b>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België bedraagt € 452,2 miljoen voor 2018, € 59,1 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen België in 2017. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van:

- de oplevering van de site te Bilzen, verhuurd aan Carglass, in Q2 2018;
- de oplevering van de renovatiewerken op de site te Milmort, verhuurd aan EC Hub en Sinotrans in Q4 2018;
- de oplevering van een ontwikkeling op maat te Flexport, Luik Airport, verhuurd aan Pollet Groep22, LCA, Easylog & Sinotrans in Q4 2018;

- de oplevering van een distributiecentrum te Bornem, verhuurd aan Edialux (lid van de groep Pelsis, waar naast logistieke activiteiten ook een productie-afdeling gevestigd is) in Q4 2018;
- de oplevering van een distributiecentrum op maat te Brucargo, verhuurd aan Worldwide Flight Services (WFS) in Q4 2018; en
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop in Frankrijk bedraagt € 136,7miljoen voor 2018, € 28,2miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen Frankrijk in 2017 voornamelijk ten gevolge van:

- de verwerving van de site te Mesnil-Amélot, verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering in Q1 2018;
- de aankoop van de site te Lesquin, verhuurd aan DHL in Q1 2018;
- de oplevering van de site te Camphin-en-Carembault, verhuurd aan DSM, Danone, GBS en XPO in Q2 2018; en
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland bedraagt € 307,9 miljoen voor 2018, € 103,1 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan:

- de verwerving van de site te Hoofddorp, verhuurd aan Idexx Europe in Q2 2018;
- de oplevering van het project te Etten-Leur, verhuurd aan BAS Logistics in Q2 2018;
- de oplevering van het project te Schiphol, verhuurd aan Thomsen Select en Milestone in Q2 2018;
- de sale – and – rent back transactie te Tiel, verhuurd aan Recycling Combinatie REKO BV en Struyck Verwo Infra BV in Q3 2018;
- de verwerving van een verhuurd terrein aanpalend aan de bestaande site in Oss, verhuurd aan Vos Logistics in Q3 2018; en
- de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

#### **Toelichting 40.2: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2017**

(EUR x 1.000)		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
<b>I.</b>	<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>499.763</b>	<b>108.536</b>	<b>204.848</b>	<b>-93.532</b>	<b>719.615</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	168	0	0	0	168
C.	Vastgoedbeleggingen	393.111	108.478	204.842	0	706.431
D.	Andere materiële vaste activa	12.853	18	6	0	12.877
E.	Financiële vaste activa	93.628	0	0	-93.532	96
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	39	0	0	42
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>164.209</b>	<b>3.950</b>	<b>5.970</b>	<b>-145.317</b>	<b>28.811</b>
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	8.987	2.160	3.417	-200	14.364
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	150.749	1.169	1.947	-145.117	8.748
F.	Kas en kasequivalenten	2.458	535	443	0	3.436
G.	Overlopende rekeningen	2.015	85	162	0	2.263
	<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>663.972</b>	<b>112.486</b>	<b>210.818</b>	<b>-238.849</b>	<b>748.426</b>
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>256.057</b>	<b>72.202</b>	<b>118.439</b>	<b>-113.670</b>	<b>333.029</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervervenootschap</b>	<b>256.039</b>	<b>72.103</b>	<b>118.439</b>	<b>-113.670</b>	<b>332.911</b>
A.	Kapitaal	232.938	0	30.189	-30.189	232.938
B.	Uitgiftepremies	66.641	0	0	0	66.641
C.	Reserves	-59.774	65.032	75.007	-83.480	-3.216
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	16.234	7.071	13.243	0	36.548
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
	<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>407.915</b>	<b>40.283</b>	<b>92.379</b>	<b>-125.180</b>	<b>415.397</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>385.081</b>	<b>1.169</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>386.251</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	373.374	1.169	0	0	374.543
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707	0	0	0	11.707
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
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>22.833</b>	<b>39.114</b>	<b>92.379</b>	<b>-125.180</b>	<b>29.147</b>
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	2.273	0	0	0	2.273
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.825	2.267	1.003	-200	10.894
E.	Andere kortlopende verplichtingen	416	34.772	85.637	-120.387	437
F.	Overlopende rekeningen	12.320	2.075	5.739	-4.592	15.542
	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>663.972</b>	<b>112.486</b>	<b>210.818</b>	<b>-238.849</b>	<b>748.426</b>

## Toelichting 40.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2018

(EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	28.182	8.782	15.932	0	52.896
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-2.928	-85	0	0	-3.012
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>25.254</b>	<b>8.697</b>	<b>15.932</b>	<b>0</b>	<b>49.883</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.458	1.915	473	0	5.847
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	-3.715	-2.121	-657	0	-6.493
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	2.603	211	16	0	2.831
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27.600</b>	<b>8.704</b>	<b>15.764</b>	<b>0</b>	<b>52.068</b>
IX.	Technische kosten	-3	-3	0	0	-6
X.	Commerciële kosten	-87	-43	0	0	-130
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.025	-509	0	0	-1.534
XIII.	Andere vastgoedkosten	-39	-22	0	0	-60
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.153</b>	<b>-577</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.730</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>26.447</b>	<b>8.127</b>	<b>15.764</b>	<b>0</b>	<b>50.338</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.333	-543	-348	0	-4.224
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-6	-54	0	0	-61
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>23.108</b>	<b>7.529</b>	<b>15.416</b>	<b>0</b>	<b>46.053</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	3	0	0	3
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.418	9.613	13.945	0	31.975
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>31.525</b>	<b>17.145</b>	<b>29.361</b>	<b>0</b>	<b>78.031</b>
XX.	Financiële inkomsten	5.661	2	10	-5.582	91
XXI.	Netto interestkosten	-10.586	-1.707	-3.526	5.582	-10.237
XXII.	Andere financiële kosten	-55	-25	-13	0	-92
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.127	0	0	0	-3.127
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-8.107</b>	<b>-1.730</b>	<b>-3.529</b>	<b>0</b>	<b>-13.366</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>23.419</b>	<b>15.415</b>	<b>25.831</b>	<b>0</b>	<b>64.665</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	430	-131	-388	0	-89
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>430</b>	<b>-131</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>	<b>-89</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>23.848</b>	<b>15.284</b>	<b>25.443</b>	<b>0</b>	<b>64.575</b>
	<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>18.558</b>	<b>5.668</b>	<b>11.499</b>	<b>0</b>	<b>35.724</b>
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.100	12.100	12.100	0	12.100
	<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen</b>	<b>1,97</b>	<b>1,26</b>	<b>2,10</b>	<b>0,00</b>	<b>5,34</b>
	<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>1,53</b>	<b>0,47</b>	<b>0,95</b>	<b>0,00</b>	<b>2,95</b>

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten belope van € 31,9 miljoen is het gevolg van de positieve variatie in België, Frankrijk en Nederland.

De positieve variatie in reële waarde in Frankrijk en Nederland werd gerealiseerd door een verbetering van de investeringsmarkt voor de logistieke panden die Montea bezit op basis van locatie, verhuring en site specificaties. Frankrijk en Nederland werden minder geïmpacteerd daar de groei voornamelijk aanwezig was in België en Nederland gedurende 2018.

## Toelichting 40.4: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2017

(EUR x 1.000)		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	23.593	7.078	12.563	0	43.234
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-2.440	0	0	0	-2.440
	<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>21.152</b>	<b>7.078</b>	<b>12.563</b>	<b>0</b>	<b>40.793</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.772	1.631	765	0	5.168
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	-3.271	-1.657	-967	0	-5.895
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.723	56	117	0	3.897
	<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>24.376</b>	<b>7.109</b>	<b>12.478</b>	<b>0</b>	<b>43.963</b>
IX.	Technische kosten	-23	-10	0	0	-34
X.	Commerciële kosten	-119	-3	0	0	-122
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	0	0	0	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-538	-509	0	0	-1.047
XIII.	Ander vastgoedkosten	-35	-9	0	0	-44
	<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-716</b>	<b>-530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.246</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>23.660</b>	<b>6.578</b>	<b>12.478</b>	<b>0</b>	<b>42.717</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-3.134	-456	-225	0	-3.814
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	-55	-17	0	0	-72
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>20.471</b>	<b>6.106</b>	<b>12.253</b>	<b>0</b>	<b>38.830</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	769	0	0	769
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.850	786	4.269	0	3.204
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>18.621</b>	<b>7.660</b>	<b>16.522</b>	<b>0</b>	<b>42.803</b>
XX.	Financiële inkomsten	3.714	0	0	-3.474	240
XXI.	Netto interestkosten	-11.436	-425	-2.858	3.474	-11.245
XXII.	Ander financiële kosten	-59	-31	-12	0	-102
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.791	0	0	0	5.791
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1.990</b>	<b>-456</b>	<b>-2.871</b>	<b>0</b>	<b>-5.316</b>
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>16.631</b>	<b>7.204</b>	<b>13.651</b>	<b>0</b>	<b>37.486</b>
XXV.	Vennootschapsbelasting	-397	-133	-408	0	-938
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-397</b>	<b>-133</b>	<b>-408</b>	<b>0</b>	<b>-938</b>
	<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>16.234</b>	<b>7.071</b>	<b>13.243</b>	<b>0</b>	<b>36.548</b>
	<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>12.294</b>	<b>5.517</b>	<b>8.974</b>	<b>0</b>	<b>26.785</b>
	Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10.393	10.393	10.393	0	10.393
	<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL berekend op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen</b>	<b>1,56</b>	<b>0,68</b>	<b>1,27</b>	<b>0,00</b>	<b>3,52</b>
	<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>1,18</b>	<b>0,53</b>	<b>0,86</b>	<b>0,00</b>	<b>2,58</b>

De kolom "eliminaties" betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben gezins impact op het geconsolideerde resultaat.

Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

## Toelichting 41: Financieel risicobeheer

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

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het netto resultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

**A. Renterisico**

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS om het renterisico in te dekken.

Op 31/12/2018 werd het renterisico op de financiële schuldenlast met variabele rentevoet voor 90,8% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een beperkte impact heeft op het resultaat van de Vennootschap. Een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten, berekend op datum van 31 december 2018, zou een beperkte impact van € 0,4 miljoen hebben op de totale financiële kost.

**B. Kredietrisico**

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurwaarborg van 3 of 6 maanden.

**C. Wisselkoersrisico**

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uitsluitend uit gebouwen in België, Frankrijk en Nederland en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

**D. Liquiditeitsrisico**

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten<sup>120</sup> te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

**Toelichting 42: Transacties tussen verbonden ondernemingen**

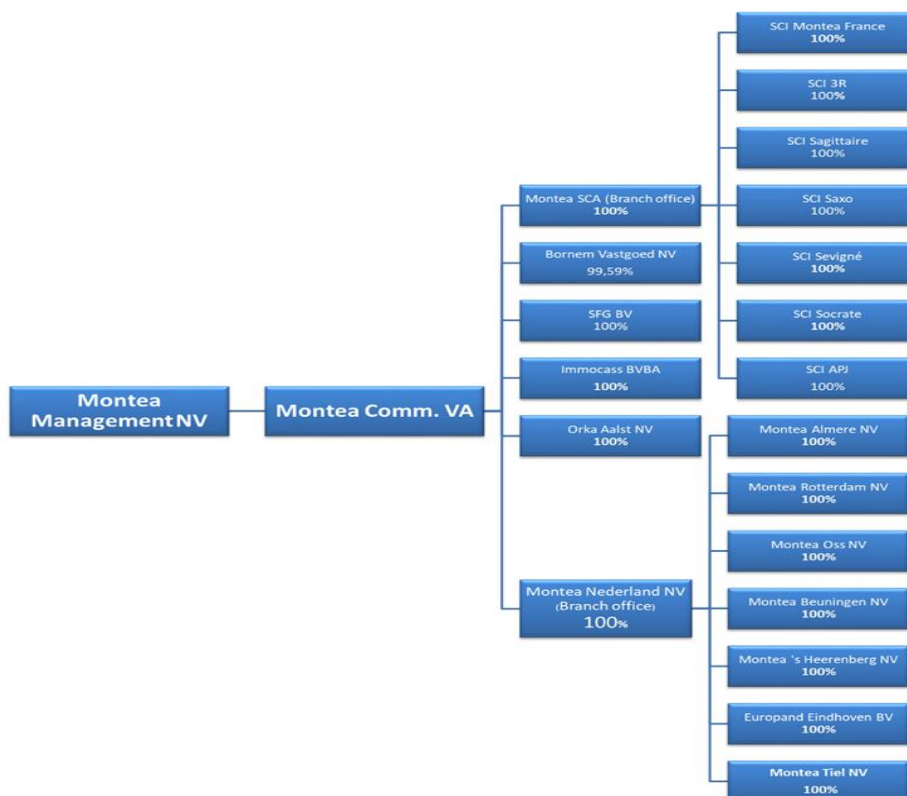
De transacties met verbonden ondernemingen beperkt zich tot de management fee tussen de Statutaire Zaakvoerder Montea Management NV en Montea Comm. VA. Verder bevestigt Montea dat er geen transacties zijn aan niet-marktconforme voorwaarden met verbonden partijen.

Op het einde van het boekjaar 2018 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

Operationeel resultaat - Vergoedingen statutaire zaakvoerder:	€ 667 K
Schulden – Rekening courant Montea Management NV:	€ 0 K

Hieronder vindt u de groepsstructuur terug in tabelvorm:

<sup>120</sup> Montea beschikt op 31/12/2018 over €355,0 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 350,0 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over € 5,0 miljoen kan beschikken.



#### Toelichting 43: Buitenbalansverplichtingen

Voor het boekjaar 2018 is er één buitenbalansverplichting, een bankgarantie ten belope van 333.673,23, ten gunste van De Scheepvaart NV, in het kader van de concessieovereenkomst te Bilzen die met De Scheepvaart NV werd afgesloten. Deze bankgarantie is geldig tot 30/12/2042.

#### Toelichting 44: Gebeurtenissen na 31 december 2018

##### Nieuwe financieringen

Begin 2019 werd € 25 miljoen aan korte termijn kredietlijnen vervroegd afgelost. Een nieuw krediet (met een looptijd van 8 jaar) van € 30 miljoen werd in dezelfde periode afgesloten. Verder werd in februari 2019 een overbruggingskrediet gecontracteerd voor een totaal bedrag van € 40 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd<sup>34</sup> van de financiële schulden op vandaag bedraagt aldus 4,9 jaar.

**21/02/2019**

**Montea kondigt onderstaande nieuwe investeringen aan voor een totaal bedrag van € 83,0 miljoen.**

**Verwerving van een verhuurd terrein in Born (NL). Investering van ca € 37,0 miljoen.**

Het terrein, met een oppervlakte van 220.000m<sup>2</sup>, is verhuurd aan Koopman Logistics Group voor een looptijd van 12,5 jaar. De ligging is excellent, aan de autosnelweg A2 en het Julianakanaal. Het terrein biedt eveneens directe toegang tot de Barge & Rail-terminal van Born voor de distributie van containers naar de havens van Antwerpen en Rotterdam. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 37,0 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), genereert een

onmiddellijk netto aanvangsrendement van ongeveer 5,4% en heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van 120.000 m<sup>2</sup> aan hoogwaardige logistieke ruimte op een toplocatie.

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

Na een tender in 2018, werd Montea door Unéal geselecteerd om een state-of-the-art distributiecentrum te ontwikkelen met een oppervlakte van ca 33.000 m<sup>2</sup> opslagruimte en ca 1.900 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De bouwwerkzaamheden van dit project zullen aanvangen in het eerste kwartaal van 2019 (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) met verwachte oplevering van het project tegen eind 2019. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 18,7 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige) en zal bij oplevering een verwacht netto aanvangsrendement genereren van ongeveer 6,4%.

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

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

**Verviervoudiging van de totale oppervlakte aan zonnepanelen: 225.000 m<sup>2</sup> nieuwe zonnepanelen in België en 110.000 m<sup>2</sup> nieuwe zonnepanelen in Nederland voor een investering van ca € 23,8 miljoen**

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

**21/02/2019**

**Aankondiging kapitaalverhoging**

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



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



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

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

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

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Montea Comm VA (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat onze oordeel de geconsolideerde balans op 31 december 2018, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2018 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 17 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

### Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm VA, die de geconsolideerde balans op 31 december 2018, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 949.477 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 64.575 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2018 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming

met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Société coopérative à responsabilité limitée  
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
SPM Bruxelles - SFR Brussels - S.T.W. - T.A.V. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE20 2100 9059 0069  
\* agissant au nom d'une société/handeland in naam van een vennootschap  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

#### Kernpunten van de controle

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

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

#### Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (94%) van de activa van de Groep.

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

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

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

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

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 20 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

#### Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Montea heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten - opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 17 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening**

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

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

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening**

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

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

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

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

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

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en onder andere over de

geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

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

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

## **Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

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

**Aspecten betreffende het jaarverslag over de  
Geconsolideerde Jaarrekening en andere  
informatie opgenomen in het jaarrapport**

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

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

- ▶ Synthese van de financiële resultaten p.65 - 76
- ▶ EPRA p. 201 - 210
- ▶ Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's p. 211-213

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

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

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

**Andere vermeldingen**

- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 17 april 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens\*  
Vennoot  
\* Handelend in naam van een BVBA

19JK0203

## 8.9 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte vorm van Montea per 31 december 2018

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.

### 8.9.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2018 (in duizenden EURO)

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

## 8.9.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2018 (in duizenden EURO)

RESULTATENREKENING	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden	12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	32.210	22.921	25.581
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-2.928	-1.489	-1.305
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>29.283</b>	<b>21.432</b>	<b>24.277</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	4.393	3.346	3.306
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 (-)	-4.707	-3.845	-3.871
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	2.455	3.269	1.298
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>31.424</b>	<b>24.203</b>	<b>25.009</b>
IX. Technische kosten (-)	-4	-23	-55
X. Commerciële kosten (-)	-87	-117	-82
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	0	0	-31
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-1.114	-684	-336
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-43	-37	-41
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.248</b>	<b>-861</b>	<b>-545</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>30.176</b>	<b>23.342</b>	<b>24.464</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.564	-3.352	-3.434
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.237	206	713
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>28.850</b>	<b>20.196</b>	<b>21.743</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0	7.067
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	15.567	407	262
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>44.417</b>	<b>20.602</b>	<b>29.072</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	11.540	9.073	4.830
XXI. Netto interestkosten (-)	-12.204	-11.962	-8.892
XXII. Andere financiële kosten (-)	-70	-73	-113
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	20.547	19.543	11.297
<b>FINANCIËLE RESULTAAT</b>	<b>19.813</b>	<b>16.581</b>	<b>7.123</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>64.230</b>	<b>37.183</b>	<b>36.195</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	345	-645	-223
XXV. Uitgiftepremies	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>345</b>	<b>-645</b>	<b>-223</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>64.575</b>	<b>36.538</b>	<b>35.971</b>
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	12.100	10.393	9.013
Aantal aandelen in omloop van de periode (in '000)	12.815	11.611	9.212
<b>NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros</b>	<b>5,34</b>	<b>3,52</b>	<b>3,99</b>
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros</b>	<b>5,04</b>	<b>3,15</b>	<b>3,90</b>



## 8.9.3 Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2018 (in duizenden EURO)

<b>VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2018</b> 12 maanden	<b>31/12/2017</b> 12 maanden	<b>31/12/2016</b> 12 maanden
<b>Netto resultaat</b>	<b>64.575</b>	<b>36.538</b>	<b>35.971</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>10</b>	<b>484</b>	<b>-720</b>
<b>Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
<b>Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen:</b>	<b>10</b>	<b>484</b>	<b>-720</b>
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	10	484	-720
<b>Globaal resultaat</b>	<b>64.585</b>	<b>37.021</b>	<b>35.251</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	64.585	37.021	35.251
Minderheidsbelangen	0	0	0

## 8.9.4 Resultatenverwerking per 31 december 2018 (in duizenden EURO)

TE VERWERKEN RESULTAAT	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
EUR (x 1.000)			
A. NETTO RESULTAAT	64.575	36.538	24.024
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-36.768	-11.343	-5.325
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-31.975	-3.204	-462
1a. Boekjaar	-31.975	-3.204	-462
1b. Vorige boekjaren	0	0	0
1c. Realisatie vastgoed			
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	0
3a. Boekjaar	0	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
4a. Boekjaar			
4b. Vorige boekjaren	0	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	3.127	0	-438
5a. Boekjaar	3.127	0	-438
5b. Vorige boekjaren	0	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	-5.791	0
6a. Boekjaar	0	-5.791	0
6b. Vorige boekjaren	0	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-7.919	-2.348	-4.425
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	22.981	13.499	9.910
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	4.827	11.696	8.790

## 8.9.5 Uitkeringsplicht per 31 december 2018 (in duizenden EURO)

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

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

<b>ARTIKEL 27 UITKERINGSPLICHT</b>	<b>IFRS</b>
<b>EUR (x 1.000)</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>12 maanden</b>
<b>Positieve verschil (1)-(2)</b>	<b>22.981</b>
<b>80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)</b>	<b>22.981</b>
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	28.726
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	28.726
Netto resultaat	64.575
+ Afschrijvingen	203
+ Waardeverminderingen	61
- Terugnemingen van waardeverminderingen	0
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-20.547
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-15.567
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
<b>Nettovermindering van de schuldenlast (2)</b>	<b>0</b>
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	86.257
Totaal van de verplichtingen	89.126
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.521
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	4.390

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van € 22.981K.

## 8.9.6 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 € 50.351K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 2,26 per aandeel.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
<b>EUR (x 1.000)</b>			
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	256.063	232.938	200.292
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	100.891	66.641	32.439
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 vastgoedbellegingen	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-4.028	-14.762	-24.188
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	0	-2	-2
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	1	1
Wettelijke reserve (+)	841	841	835
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen</b>	<b>353.767</b>	<b>285.657</b>	<b>209.377</b>
Netto Activa vóór dividenduitkering	433.079	332.502	251.472
Vooropgestelde dividenduitkering	28.961	22.495	20.998
<b>Netto Activa na dividenduitkering</b>	<b>404.118</b>	<b>310.006</b>	<b>230.473</b>
<b>Resterende marge na dividenduitkering</b>	<b>50.351</b>	<b>24.349</b>	<b>47.038</b>

De resterende marge, na dividenduitkering, bedraagt op het einde van 2018 € 50.351K 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).

## 8.9.7 Overzicht van de variaties in het statutair eigen vermogen en reserves per 31 december 2018

MUTATIE EIGEN VERMOGEN (in KEUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Eigen Vermogen
<b>OP 31/12/2016</b>	<b>200.292</b>	<b>32.440</b>	<b>-17.232</b>	<b>35.971</b>	<b>0</b>	<b>251.472</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als EV</b>	<b>32.646</b>	<b>34.201</b>	<b>-1.356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.491</b>
Kapitaalsverhoging	32.646	34.201	0	0	0	66.847
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.840	0	0	-1.840
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	484	0	0	484
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-18.588</b>	<b>35.971</b>	<b>0</b>	<b>316.963</b>
Dividenden	0	0	-20.999	0	0	-20.999
Overgedragen resultaat	0	0	35.971	-35.971	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	36.538	0	36.538
<b>OP 31/12/2017</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-3.615</b>	<b>36.538</b>	<b>0</b>	<b>332.502</b>
<b>Elementen onmiddellijk erkend als EV</b>	<b>23.125</b>	<b>34.250</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.377</b>
Kapitaalsverhoging	23.125	34.250	0	0	0	57.375
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	0	0	0	0
Eigen aandelen	0	0	2	0	0	2
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>-3.614</b>	<b>36.538</b>	<b>0</b>	<b>389.879</b>
Dividenden	0	0	-21.375	0	0	-21.375
Overgedragen resultaat	0	0	36.538	-36.538	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	64.575	0	64.575
<b>OP 31/12/2018</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>11.549</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>433.079</b>

## 8.9.8 Staat van de tewerkgestelde personen

## WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

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

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

## 8.10 EPRA<sup>121</sup>

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector die meer dan 250 leden telt en meer dan € 450 miljard vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. De indexen zijn samengesteld uit meer dan 100 vennootschappen. De criteria om opgenomen te worden in de indexen staan gepubliceerd op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Montea is nog niet opgenomen in de Europese en in de Belgische EPRA-index.

Aanbevelingen voor wat betreft de rapportering en de definiëring van de belangrijkste financiële prestatie maatstaven voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen worden eveneens weergegeven op de website van EPRA (zie EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines). Montea stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders met als doel de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van informatie.

---

<sup>121</sup> Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, EPRA NAV en EPRA NNNAV. De publicatie van de gegevens is niet verplicht volgens de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

## A) Samenvattende tabel van de EPRA Performance measures

Definitie	Doelstelling		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>B) EPRA Resultaat</b>					
Recurrent resultaat afkomstig van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	K€	35 724	26 785	24 018
		€ / aandeel	2,95	2,58	2,47
<b>C) EPRA NAV</b>					
Dit 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.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	K€	443 735	344 521	276 650
		€ / aandeel	34,63	29,67	27,80
<b>D) EPRA NNNAV</b>					
Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	K€	437 699	338 308	258 419
		€ / aandeel	34,16	29,14	25,97
<b>E) EPRA NIY</b>					
Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggersmakkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.		6,4%	6,5%	6,6%
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>					
Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere nietvervalende huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPEDUP NIY.		6,4%	6,5%	6,6%
<b>F) EPRA HUURLEEGSTAND</b>					
Geraamde huurwaarde (ERV) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.	Een zuivere, financiële meting van de leegstand (in %).		1,5%	3,2%	1,1%
<b>G) EPRA KOST RATIO (incl. leegstandskosten)</b>					
			11,7%	12,2%	13,3%
<b>EPRA KOST RATIO (excl. leegstandskosten)</b>					
			11,3%	11,6%	13,2%



## B) EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

## EPRA resultaat

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Netto resultaat (IFRS)</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-31.975	-3.204
(ii) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-3	-769
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.127	-5.791
<b>EPRA resultaat</b>	<b>35.724</b>	<b>26.785</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12.100.327	10.392.676
<b>EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>2,95</b>	<b>2,58</b>

## C) EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

## EPRA NAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>433.550</b>	<b>332.911</b>
<b>NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>33,83</b>	<b>28,67</b>
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
<b>Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten</b>	<b>433.550</b>	<b>332.911</b>
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	10.186	11.611
<b>EPRA NAV</b>	<b>443.735</b>	<b>344.522</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>34,63</b>	<b>29,67</b>

## D) EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

## EPRA NNNAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2018	31/12/2017
<b>EPRA NAV</b>	<b>443.735</b>	<b>344.522</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
<b>EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>34,63</b>	<b>29,67</b>
Toe te voegen:		
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-10.186	-11.611
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	4.149	5.397
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>437.699</b>	<b>338.308</b>
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
<b>EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>34,16</b>	<b>29,14</b>

## E) EPRA NIY &amp; EPRA 'topped-up' NIY

(in EUR x 1000)	31/12/2018				31/12/2017			
	BE	FR	NL	TOTAL	BE	FR	NL	TOTAL
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom	447 653	139 034	326 550	913 236	396 886	108 463	213 379	718 729
Vastgoedbeleggingen – aandeel van JV & Fondsen								
Activa bestemd voor verkoop								
Verminderd met projectontwikkelingen	-9 785		-18 610	-28 395	-25 966	-14 122	-8 352	-48 440
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>437 867</b>	<b>139 034</b>	<b>307 940</b>	<b>884 841</b>	<b>370 920</b>	<b>94 341</b>	<b>205 027</b>	<b>670 288</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten	9 177	9 844	21 556	40 576	8 954	6 744	14 352	30 049
<b>Investeringswaarde afgewerkte vastgoedportefeuille B</b>	<b>447 044</b>	<b>148 877</b>	<b>329 496</b>	<b>925 417</b>	<b>379 874</b>	<b>101 085</b>	<b>219 379</b>	<b>700 338</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	34 736	8 649	19 289	62 675	27 386	7 397	13 443	48 227
Vastgoedkosten (incl. concessies)	-3 527	-135	-184	-3 846	-2 582	-26	-202	-2 810
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden A</b>	<b>31 209</b>	<b>8 514</b>	<b>19 105</b>	<b>58 828</b>	<b>24 804</b>	<b>7 371</b>	<b>13 242</b>	<b>45 417</b>
Huurvrije periodes of lease incentives	80			80	145		134	279
<b>"topped-up" Geannualiseerde nettohuurgelden C</b>	<b>31 289</b>	<b>8 514</b>	<b>19 105</b>	<b>58 908</b>	<b>24 949</b>	<b>7 371</b>	<b>13 375</b>	<b>45 696</b>
EPRA NIY A/B	7,0%	5,7%	5,8%	6,4%	6,5%	7,3%	6,0%	6,5%
EPRA "topped-up" NIY C/B	7,0%	5,7%	5,8%	6,4%	6,6%	7,3%	6,1%	6,5%

## F) EPRA huurleegstand

## 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
	31/12/2018	31/12/2018	(in %) 31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017	(in %) 31/12/2017
België	202	31.157	0,6%	1.525	26.760	5,7%
Frankrijk	674	9.226	7,3%	-	7.012	0,0%
Nederland	-	19.210	0,0%	-	13.974	0,0%
<b>Totaal</b>	<b>876</b>	<b>59.593</b>	<b>1,5%</b>	<b>1.525</b>	<b>47.746</b>	<b>3,2%</b>

## G) EPRA kost ratio

EPRA Kost ratio	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>(i) Operationele &amp; Administratieve kosten (IFRS)</b>	<b>6 428</b>	<b>5 541</b>	<b>5 492</b>
(iii) beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-330	-471	-290
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>6 098</b>	<b>5 071</b>	<b>5 203</b>
IX. Directe leegstandskosten	-234	-277	-31
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>5 864</b>	<b>4 794</b>	<b>5 172</b>
(x) Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond - IFRS	52 120	41 396	39 104
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>52 120</b>	<b>41 396</b>	<b>39 104</b>
<b>EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>11,7%</b>	<b>12,2%</b>	<b>13,3%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>11,3%</b>	<b>11,6%</b>	<b>13,2%</b>

## H) Investment Assets

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de vastgoedportefeuille, per land:

	BE	FR	NL	31/12/2018
<b>Verhuurbare Oppervlakte</b>	672 300 m <sup>2</sup>	173 982 m <sup>2</sup>	373 816 m <sup>2</sup>	<b>1 220 099 m<sup>2</sup></b>
<b>Gem. Huurgelden / m<sup>2</sup></b>	49,5 €/m <sup>2</sup>	49,7 €/m <sup>2</sup>	51,6 €/m <sup>2</sup>	<b>50,2 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Geannuliseerde contractuele huurgelden</b>	33 267 k€	8 649 k€	19 289 k€	<b>61 205 k€</b>
<b>Geraamde huurwaarde (ERV)</b>	31 157 k€	9 226 k€	19 210 k€	<b>59 593 k€</b>
<b>Nettohuurgelden</b>	25 059 k€	8 577 k€	15 748 k€	<b>49 383 k€</b>
<b>Marktwaarde Vastgoedbeleggingen</b>	423 449 k€	139 034 k€	307 940 k€	<b>870 423 k€</b>
<b>Marktwaarde Zonnepanelen</b>	12 918 k€	0 k€	98 k€	<b>13 016 k€</b>
<b>EPRA Huurleegstand (gebaseerd op ERV)</b>	0,3%	7,3%	0,0%	<b>1,3%</b>
<b>Gem. Duur contracten (tot 1e opzeg)</b>	6,9 y	3,3 y	13,6 y	<b>8,5 y</b>
<b>Gem. Duur contracten (tot einde)</b>	8,8 y	4,8 y	13,6 y	<b>9,8 y</b>

Overzicht van de huurgelden, opgesplitst per land en per activiteit van de huurder:

Huurder business sector (k€)	BE	FR	NL	31/12/2018
<b>Industrie</b>	7 645	1 562	3 498	<b>12 706</b>
<b>Consumenten goederen</b>	3 969	5 303	4 384	<b>13 655</b>
<b>Primaire goederen</b>	5 897		4 971	<b>10 869</b>
<b>Logistiek</b>	14 087	1 405	6 436	<b>21 928</b>
<b>Diensten</b>	1 668	380		<b>2 047</b>
<b>Vacancy</b>				
<b>TOTAAL Current Rent</b>	<b>33 267</b>	<b>8 649</b>	<b>19 289</b>	<b>61 205</b>

Huurder business sector (%)	BE	FR	NL	31/12/2018
<b>Industrial</b>	12%	3%	6%	<b>21%</b>
<b>Consumer goods</b>	6%	9%	7%	<b>22%</b>
<b>Primary goods</b>	10%		8%	<b>18%</b>
<b>Logistics</b>	23%	2%	11%	<b>36%</b>
<b>Services</b>	3%	1%		<b>3%</b>
<b>Vacancy</b>				
<b>TOTAAL Current Rent</b>	<b>54%</b>	<b>14%</b>	<b>32%</b>	<b>100%</b>

Overzicht van de grootste huurders binnen de portefeuille, inclusief het aandeel in het totaal van de huurgelden:

	Huurder	Current Rent	%
1	DHL aviation	3 299	5,4%
2	Decathlon	2 821	4,6%
3	Recycling REKO	2 805	4,6%
4	DHL Global Forwarding	2 239	3,7%
5	Carglass	1 894	3,1%
6	DSV Solutions	1 764	2,9%
7	Bakkersland	1 764	2,9%
8	Doc Morris	1 494	2,4%
9	Federal Mogul	1 468	2,4%
10	JCL Logistics	1 405	2,3%
11	Barry Callebaut	1 253	2,0%
12	Aware Food Group	1 236	2,0%
13	Delta Wines	1 230	2,0%
14	Jan De Rijk	1 226	2,0%
15	Caterpillar	1 222	2,0%
16	Metro / Makro Cash & Carry Belgium NV	1 200	2,0%
17	Vos Logistics	1 085	1,8%
18	Depa Disposables	1 047	1,7%
19	GVT	1 037	1,7%
20	Dachser	1 037	1,7%
21	NSK	1 011	1,7%
<b>Huurders &gt; 1 mio€</b>		<b>33 538</b>	<b>55%</b>
<b>Huurders &lt; 1 mio€</b>		<b>27 667</b>	<b>45%</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>61 205</b>	<b>100%</b>

Overzicht van de grootste (in marktwaarde) investeringspanden binnen de investeringsportefeuille:

	Locatie	Huurders	Range Marktwaarde	Verhuurbare Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Type Gebouw	Type Gebouw	Eigendom	Vorm van eigendom	Jaar van Aankoop	Jaar van Oplevering / Herontwikkeling
1	NL Tiel Panovenweg	- REKO Recycling - CRH Struyk	> 30 mio €	95 800	Land	Land	100%	Full ownership	2018	n.a.
2	NL Aalsmeer Japanlaan & Thailandlaan	- Bakkersland - Scotch & Soda	> 30 mio €	46 492	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2016 - 2017
3	FR Camphin Chemin des Blatiers	- Danone - GBS - DSM - XPO	> 30 mio €	43 402	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2018	2018
4	BE Zaventem Brucargo	- DHL Aviation	> 30 mio €	66 543	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2017	2016
5	BE Willebroek De Hulst	- Decathlon	> 30 mio €	47 046	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2017
6	BE Vorst Humaniteitslaan 292	- Unilever - Makro - CDS - Stylelabs	25 < x < 30 mio €	29 212	Multi tenant	Logistics & Light Industrial	100%	Full ownership	2009	1966 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017
7	BE Genk Kruisbosstraat	- Carglass (Belron)	20 < x < 25 mio €	46 815	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2018	2018
8	BE Zaventem Brucargo 830	- DHL Gl. Forwarding	20 < x < 25 mio €	28 279	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2012	2012
9	BE Gent Evenstuk	- DSV	20 < x < 25 mio €	48 909	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2013 - 2016	2013 - 2016
10	NL 's Heerenberg Distributieweg	- JCL Logistics	20 < x < 25 mio €	23 031	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2015	2009

### I) Projectontwikkelingen

Overzicht van de belangrijkste operationele indicatoren van de Projectontwikkelingen, per land en per individueel project:

Site & Locatie	Land	Development Costs tot 31/12/2018	Herwaarder ing	31/12/2018	Geschatte kosten tot oplevering	Waarde bij oplevering	Verwachte datum van oplevering	Status
de Tyraslaan (land)	BE	10 361	-576	9 785	Unknown	9 785	2020	Commercialization
	BE	10 361	-576	9 785				
Waddinxveen (Isero) Heerlen (DocMorris)	NL	10 182	218	10 400	10 689	21 089	2019	Under construction
	NL	8 004	206	8 210	11 466	19 676	2019	Under construction
	NL	18 186	424	18 610	22 155	40 765		
<b>TOTAL</b>		<b>28 547</b>	<b>-152</b>	<b>28 395</b>	<b>22 155</b>	<b>50 551</b>		

Site & Locatie	Land	Type gebouw	Type gebouw	% eigendom	Voorverhuurd (%)	Office (m <sup>2</sup> )	Warehouse (m <sup>2</sup> )	Mezzanine (m <sup>2</sup> )	Andere (m <sup>2</sup> )	Totaal (m <sup>2</sup> )	Onbebouwde grond (m <sup>2</sup> )	ERV bij oplevering (K€)
de Tyraslaan (land)	BE	Unknown	Unknown	100%							59 469	Unknown
	BE										59 469	
Waddinxveen (Isero) Heerlen (DocMorris)	NL	Logistics	Multi tenant	100%	60%	2 568	17 985			20 553		1 320
	NL	Logistics	Single tenant	100%	100%	2 245	19 216	1 830		23 291		1 265
	NL					4 813	37 201	1 830		43 844		2 585
<b>TOTAL</b>						<b>4 813</b>	<b>37 201</b>	<b>1 830</b>		<b>43 844</b>	<b>59 469</b>	<b>2 585</b>

## J) 'Like-for-Like' groei van de IFRS huurgelden

(in EUR x 1000)	HUUR 31/12/2017	LIKE FOR LIKE					NON COMPARABLE			HUUR 31/12/2018
		(Verhuur van leegstand	New contract (without vacancy)	Heronderhan- deling	Indexatie	Andere	Nieuwe sites	Indexatie	Verkochte sites	
België	18 577	1 114	3	111	267				20 072	
Frankrijk	6 445	-267			90				6 268	
Nederland	10 506				150				10 657	
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>35 528</b>	<b>848</b>	<b>3</b>	<b>111</b>	<b>507</b>				<b>36 996</b>	
België	3 689					4 295	125	0	8 110	
Frankrijk	632					2 044	9	-171	2 514	
Nederland	2 057					3 193	25	0	5 276	
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>6 379</b>					<b>9 532</b>	<b>160</b>	<b>-171</b>	<b>15 899</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>41 907</b>	<b>848</b>	<b>3</b>	<b>111</b>	<b>507</b>	<b>9 532</b>	<b>160</b>	<b>-171</b>	<b>52 896</b>	

Like for Like variatie van het jaar **1 469**

België	44,3%	2,7%	0,0%	0,3%	0,6%				47,9%
Frankrijk	15,4%	-0,6%			0,2%				15,0%
Nederland	25,1%				0,4%				25,4%
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>84,8%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,2%</b>				<b>88,3%</b>
België	8,8%					10,2%	0,3%	0,0%	19,4%
Frankrijk	1,5%					4,9%	0,0%	-0,4%	6,0%
Nederland	4,9%					7,6%	0,1%	0,0%	12,6%
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>15,2%</b>					<b>22,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>37,9%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,2%</b>	<b>22,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>126,2%</b>

Like for Like variatie van het jaar **3,5%**

## Noteer:

- Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2017 t.e.m. 31/12/2018) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like' analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable').
- De gebruikte scope is dezelfde als deze bij de Roll Forward van de Investeringsassets (zie volgende)

## K) Roll Forward van de Investeringsassets

(in EUR x 1000)	INVESTMENT ASSETS 31/12/2017	LIKE FOR LIKE		NON COMPARABLE					INVESTMENT ASSETS 31/12/2018
		CAPEX	Herwaarderin g	Aankopen	Verkopen	Transfer van / naar Project- ontwikkeling	CAPEX	Herwaarderin g	
België	279 285	5 716	5 503						290 504
Frankrijk	96 256	-4 148	8 352						100 460
Nederland	129 093	2 789	5 113						136 995
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>504 634</b>	<b>4 357</b>	<b>18 968</b>						<b>527 959</b>
België	79 050			0		48 769	-905	6 031	132 945
Frankrijk	-1 915			6 084	-1 000	30 249	5 827	-672	38 573
Nederland	75 749			67 917		16 998	1 275	9 006	170 945
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>152 884</b>			<b>74 001</b>	<b>-1 000</b>	<b>96 015</b>	<b>6 198</b>	<b>14 365</b>	<b>342 464</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>657 518</b>	<b>4 357</b>	<b>18 968</b>	<b>74 001</b>	<b>-1 000</b>	<b>96 015</b>	<b>6 198</b>	<b>14 365</b>	<b>870 423</b>

Like-for-Like variatie van het jaar **23 325**

België	42,5%	0,9%	0,8%						44,2%
Frankrijk	14,6%	-0,6%	1,3%						15,3%
Nederland	19,6%	0,4%	0,8%						20,8%
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>76,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>2,9%</b>						<b>80,3%</b>
België	12,0%			0,0%		7,4%	-0,1%	0,9%	20,2%
Frankrijk	-0,3%			0,9%	-0,2%	4,6%	0,9%	-0,1%	5,9%
Nederland	11,5%			10,3%		2,6%	0,2%	1,4%	26,0%
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>23,3%</b>			<b>11,3%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>14,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>52,1%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,7%</b>	<b>2,9%</b>	<b>11,3%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>14,6%</b>	<b>0,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>132,4%</b>

Like-for-Like variatie van het jaar **3,5%**

Noteer:

- Een gebouw dat gedurende de laatste 2 volledige jaren (i.e. van 01/01/2017 t.e.m. 31/12/2018) in de investeringsportefeuille heeft gezeten, wordt aanzien als een gebouw dat volledig vergelijkbaar is tussen deze 2 jaren. De verzameling van gebouwen die aan deze voorwaarde voldoen wordt opgenomen in de 'Like-for-Like' analyse. Alle andere gebouwen zijn niet vergelijkbaar ('non comparable').

## L) Analyse resterende duurtijd tot 1e Opzegmogelijkheid

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT 1e OPZEG		BE	FR	NL	TOTAAL
<b>Gemiddelde Duur tot 1e opzeg</b>		<b>6,9 y</b>	<b>3,3 y</b>	<b>13,6 y</b>	<b>8,5 y</b>
<b>ERV</b> <b>tot 1e opzeg</b>	ERV die verloopt binnen het jaar	1 355	1 768		<b>3 123</b>
	ERV die verloopt in het 2e jaar	1 701	1 166		<b>2 867</b>
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	10 171	3 794	2 128	<b>16 092</b>
	ERV die verloopt na het 5e jaar	17 930	2 497	17 082	<b>37 510</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>31 157</b>	<b>9 226</b>	<b>19 210</b>	<b>59 593</b>
	ERV die verloopt binnen het jaar	2,3%	3,0%		<b>5,2%</b>
	ERV die verloopt in het 2e jaar	2,9%	2,0%		<b>4,8%</b>
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	17,1%	6,4%	3,6%	<b>27,0%</b>
	ERV die verloopt na het 5e jaar	30,1%	4,2%	28,7%	<b>62,9%</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>52,3%</b>	<b>15,5%</b>	<b>32,2%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Current Rent</b> <b>tot 1e opzeg</b>	Current Rent die verloopt binnen het jaar	1 178	1 269		<b>2 447</b>
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	1 856	1 245		<b>3 101</b>
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	11 349	3 886	2 007	<b>17 242</b>
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	18 883	2 250	17 282	<b>38 415</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>33 267</b>	<b>8 649</b>	<b>19 289</b>	<b>61 205</b>
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	1,9%	2,1%		<b>4,0%</b>
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	3,0%	2,0%		<b>5,1%</b>
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	18,5%	6,3%	3,3%	<b>28,2%</b>
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	30,9%	3,7%	28,2%	<b>62,8%</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>54,4%</b>	<b>14,1%</b>	<b>31,5%</b>	<b>100,0%</b>

## M) Analyse resterende duurtijd tot Einde contract

ANALYSE RESTERENDE DUURTIJD TOT EINDE CONTRACT		BE	FR	NL	TOTAAL
<b>Gemiddelde Duur tot einde contract</b>		<b>8,8 y</b>	<b>4,8 y</b>	<b>13,6 y</b>	<b>9,8 y</b>
<b>ERV</b> <b>tot einde contract</b>	ERV die verloopt binnen het jaar	1 355	1 768		<b>3 123</b>
	ERV die verloopt in het 2e jaar	1 701	1 166		<b>2 867</b>
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	10 171	3 794	2 128	<b>16 092</b>
	ERV die verloopt na het 5e jaar	17 930	2 497	17 082	<b>37 510</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>31 157</b>	<b>9 226</b>	<b>19 210</b>	<b>59 593</b>
	ERV die verloopt binnen het jaar	2,3%	3,0%		<b>5,2%</b>
	ERV die verloopt in het 2e jaar	2,9%	2,0%		<b>4,8%</b>
	ERV die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	17,1%	6,4%	3,6%	<b>27,0%</b>
	ERV die verloopt na het 5e jaar	30,1%	4,2%	28,7%	<b>62,9%</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>52,3%</b>	<b>15,5%</b>	<b>32,2%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Current Rent</b> <b>tot einde contract</b>	Current Rent die verloopt binnen het jaar	1 178	1 269		<b>2 447</b>
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	1 856	1 245		<b>3 101</b>
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	11 349	3 886	2 007	<b>17 242</b>
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	18 883	2 250	17 282	<b>38 415</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>33 267</b>	<b>8 649</b>	<b>19 289</b>	<b>61 205</b>
	Current Rent die verloopt binnen het jaar	1,9%	2,1%		<b>4,0%</b>
	Current Rent die verloopt in het 2e jaar	3,0%	2,0%		<b>5,1%</b>
	Current Rent die verloopt tussen het 3e & 5e jaar	18,5%	6,3%	3,3%	<b>28,2%</b>
	Current Rent die verloopt na het 5e jaar	30,9%	3,7%	28,2%	<b>62,8%</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>54,4%</b>	<b>14,1%</b>	<b>31,5%</b>	<b>100,0%</b>



## 8.11 Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's<sup>122</sup>

### 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:**

<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	3	769
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31.975	3.204
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>31.978</b>	<b>3.973</b>

### Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

**Definitie:** dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

**Doelstelling:** Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

**Berekening:**

<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Financiële resultaat	-13.366	-5.316
Uit te sluiten: Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	3.127	-5.791
<b>FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-10.239</b>	<b>-11.107</b>

<sup>122</sup> Geen enkele EPRA maatstaf werd geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, EPRA NAV en EPRA NNNAV. De publicatie van de gegevens is niet verplicht volgens de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties.

**Operationele marge**

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Berekening:

In 2017 bedraagt de operationele marge exclusief de éénmalige vergoedingen 92,0%.

<b>OPERATIONELE MARGE</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Netto huurresultaat	49.883	40.793
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	46.053	38.830
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>92,3%</b>	<b>95,2%</b>

**Gemiddelde kost van de schuld**

Definitie: gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Doelstelling: de vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening:

<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD</b> <i>(in EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Financiële resultaat	-13.366	-5.316
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-91	-240
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.127	-5.791
Intercalaire intresten	-1.491	-451
<b>TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)</b>	<b>-11.821</b>	<b>-11.798</b>
<b>GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)</b>	<b>449.223</b>	<b>366.615</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,2%</b>

**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:

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> (in EUR X 1 000)	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	46.053	38.830
Financiële inkomsten (+)	91	240
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>46.144</b>	<b>39.071</b>
Netto interestkosten (-)	10.237	11.245
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>10.237</b>	<b>11.245</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>4,51</b>	<b>3,47</b>

## 9. Permanente documenten

### 9.1 Verklaringen

#### 9.1.1 Informatie van derden

De Statutaire Zaakvoerder, Montea Management NV, verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de vastgoeddeskundige (Jones Lang LaSalle BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Greet Hex) en de erkende commissaris (Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, handelend in naam van een BVBA) 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 worden<sup>123</sup>.

#### 9.1.2 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

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

#### 9.1.3 Verklaring betreffende de jaarrekeningen

In dit jaarlijks financieel verslag wordt informatie opgenomen met betrekking tot voorgaande jaren (2016 en 2017). Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van waar deze informatie gevonden kan worden:

	2018	2017	2016
	<a href="http://www.montea.com/nl/investor-relations/financial-reports">http://www.montea.com/nl/investor-relations/financial-reports</a>		
Kerncijfers	✓ <i>Hoofdstuk 4 pag. 28</i>	✓ <i>Hoofdstuk 4 pag. 31</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5 pag. 24</i>
Vastgoedportefeuille	✓ <i>Hoofdstuk 5.2 pag. 31</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.2.2 pag. 45</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.2.4 pag. 40</i>
Kernratio's	✓ <i>Hoofdstuk 5.3.6 pag. 52</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.4.1 pag. 64</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.4.5 pag. 63</i>
Verkorte geconsolideerde resultatenrekening	✓ <i>Hoofdstuk 5.4.1 pag. 56</i>	✓ <i>Hoofdstuk 5.4.2 pag. 67</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6.5.1 pag. 65</i>
Verkorte geconsolideerde balans	✓	✓	✓

<sup>123</sup> Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundige en de commissaris hebben ingestemd met de opnemings van hun verslagen in het jaarverslag en met de vorm of context waarin deze verslagen zijn opgenomen.

	<i>Hoofdstuk 5.4.2 pag. 59</i>	<i>Hoofdstuk 6 pag. 115</i>	<i>Hoofdstuk 6.5.2 pag. 68</i>
Beursprestatie	✓ <i>Hoofdstuk 6.1 pag. 115</i>	✓ <i>Hoofdstuk 6 pag. 115</i>	✓ <i>Hoofdstuk 7.1 pag. 121</i>
Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	✓ <i>Hoofdstuk 8 pag. 121-&gt;169</i>	✓ <i>Hoofdstuk 8 pag. 121 -&gt; 179</i>	✓ <i>Hoofdstuk 9 pag. 127 -&gt; 189</i>
Inclusief het bedrag van de commissaris	✓ <i>Hoofdstuk 8 pag. 169</i>	✓ <i>Hoofdstuk 8.8 pag. 177</i>	✓ <i>Hoofdstuk 9.7.2 pag. 175 -&gt; 176</i>

## 9.2 De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) in België, de Société d'Investissement Immobiliers Cotée (SIIC) in Frankrijk en de fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

### 9.2.1 De gereguleerde vastgoedvennootschap in België

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

De belangrijkste kenmerken van de gereguleerde vastgoedvennootschap zijn:

- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap 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 xi van de GVV Wet;
- de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuld ratio 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 resultaat<sup>124</sup> en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- de eventuele daling van de schuldratio in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- roerende voorheffing van 30%, 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 12,50% (vermeerderd met 2% aanvullende crisisbijdrage, of in totaal 12,75%).

### 9.2.2 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

<sup>124</sup> Berekend op basis van het schema vermeld in Bijlage C van het GVV KB.

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 schuldratio. Voor gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt de maximale schuldratio 65%.

### 9.2.3 De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse NV's. Deze entiteiten hebben tot en met 31 december 2018 tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting gevormd. Na die datum zijn Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen zelfstandig belastingplichtig en opteren zij elk voor de status van FBI. Montea Tiel NV (opgericht op 31 december 2018) is nimmer opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, Deze vennootschap is zelfstandig belastingplichtig vanaf oprichting en opteert ook voor de status van 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 gelijkmatig te worden verdeeld over alle aandelen;
- voor vennootschappen die niet aan een effectenbeurs zijn genoteerd, of voor vennootschappen die zelf, of hun beheerders geen Wft-vergunning hebben of van het hebben van een vergunning niet zijn vrijgesteld gelden de volgende aandeelhoudersvereisten:
- de aandelen dienen voor 75% of meer te berusten bij natuurlijke personen, dan wel bij lichamen die niet zijn onderworpen aan een in enige vorm naar de winst geheven belasting, dan wel bij beleggingsinstellingen die naar aard en inrichting vergelijkbaar zijn met Nederlandse FBI's;
- de aandelen mogen niet voor 5% of meer (in-)direct gehouden worden door natuurlijke personen;
- het belang bij de vennootschap mag niet voor 25% of meer berusten bij in Nederlandse gevestigde lichamen die hun belangen hebben gestructureerd via buitenlandse entiteiten.

## 10. Woordenlijst

<b>Aanschaffingswaarde</b>	totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
<b>Bezettingsgraad</b>	bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m <sup>2</sup> . Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m <sup>2</sup> , bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
<b>Concentratierisico</b>	concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoed-vennootschappen.
<b>Convenanten</b>	verbintenissen die door de vennootschap werden aangegaan met haar financiële instellingen.
<b>Dividendrendement</b>	bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
<b>EPRA resultaat</b>	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 <a href="http://www.epra.com">www.epra.com</a> .
<b>FBI</b>	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
<b>FSMA</b>	Financial Services and Markets Authority.
<b>Financieel plan</b>	financieel plan zoals bedoeld in artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
<b>Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten</b>	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
<b>Geschatte huurwaarde</b>	geschatte huurwaarde per m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> .
<b>Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad</b>	schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
<b>Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten</b>	het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
<b>Gemiddelde financiële schuldenlast</b>	het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.
<b>GVV KB</b>	het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
<b>GVV Wet</b>	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
<b>ICC</b>	Indice de coût de construction.
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards.



<b>Investeringswaarde</b>	waarde van de vastgoedportefeuille, zonder aftrek van de transactiekosten.
<b>IPO</b>	Openbare aanbidding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels.
<b>IRS</b>	Interest Rate Swap.
<b>Keuzedividend</b>	een dividend waarbij de aandeelhouder de keuze heeft om het dividend uit betaald te krijgen in cash of in aandelen.
<b>EPRA resultaat</b>	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 8.9 EPRA Performance measures.
<b>Netto vastgoedrendement</b>	de gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
<b>Bruto vastgoedrendement</b>	de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie- en opstalbetalen, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
<b>Netto aanvangsrendement</b>	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
<b>Operationele marge</b>	operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
<b>Premie/discount</b>	verschil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
<b>Reële waarde</b>	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%.
<b>Resultaat op de vastgoedportefeuille</b>	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
<b>Resultaat op de financiële instrumenten:</b>	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
<b>SIIC</b>	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
<b>Verzekerde waarde</b>	de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
<b>Velocity</b>	volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.