



REGISTRATIEDOCUMENT 2017

Inhoudsopgave

1.	Risicofactoren.....	5
1.1	Marktrisico's.....	5
1.2	Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea.....	8
1.3	Financiële risico's.....	16
1.4	Reglementaire risico's.....	22
2.	Verantwoordelijke personen.....	26
3.	Voornaamste financiële informatie.....	26
4.	Gegevens over Montea.....	28
4.1	Geschiedenis en ontwikkeling van Montea.....	28
4.1.1	Algemeen.....	28
4.1.2	Oprichting, rechtsvorm en publicatie.....	28
4.1.3	Duur.....	29
4.1.4	Maatschappelijke zetel.....	29
4.1.5	Rechtspersonenregister.....	29
4.1.6	Geschiedenis en evolutie van de vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Montea.....	29
4.2	Investerings.....	30
4.2.1	Belangrijkste investeringen die zijn gerealiseerd in elk afgesloten boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak.....	30
4.2.2	Belangrijkste investeringen die zijn gerealiseerd in de periode gaande van de afsluiting van het laatste boekjaar tot de datum van het registratiedocument.....	31
5.	Overzicht van de bedrijfsactiviteiten.....	31
5.1	Doel van Montea.....	31
5.2	Verbodsbepalingen (artikel 5 van de statuten).....	32
5.3	Strategie van Montea.....	33
5.3.1	Strategie: space for growth.....	33
5.3.2	(Geografische) markten waarop Montea werkzaam is.....	34
6.	Organisatiestructuur.....	35
7.	Onroerende goederen.....	40
7.1	Belangrijke materiële vaste activa.....	40
7.2	Milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de materiële vaste activa.....	40
8.	Bedrijfsresultaten en financiële toestand.....	40
9.	Kapitaalmiddelen.....	41
9.1	Algemeen financieringsbeleid.....	41
9.2	Schuldstructuur.....	42
9.3	Indekking van het renterisico.....	45
10.	Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties.....	45
11.	Tendensen.....	45
11.1	Algemeen.....	45
11.2	Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland en Frankrijk.....	45
12.	Winstprognoses of –ramingen.....	45
12.1	Algemeen.....	47
12.2	Specifieke vooruitzichten voor Montea.....	48
12.3	Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat.....	49
12.3.1	Hypothesen.....	49
12.3.2	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden.....	49
12.3.3	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kan beïnvloeden.....	51
12.4	Prognose van het EPRA resultaat.....	52
12.5	Prognose van de geconsolideerde balans.....	52
12.6	Prognose van het dividend.....	53
12.7	Verslag van de commissaris.....	53
13.	Bezoldigingen en voordelen.....	56
13.1	Bezoldiging van de statutaire zaakvoerder.....	56

13.2	Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur.....	56
13.3	Bezoldiging van het uitvoerend management	56
13.4	Vertrekvergoedingen	57
14.	Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding.....	57
14.1	Algemeen	57
14.2	Belangenconflicten.....	60
14.3	Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders.....	61
14.4	Verklaring van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder	61
14.5	Referentiecode	62
15.	Werknemers	62
16.	Belangrijkste aandeelhouders	63
17.	Transacties met verbonden partijen	63
18.	Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Montea	63
18.1	Historische financiële informatie	63
18.2	Tussentijdse financiële informatie	64
18.3	Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van Montea.....	64
18.4	Dividendbeleid	64
18.5	Rechtszaken en arbitrages	65
19.	Aanvullende informatie.....	65
19.1	Maatschappelijk kapitaal.....	65
19.2	Statuten	65
19.2.1	Maatschappelijk doel	65
19.2.2	Voorwaarden ten aanzien van wijziging van het kapitaal – Rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn	67
19.2.3	Wijziging in de rechten van aandeelhouders	68
19.2.4	Wijze waarop jaarlijkse en buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen.....	69
19.2.5	Wijziging in de zeggenschap.....	69
19.2.6	Drempel waarboven aandelenbezit openbaar moet worden gemaakt	69
19.2.7	Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen.....	70
20.	Belangrijke overeenkomsten.....	72
21.	Informatie van derden, deskundigenverklaring en belangenverklaring	72
21.1	Erkende commissaris.....	72
21.2	Vastgoeddeskundige	72
21.3	Verklaring met betrekking tot informatie van derden	73
22.	Ter inzage beschikbare documenten	73
23.	Woordenlijst.....	74

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

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

Per 31/03/2018 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 974.556 m², verspreid over 56 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

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

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

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

Ce document d'enregistrement est également disponible en Français.
This registration document is also available in English.

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

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

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

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

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

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

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

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

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet, op 26.07.2018. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de toestand van de Vennootschap.

1. Risicofactoren

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

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

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

1.1 Marktrisico's

1.1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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.

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 (96,4% per 31/03/2018).

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

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

Door haar aanpak is Montea er in de meeste gevallen eveneens in geslaagd een hogere huurprijs te bedingen dan de geschatte huurwaarde. Op basis van de vastgoedschatting ligt de gemiddelde huurprijs t.o.v. de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte, 5,5% hoger in België, 5,5% hoger in Frankrijk en 2,8% lager in Nederland.

De groeistrategie van Montea streeft naar een optimale risicospreiding¹ 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.

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.

¹ Montea zorgt, in het belang van de aandeelhouders, voor de nodige diversificatie op het vlak van haar huurders.

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 Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (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%². Dergelijke afwijking kan door de FSMA enkel worden toegestaan indien de geconsolideerde schuldratio 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 maart 2018 is er geen enkele klant-huurder bij Montea die gebouwen huurt waarbij de totaliteit van die gehuurde gebouwen meer dan 20% bedraagt van de geconsolideerde activa van de Vennootschap, noch is er een vastgoedgeheel dat meer dan 20% van de portefeuille uitmaakt. De door de grootste huurder (DHL Aviation) gehuurde gebouwen vertegenwoordigen 6,5% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 5,8% van de totale reële waarde van de portefeuille (site in Aalsmeer, Nederland, verhuurd aan Bakkersland en Scotch & Soda).

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 2017 bedroeg € 0,3 miljoen. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op € 0,1 miljoen³.

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 Registratiedocument.

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,

² Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de GVV Wet.

³ Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/03/2018.

waarbij de variabele rentevoet geswapt wordt tegen een vaste rentevoet. Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 1.3.3 van dit Registratiedocument.

1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea en het management zijn zich ten volle bewust van het belang van het uitbouwen en handhaven van een degelijk beheer en als gevolg het behoud van een kwalitatieve portefeuille. Montea legt strikte en duidelijke normen op voor (i) het optimaliseren en verbeteren van de bestaande gebouwen, (ii) het commerciële beheer 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.

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 huurderoving, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract (daarenboven is het niet uitgesloten dat een huurder vroegtijdig, vóór de contractuele opzegmogelijkheid, zijn huurcontract met Montea zou wensen te verbreken). Het risico bestaat met name dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 7,2 jaar per 31 maart 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 constructiekosten⁴ 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. Montea is niet van plan om in te stappen in speculatieve ontwikkelingsprojecten (de zogenaamde "blanco" projecten waar vooraf geen huurders voor bestaan).

⁴ 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 vastgoedportefeuille⁵ 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 eerste kwartaal van 2018 werd een totaal van € 0,1 miljoen gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van € 1,8 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 0,3 % 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.

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

a) Beschrijving van de risico's

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

⁵ 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.

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 invoeren 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 huurderfing⁶) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 maart 2018 bedroeg de verzekerde waarde⁷ van de vastgoedportefeuille (inclusief de gebouwen door de huurders zelf verzekerd) € 303 miljoen in België, € 70,7 miljoen in Frankrijk en € 145,5 miljoen in Nederland. Deze verzekerde waardes dekken grotendeels de reële waarde van de gebouwen.

Volgende percentages per land worden door Montea verzekerd:

- België: 84% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 360 miljoen.
- Frankrijk: 70% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 101 miljoen.
- Nederland: 70% van de reële waarde van de sites. Dit komt overeen met een totale reële waarde van € 207 miljoen.

De overige percentages worden door de huurders zelf verzekerd.

⁶ De gemiddelde waarborg voor huurderfing bedraagt 2 jaar.

⁷ Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief niet terugvorderbare BTW.

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 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 voorwaardelijk karakter van aangekondigde build-to-suit projecten**

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

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 verbouwkosten met zich kunnen meebrengen, en bovendien de verhuurbaarheid van een gebouw (en dus de daaruit voortvloeiende inkomsten) kunnen beperken. Een stedenbouwkundig misdrijf kan bovendien, zelfs na het bekomen van een regularisatievergunning of na het zich feitelijk in regel stellen door afbraak van de wederrechtelijke constructies, vatbaar blijven voor strafsancities, 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.

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 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 netto resultaat en de NAV maar ook de schuldgraad.

b) Beheersing van de risico's

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

1.2.13 Risico op rechtsgedingen

a) Beschrijving van de risico's

Dit is het risico dat Montea aangeklaagd wordt in een rechtsgeschil met betrekking tot financiële transacties, vastgoedovereenkomsten en huurdersaangelegenheden. Een rechterlijke uitspraak in het nadeel van de Vennootschap kan een wezenlijke impact hebben op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en/of de vooruitzichten van de Vennootschap. Bovendien loopt de Vennootschap het risico dat bepaalde huurders de beëindiging van hun huurovereenkomst vorderen, een verlaging van de huurprijs eisen of enige andere vordering instellen tegen de Vennootschap. Dergelijke procedures kunnen lang en kostelijk zijn. Op datum van dit registratiedocument 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 referentiecodel (www.corporategovernancecommittee.be), toe. Indien er een rechtsgeding plaats vindt, kan Montea beroep doen op externe adviseurs die de belangen van Montea verdedigen.

1.2.14 Risico's verbonden aan de commanditaire structuur van de Vennootschap

a) Beschrijving van de risico's

Montea heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en kenmerkend voor dit type vennootschap is dat deze wordt bestuurd door een (statutaire) zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben. 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 uitgehold.

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 Registratiedocument drie⁸ onafhankelijke bestuurders die mee toezien op de uitoefening van het mandaat van Montea Management.

1.2.15 Risico's verbonden aan referentieaandeelhouders

a) Beschrijving van de risico's

De statutaire zaakvoerder wordt gecontroleerd door de Familie De Pauw, die eveneens op datum van dit registratiedocument de grootste aandeelhouder van de Vennootschap is met een participatie van 16,22%. 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.

Indien de statutaire zaakvoerder geen statutaire zaakvoerder meer zou zijn van Montea of in geval van een controlewijziging over de statutaire zaakvoerder, zou Montea kunnen verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven Obligaties (zie punt 1.3.3 van dit jaarlijks financieel verslag).

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 meerderheidsstem 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.

⁸ Per 31 december 2017 waren er vier onafhankelijke bestuurders maar op 1 januari 2018 werd het mandaat van de heer Delbaere beëindigd. Er dient bovendien rekening te worden gehouden met het feit dat het bestuursmandaat van André Bosmans afliep op 15 mei 2018. Philippe Mathieu werd ter vervanging van André Bosmans op de algemene vergadering van 15 mei 2018 benoemd tot nieuw onafhankelijk bestuurder.

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.

1.3 Financiële risico's

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

1.3.1 Schuldstructuur

a) Beschrijving van de risico's

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldgraad van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%⁹.

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

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV KB)) niet boven de 60% mag stijgen. Montea beschikte op 31 maart 2018 over € 285 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 276,8 miljoen reeds is opgenomen.

b) Beheersing van de risico's

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet in toepassing van het GVV KB een financieel plan worden opgemaakt met een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt weergegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen¹⁰.

⁹ Art. 23 van het GVV KB.

¹⁰ Art. 24 van het GVV KB.

Op 31 maart 2018 bedraagt de schuldgraad 52,2%¹¹ (t.o.v. 51,9% per 31 december 2017) op geconsolideerd niveau en 52,4% op enkelvoudige basis, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt.

Montea beschikt over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer € 285 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 28% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 285 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2018 van € 749 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van € 68 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van € 14 miljoen, volledig met schulden gefinancierd.

Montea heeft met haar banken convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet mag stijgen boven de 60%. Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit aldus € 145 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 145 miljoen t.o.v. de actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2018 van € 749 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van € 68 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van € 14 miljoen. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 16% 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 21% of 14% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 65% of 60% te bereiken.

1.3.2 Liquiditeitsrisico

a) Beschrijving van de risico's

Het liquiditeitsrisico houdt in dat Montea het risico loopt om op een bepaald ogenblik niet te beschikken over de nodige kasmiddelen en niet langer de vereiste financiering te kunnen bekomen om haar kortlopende schulden te voldoen. Op 31 maart 2018 heeft Montea investeringsverbintenissen voor een bedrag van € 55 miljoen.

- **Kredietlijnen**

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

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

Aldus is Montea, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen, in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde

¹¹ De schuldgraad wordt berekend volgens het GVV KB.

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 maart 2018 over € 285 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 276,8 miljoen reeds is opgenomen.

- **Obligatie-uitgiftes voor in totaal € 110 miljoen¹²**

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

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

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

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

¹² Voor meer informatie verwijzen wij naar de persberichten van 24/06/2013, 20/05/2014 en 26/06/2015 of www.montea.com.

een aandeelhouder die een participatie dient bekend te maken overeenkomstig de transparantiewetgeving) in geen geval gerechtigd zullen zijn om te stemmen op dergelijke vergadering indien zij 2013 Obligaties of 2014 Obligaties zouden aanhouden. Voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) zal een controlewijziging slechts geacht worden te hebben plaatsgevonden nadat de algemene vergadering van obligatiehouders beslist heeft om niet te verzaken aan het recht van de obligatiehouders op vervroegde terugbetaling of wanneer de algemene vergadering van obligatiehouders niet werd bijeengeroepen na verloop van één maand volgend op de dag van benoeming van de nieuwe statutaire zaakvoerder. Bovendien zal, voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) geen controlewijziging geacht worden zich te hebben voorgedaan (a) wanneer Montea Management werd vervangen als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap door een rechtspersoon die wordt gecontroleerd door één of meerdere leden van de Familie Pierre De Pauw, of (b) wanneer Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap als gevolg van een omzetting van de Vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen in een andere rechtsvorm;

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

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

b) Beheersing van de risico's

Op 31 maart 2018 heeft Montea in totaal € 285 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 276,8 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2018 zal slechts € 10 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd.

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen (ten belope van € 387,6 miljoen) bestaat voor 71% uit opgenomen kredietlijnen, uit 29% aan obligatieleningen en uit 1% 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 en Nagelmackers); 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 schulden¹³ en de obligatieleningen¹⁴ 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 geswapd met een vaste rentevoet).

De totale schuldpositie op 31 maart 2018 bedraagt € 433,9 miljoen. Aldus is 69,5% of € 301,8 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 96,3% op 31 maart 2018. Indien het hedging percentage 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.

Montea heeft tijdens het jaar 2017 vier contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap) met notioneel bedrag van € 60 miljoen afgewikkeld om daaropvolgend een nieuwe indekking af te sluiten tegen huidig marktconforme voorwaarden. Deze afwikkeling zal een positieve impact hebben op de gemiddelde looptijd van de indekkingen alsook op de gemiddelde financieringskost voor de komende jaren van € 1,2 miljoen per jaar.

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.

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

¹⁴ Montea heeft in 2015 twee obligatieleningen uitgegeven waarvan één met een variabele interestvoet van EURIBOR 3 maanden + 205 basispunten en één met een vaste interestvoet van 3,42%, in 2014 aan een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar de persberichten van 26/06/2015, 20/05/2014 en 24/06/2013.

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 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.

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 het eerste kwartaal van 2018 2,8% (inclusief bancaire marges exclusief financiële opbrengsten en geactiveerde intercalaire interesten).

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 maart 2018 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een beperkte impact hebben van € 0,1 miljoen op de totale financiële kost.

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

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 mogelijks inkomsten zou kunnen mislopen.

Bovendien kunnen de door de Vennootschap afgesloten kredietovereenkomsten, in overeenstemming met de marktpraktijk, voorzien in marktverstoringclausules 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 marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (MAC-clausules of material adverse changes) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

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 voorheffingstarief van, in principe, 30%¹⁵. 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 maart 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 het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Frankrijk heeft Montea geopteerd voor het fiscaal stelsel van de 'Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées' (hierna SIIC), zoals voorzien in artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).

Krachtens artikel 208 C is dit belastingregime van toepassing indien is voldaan aan volgende voorwaarden:

- De Vennootschap is genoteerd op een Franse of buitenlandse (onder bepaalde voorwaarden) gereguleerde markt;
- Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt minimum € 15 miljoen;
- De Vennootschap mag niet direct of indirect in handen zijn van één of meer aandeelhouders (andere dan de genoteerde vennootschappen die het SIIC-statuuut genieten), alleen of in samenspraak handelend, voor meer dan 60% van het kapitaal of van de stemrechten van de Vennootschap;

Het statutair doel van de Vennootschap moet voornamelijk bestaan uit de verwerving of oprichting van gebouwen met de bedoeling om te verhuren of uit de directe of indirecte deelneming in ondernemingen met een gelijkaardig statutair doel.

¹⁵ 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%.

Het belangrijkste voordeel van dit regime is de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor de volgende inkomsten:

- Winsten verkregen uit verhuur van gebouwen of onderverhuren van vastgoed gefinancierd via een financiële lease of waarvan het bezit tijdelijk is overgedragen aan de SIIC door de Staat, één van haar publieke instellingen of een lokale autoriteit, op voorwaarde dat minstens 95% van deze winsten wordt uitgekeerd vóór het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin ze gerealiseerd werden;
- Meerwaarden op de verkoop van gebouwen en bepaalde zakelijke rechten, van rechten verbonden met onroerende financiële leasing (verkregen of afgesloten sinds 1 januari 2005), van deelnemingen in ondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut en van deelnemingen in vennootschappen die in handen zijn van de SIIC of van één van haar dochterondernemingen aan een niet-verbonden onderneming, op voorwaarde dat ten minste 60% van deze meerwaarden wordt uitgekeerd voor het einde van het tweede boekjaar volgend op hun realisatie;
- Dividenden ontvangen van dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC regime, op voorwaarde dat zij volledig worden uitgekeerd gedurende het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen;
- Winsten die voortkomen uit samenwerkingsverbanden aangegaan door de SIIC of haar dochterondernemingen die onder het SIIC regime vallen, op dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven.

Overeenkomstig artikel 235 ter ZCA van de Franse Code Général des Impôts, zijn de SIIC vrijgesteld van de aanvullende bijdragen voor de vennootschapsbelasting (gelijk aan 3% van de uitgekeerde winsten) omwille van de verplichte uitkeringen. De verplichte uitkeringen van dividenden (100%), huurinkomsten (95%) en meerwaarden op overdrachten (60%) zijn vrijgesteld binnen de beperkingen van deze tarieven, ongeacht wie de begunstigde is.

De bijdrage van 3% is verschuldigd door de SIIC voor de uitkeringen van winsten afkomstig uit belastbare inkomsten (op haar bijkomende activiteiten die belastbaar zijn onder de vennootschapsbelasting) of voor de uitkering van winsten van vrijgestelde inkomsten bovenop de door de wet opgelegde tarieven (behalve voor de uitkeringen gedaan door een SIIC ten voordele van een andere SIIC die minstens 95% van haar aandelen bezit).

Het totale bedrag van de verplichte uitkering (bepaald zoals omschreven hierboven) is beperkt tot het fiscaal vrijgestelde resultaat van de SIIC. Dit bedrag wordt geplafonneerd tot de uitkeerbare winst. Dit wil zeggen dat indien het bedrag van de verplichte uitkering de uitkeerbare winst overschrijdt, het overschot overgedragen wordt naar de volgende boekjaren.

Het SIIC regime is eveneens toepasselijk, indien hiervoor wordt geopteerd, op dochterondernemingen van een SIIC indien volgende voorwaarden vervuld zijn:

- De dochteronderneming is voor minstens 95% direct of indirect in handen van één of meerdere SIIC;
- De dochteronderneming is onderworpen aan de Franse vennootschapsbelasting;
- Het statutair doel van de dochteronderneming bestaat voornamelijk in de verwerving of oprichting van gebouwen met de bedoeling om te verhuren of uit de directe of indirecte deelneming in ondernemingen met een gelijkaardig statutair doel.

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

1.4.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in

artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen naar Nederlands recht. Deze entiteiten vormen tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting. 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.

Op 31 maart 2018 heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV, 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 Vennootschap is van mening dat zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en meent dat zij hiermee voldoet aan de vereisten. De Vennootschap meent derhalve dat het waarschijnlijk is dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie waarbij de FBI status zal worden toegekend aan Montea Nederland NV. 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.

De Nederlandse regering heeft in haar regeerakkoord begin oktober 2017 aangegeven de vastgoed-FBI te willen afschaffen vanaf 2020 omwille van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. Montea volgt deze situatie op samen met haar fiscale adviseurs en sectorverenigingen en zal hierover een update verschaffen wanneer en indien dit relevant geacht wordt.

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 € 200.000 aan fiscale winst). De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal € 0,12 per aandeel voor boekjaar 2017 (ongeveer 5% van het EPRA resultaat over boekjaar 2017) 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 € 0,19 per aandeel voor boekjaren 2015 en 2016 (ongeveer 7% van het EPRA resultaat over boekjaar 2017).

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status op 31 maart 2018, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Zo heeft Montea Nederland NV in haar aangifte vennootschapsbelasting 2015 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 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslag te betalen (zijnde een totaal bedrag van € 0,09 per aandeel Montea).

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 2016 reeds ingediend. Montea heeft haar boekhouding ook voor 2016 en 2017 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. Mocht de Nederlandse inspecteur oordelen dat Montea in Nederland onderhevig is aan het reguliere vennootschapsbelastingtarief, dan vertegenwoordigt dit (zoals reeds hierboven uiteengezet voor het volledige boekjaar 2017 en de volledige boekjaren 2015 en 2016) een bijkomende belastingslatentie van € 0,1 per aandeel en € 0,09 per aandeel voor respectievelijk 2016 en 2017, die een materiele negatieve impact zal hebben op de rendabiliteit van de Vennootschap.

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

2. Verantwoordelijke personen

De Zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, verklaart in naam en voor rekening van Montea dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover haar bekend, de gegevens in het Registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Registratiedocument zou wijzigen.


3. Voornaamste financiële informatie

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017 alsook de tussentijdse resultaten voor de periode van 1 januari 2018 – 31 maart 2018 worden door verwijzing in dit registratiedocument opgenomen.

<p>Jaarlijks financieel verslag 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - "Jaarrekening", m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 112-168) - "Beheersverslag" (p. 21-105) - "Vastgoedverslag" (p. 22-45)
--	--

Jaarlijks financieel verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> - "Jaarrekening", m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p.127-187) - "Beheersverslag" (p. 26-120) - "Vastgoedverslag" (p. 27-46)
Jaarlijks financieel verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> - "Jaarrekening", m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 123-190) - "Beheersverslag" (p. 34-116) - "Vastgoedverslag" (p. 35-50)
Tussentijdse resultaten voor de periode van 1 januari 2018 – 31 maart 2018	Integraal

Tabel geconsolideerde kerncijfers 2017 en eerste kwartaal 2018:

		BE	FR	NL	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2017
					3 maanden	12 maanden	RESTATED (0) 3 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		28	16	12	56	54	47
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille							
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	534.983	125.770	231.707	892.460	886.727	713.385
Kantoren	M ²	46.838	14.159	21.099	82.096	82.221	66.864
Totale oppervlakte	M²	581.821	139.929	252.806	974.556	968.948	780.249
Ontwikkelingspotentieel	M ²	98.746	53.000	16.906	168.652	168.652	207.440
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (2)	K€	359.916	100.919	206.800	667.635	657.518	532.431
Investeringswaarde (3)	K€	368.914	108.128	221.276	698.318	687.567	557.428
Bezettingsgraad (4)	%	94,6%	97,2%	100,0%	96,4%	96,3%	95,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	K€	13.995	0	113	14.107	12.771	9.860
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	K€	31.080	24.872	11.626	67.578	48.439	13.645
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				11.133	40.793	10.432
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				9.370	38.830	9.950
Operationele marge (5)*	%				84,2%	95,2%	95,4%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-2.152	-11.107	-2.582
EPRA resultaat (7)*	K€				7.059	26.785	7.221
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					11.610.531	10.392.676	9.951.884
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				0,61	2,58	0,73
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				1.619	3.972	-2.246
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				1.361	5.791	2.746
Netto resultaat (IFRS)	K€				10.038	36.548	7.722
Netto resultaat per aandeel	€				0,86	3,52	0,78
Geconsolideerde balans							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				344.302	332.911	259.640
EPRA NAV (12)*	K€				354.552	344.521	281.698
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				405.903	388.148	317.710
Balans totaal	K€				778.324	748.426	622.413
Schuldratio (13)	%				52,2%	51,9%	52,7%
IFRS NAV per aandeel	€				29,65	28,67	26,09
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				30,54	29,67	28,31
EPRA NNNAV per aandeel (15)*	€				30,09	29,14	26,09
Beurskoers (16)	€				43,00	42,95	45,11
Premie	%				45,0%	49,8%	72,9%

4. Gegevens over Montea

4.1 Geschiedenis en ontwikkeling van Montea

4.1.1 Algemeen

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (*société immobilière réglementée*) naar Belgisch recht, gespecialiseerd in de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed in België, Frankrijk en Nederland. Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussel en sinds december 2006 op Euronext Parijs. De activiteiten van Montea, als GVV, zijn gestart op 1 oktober 2006 door het samenbrengen van verschillende vastgoedportefeuilles. Het bedrijf is een referentiespeler in deze groeiende markt. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders.

Montea is lid van AFILOG (*Association Française des Professionnels de la Logistique*, een Franse vereniging voor professionals in logistiek), van Logistics in Wallonia en van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek).

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

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen naar Nederlands recht. Deze entiteiten vormen tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting. Op datum van dit Registratiedocument heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

4.1.2 Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea¹⁶ werd opgericht op 26 februari 1977 onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de naam Parou, overeenkomstig een akte verleden voor Notaris Eric Loncin te Puurs, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 16 maart 1977, onder het nummer 836-1. Op 1 oktober 2006 werd Montea erkend als openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, of afgekort openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA.

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

Zij is onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014, zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 26 september 2017 conform een akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene.

De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de betekenis van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

¹⁶ Op 26 februari 1977 werd de NV Parou opgericht door de heer Pierre De Pauw, mevr. Marie-Christine De Pauw, de heer Albert De Pauw, de heer Jozef Roumieux, de heer Lucas Roumieux, de heer Joseph Molleman en mevr. Maria Biesemans. In 2006 werd de naam gewijzigd naar Montea NV. Per 1 oktober 2006 werd de naamloze vennootschap omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen.

4.1.3 Duur

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

4.1.4 Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke en administratieve zetel van Montea Comm.VA in België is gevestigd te B-9320 Erembodegem (Aalst) Industrielaan 27. Het telefoonnummer van de maatschappelijke zetel is +32 (0) 53 82 62 62. De zetel van de vaste inrichting in Frankrijk, Montea SCA, is sinds 1 oktober 2010 gevestigd te 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine. Het telefoonnummer van deze vaste inrichting in Frankrijk is +33 (0) 1 83 92 25 00. De administratieve zetel van Montea Nederland NV is gevestigd te 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c. Het telefoonnummer van deze administratieve zetel in Nederland is +31 (0) 88 2053 888.

4.1.5 Rechtspersonenregister

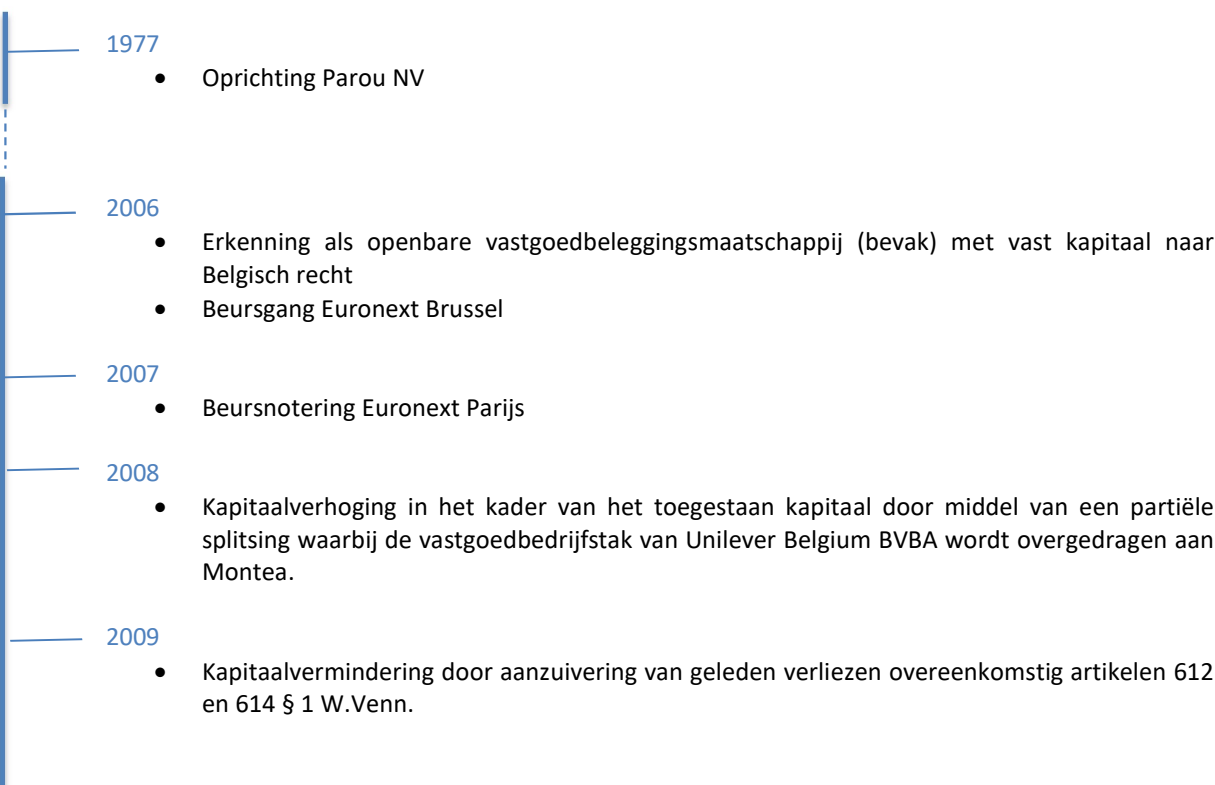
De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer 0417.186.211. Haar BTW nummer is BE0417.186.211.

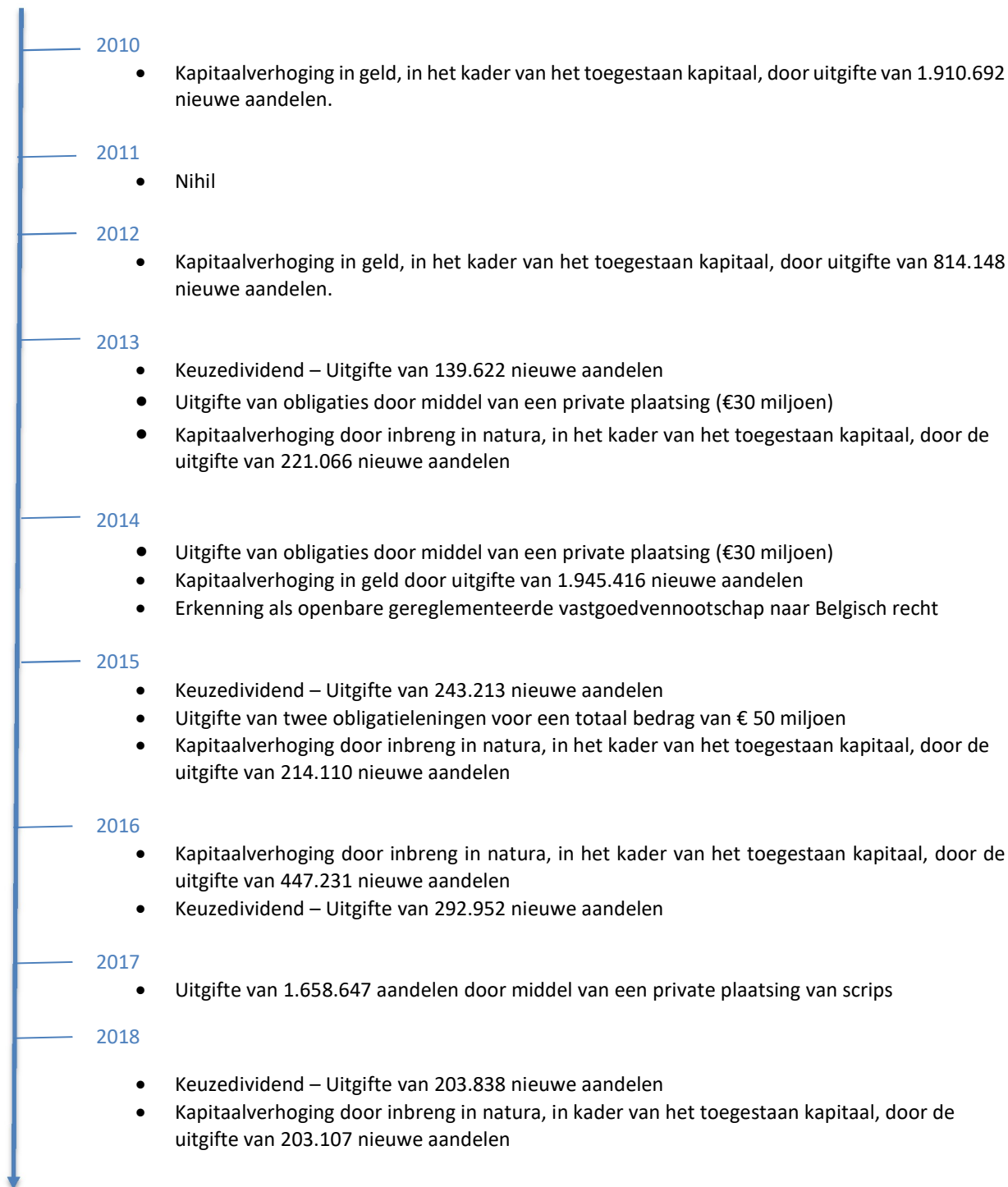
De vaste inrichting in Frankrijk is ingeschreven in het "régistre du commerce et des sociétés" te Parijs onder het nummer 497 673 145. Haar BTW nummer is FR 06497 673 145.

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

4.1.6 Geschiedenis en evolutie van de vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Montea

Montea trok naar de beurs op 17 oktober 2006. Sindsdien groeide zij gestaag via talrijke verwervingsoperaties (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen) wat leidde tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen en projecten in ontwikkeling) van ca. 749 miljoen euro.





4.2 Investeringsen

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

Voor een beschrijving (met vermelding van het bedrag) van de belangrijkste investeringen van Montea die zijn gerealiseerd in elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot aan de datum van het registratiedocument, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name de secties Investeringsactiviteit en Ontwikkelingsactiviteit met betrekking tot de respectievelijke boekjaren) van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017, die door verwijzing worden opgenomen in dit registratiedocument.

4.2.2 Belangrijkste investeringen die zijn gerealiseerd in de periode gaande van de afsluiting van het laatste boekjaar tot de datum van het registratiedocument

1. Belangrijkste investeringen gerealiseerd in het eerste kwartaal van het boekjaar 2018

Voor een beschrijving van de belangrijkste investeringen van Montea die zijn gerealiseerd tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 wordt verwezen naar pagina 8 t.e.m. van 11 het tussentijds verslag met betrekking op dit eerste kwartaal (met name de sectie “Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het eerste kwartaal van 2018 in België, Frankrijk en Nederland”) van Montea.

2. Belangrijkste investeringen na afsluiting van het eerste kwartaal van het boekjaar 2018

Na afsluiting van het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 heeft Montea haar eigen vermogen versterkt via een (indirecte) inbreng in natura ter waarde van EUR 8.825.000. Montea heeft via haar Nederlandse dochtervennootschap Montea Nederland N.V. van Kenick Capital B.V. uit Moerdijk een logistiek pand van 6.290 m² met 108 parkeerplaatsen op het bedrijventerrein “De President” te Hoofddorp in Nederland verworven. “De President” is een bedrijvenpark ten zuiden van Hoofddorp van ca. 100 hectare. Op 4 april 2018 werd de akte van levering met betrekking tot dit vastgoed in Nederland verleden. Montea heeft op 5 april 2018 haar kapitaal verhoogd in het kader van het toegestaan kapitaal middels de inbreng in natura van de schuldvordering van Kenick Capital B.V. op Montea Nederland N.V. tot betaling van de koopsom uit hoofde van de eigendomsoverdracht van het vastgoed, voor een totaalbedrag van € 8.824.999,15 (€ 4.139.320,66 maatschappelijk kapitaal en € 4.685.678,49 uitgiftepremie), tegen uitgifte van nieuwe aandelen Montea, aan een uitgifteprijs die gelijk is aan € 43,45 per aandeel. De inbrenger Kenick Capital B.V., werd vergoed met 203.107 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 8.824.999,15. De huidige huurder, Idexx Europe B.V., zal het gebouw verder huren volgens de huidige huurovereenkomst. Dit is een huurovereenkomst met vaste duurtijd tot 30 juni 2029 en een bruto huurinkomen van € 650.000 per jaar. De transactie wordt afgesloten aan een aanvangsrendement van 6,95%.

5. Overzicht van de bedrijfsactiviteiten

5.1 Doel van Montea

Montea is een toonaangevende openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een 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.

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel (Artikel 4 van de statuten):

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV wet.
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance”;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten);
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten); en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (1) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van

- een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
- (2) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

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

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

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

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

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

5.2 Verbodsbepalingen (artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft,

- die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;
- Contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

5.3 Strategie van Montea

5.3.1 Strategie: space for growth

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

Montea handelt volgens de onderstaande drie kernbegrippen:

- **Logistiek vastgoed**

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

- **Pure player**

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

- **Eindinvesteerder**

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

interessante voorbeelden van deze visie. Het is de ambitie van Montea om gelijkaardige projecten in de toekomst te blijven realiseren.

5.3.2 (Geografische) markten waarop Montea werkzaam is

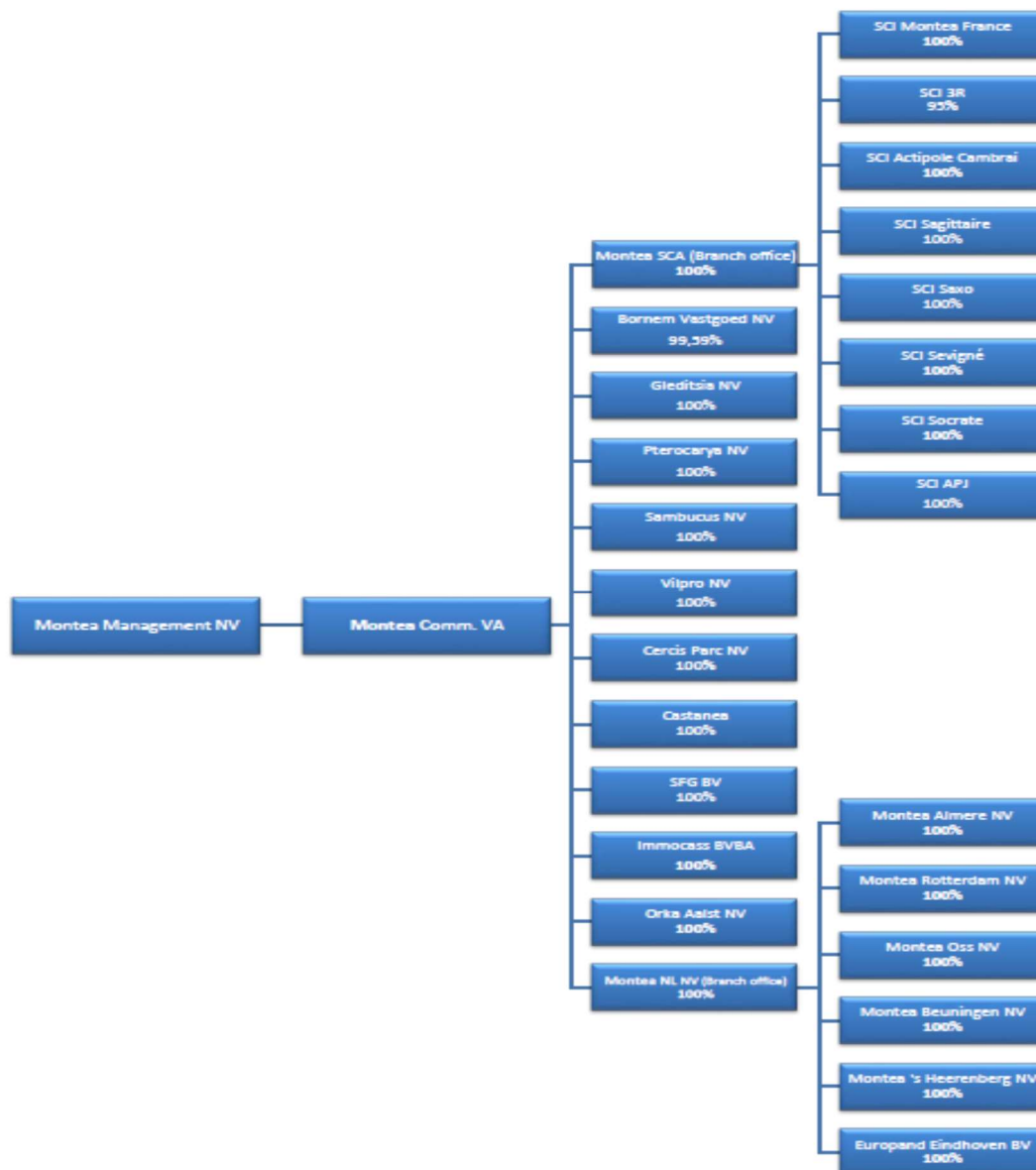
Montea is actief in België, Nederland en Frankrijk.

Voor een uitsplitsing van de totale opbrengsten naar categorieën bedrijfsactiviteiten en naar geografische markten, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening) van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017, die door verwijzing worden opgenomen in dit registratiedocument.

Jaarlijks financieel verslag 2015	Toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening (p. 124-127)
Jaarlijks financieel verslag 2016	Toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening (p. 141-144)
Jaarlijks financieel verslag 2017	Toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening (p. 142-145)

6. Organisatiestructuur

De groep Montea omvat op datum van dit registratiedocument de volgende ondernemingen:



Montea Management NV

Statutaire zaakvoerder van Montea.

1. Montea Comm. VA

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
 BTW BE0417.186.211

2. Montea SCA¹⁷ (Bijkantoor) (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 497 673 145 00023 | BTW FR06497673145

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

a. SCI¹⁸ Montea France (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948 00018 | BTW FR33493288948

b. SCI 3R (95%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 400 790 366 | BTW FR44400790366

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95% van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa € 1,8 miljoen. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar. De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R¹⁹.

c. SCI Actipole Cambrai (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 501 414 254 | BTW FR45501414254

d. SCI Sagittaire (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 433 787 967 | BTW FR79433787967

e. SCI Saxo (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | BTW FR23485123129

f. SCI Sévigné (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | BTW FR48438357659

g. SCI Socrate (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR16481979292

h. SCI APJ (100%)

Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR25435365945

3. Bornem Vastgoed NV (99,59%)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0811.754.891

¹⁷ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

¹⁸ Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

¹⁹ De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

- 4. Pterocarya NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0567.731.793
- 5. Gleditsia NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0567.816.422
- 6. Sambucus NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTWBE0567.731.892
- 7. Vilpro NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0437.858.295
- 8. Cercis Parc NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0846.024.793
- 9. Castanea (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0861.588.147
- 10. Immocass BVBA (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0863.700.470
- 11. Orka Aalst NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE0821.535.461
- 12. SFG BV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol) | BTW NL853810151B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg
- 13. Montea Nederland NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol) | BTW NL853208785B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg
 - a. Montea Almere NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol) | BTW NL853209625B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg
 - b. Montea Rotterdam NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol) | BTW NL853631712B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg
 - c. Montea Oss NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol) | BTW NL854488522B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg
 - d. Montea Beuningen NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol) | BTW NL854488339B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

e. Montea 's Heerenberg NV (100%)

Maatschappelijke zetel: Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol) | BTW NL854800232B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

f. Europand Eindhoven BV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL814882651B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Deze aanvraag is momenteel in behandeling bij het Nederlandse Ministerie van Financiën en de Nederlandse Belastingdienst.

Op datum van dit registratiedocument bedraagt het personeelsbestand 20 personen, waarvan 14 personen in België, 3 personen in Frankrijk en 3 personen in Nederland.

Het operationele beheer van de openbare GVV wordt bewerkstelligd door een intern team van Montea in België, Frankrijk en Nederland, eventueel bijgestaan door externe adviseurs, en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille.

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

In de volgende tabel vindt men een overzicht van de samenstelling van de portefeuille van de GVV en haar dochtervennootschappen op individuele basis.

LAND	Site Nr	Site Name	Naam Vennootschap	BTW -nr.	Maatschappelijke Zetel/Vestigingsadres
BE	P001	Aalst-Tragel 48-58	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P004	Bornem, Industrieweg 4-24	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P007	Grimbergen, Epegemsesteenweg	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P012	Hoboken, Smallandlaan 7	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P014	Puurs Rijksweg 85,89	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P019	Nijvel, Rue de la Technique	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P020	Puurs Schoonmansveld 18	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P022	Erembodegem, Industrielaan 27	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P023	Mechelen, Zandvoortstraat 16	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P027	Vorst, Humaniteitslaan 292	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P028	Milmort, Avenue du parc Industriel	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P038	Heppignies, Rue Brigade Piron	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P040	Brucargo, 830	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P043	Brucargo, 763-764-765	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P044	Brucargo, 831	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P045	Gent, Evenstuk	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P048	Gent, Ghent Logistics	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P049	Brucargo 738-1	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P061	De Hulst Triton	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P063	De Hulst Dachser	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P064	De Hulst FM	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P067	Erembodegem Movianto	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P068	Bornem Pelsis Beherman	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P062	Willebroek, Schoondonkweg	Castanea NV	BE 0861 588 147	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P075	Brucargo 738a	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P047	Brucargo (DHL)	Cercis Parc NV	BE 0846 024 793	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P069	Genk, Geleenlaan 33	Montea Comm. VA	BE 0417 186 211	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P065	De Hulst_Decathlon	Gleditsia NV	BE 0567 816 422	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
			Pterocarya NV	BE 0567 731 793	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
			Sambucus NV	BE 0567 731 892	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BE	P086	Saintes	Immocass BVBA	BE 0863 700 470	Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
FR	P024	Feuquieres en vimeu, ZI du Moulin 80	3R SCI	FR 4440 0790 366	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P026	Roissy de La Belle Etoile	Montea SCA	FR 0649 7673 145	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P029	Bondoufle, Rue Henri Dinant	Montea France SCI	FR 3349 3288 948	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P030	Decines Charpieu, Rue Arthur Rimbaud	Montea SCA	FR 0649 7673 145	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P031	Le Mesnil Amelot, Rue du Gue 4 - Rue de La Grande Borne	Sagittaire SCI	FR 7943 3787 967	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P032	Alfortville, te Techniparc	Saxo SCI	FR 2348 5123 129	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P033	Roissy, Rue de La Belle Etoile 383	Sevigne SCI	FR 4843 8357 659	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P034	Le Mesnil Amelot, Rue du Gue 1-3	Socrate SCI	FR 1648 1979 292	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P035	St-Priest, Rue Nicephore Niepce	Montea France SCI	FR 3349 3288 948	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P037	Marennes, La Donnerie	Montea France SCI	FR 3349 3288 948	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P041	St-Laurent-Blangy, Actipark	Montea SCA	FR 0649 7673 145	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P042	St-Martin de Crau	Montea SCA	FR 0649 7673 145	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P070	St-Priest, Parc des Lumières	Montea SCA	FR 0649 7673 145	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
FR	P074	Alfortville, 8 rue Félix Mothiron	APJ SCI	FR 2543 5365 945	18-20 Place de la Madeleine, FR-75008 Paris
NL	P046	Almere, Witte Vrouwen	Montea Almere NV	NL 8532 0962 5801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P050	Oss, Vollenhovermeer	Montea Oss NV	NL 8544 8852 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P051	Waddinxveen, Exportweg 8	Montea Rotterdam NV	NL 8536 3171 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P052	Heerlen, Business Park Aventis	Montea 's Heerenberg NV	NL 8548 0023 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P053	Beuningen, Zilverwerf	Montea Beuningen NV	NL 8544 8833 9801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P054	s Heerenberg, Distributieweg	Montea 's Heerenberg NV	NL 8548 0023 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P055	Apeldoorn, Ijseldijk	Montea 's Heerenberg NV	NL 8548 0023 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P057	Tilburg, GVT	Montea 's Heerenberg NV	NL 8548 0023 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P058	Eindhoven, De Ketten	Europand Eindhoven BV	NL 8148 8265 1801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P056	Aalsmeer, Japanlaan	Montea Rotterdam NV	NL 8536 3171 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P059	Tilburg, NSK	Montea Oss NV	NL 8544 8852 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg
NL	P080	Etten-Leur	Montea Rotterdam NV	NL 8536 3171 2801	EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1, NL-5032 MD Tilburg

7. Onroerende goederen

7.1 Belangrijke materiële vaste activa

Voor een overzicht van de vastgoedbeleggingen van Montea wordt verwezen naar p. 46 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea (met name naar de sectie “De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2017”), dat door verwijzing wordt opgenomen in dit registratiedocument.

7.2 Milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de materiële vaste activa

Voor een bespreking van deze aspecten wordt verwezen naar p. 122 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea (met name naar de sectie “Duurzame ontwikkeling”), dat door verwijzing wordt opgenomen in dit registratiedocument.

8. Bedrijfsresultaten en financiële toestand

Voor een beschrijving van de financiële toestand van Montea (met inbegrip van de wijzigingen in de financiële toestand en de bedrijfsresultaten en, in geval zij betekenisvol zijn en voor zover zulks noodzakelijk is voor een goed begrip, de oorzaken van deze wijzigingen), wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017 alsook naar de tussentijds resultaat per 31 maart 2018 van Montea, die door verwijzing worden opgenomen in dit registratiedocument.

Financiële toestand (Bijlage I van Verordening (EG) nr. 809/2004, sub 9.1)	
Jaarlijks financieel verslag 2015	<ul style="list-style-type: none"> - “Kerncijfers” (p. 20) - “Geconsolideerde balans per 31 december 2015” (p. 112) - “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2015” (p.116)
Jaarlijks financieel verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> - “Kerncijfers” (p. 23-25) - “Geconsolideerde balans per 31 december 2016” (p. 127) - “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2016” (p. 131)
Jaarlijks financieel verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> - “Kerncijfers” (p. 32-33) - “Geconsolideerde balans per 31 december 2017” (p. 123) - “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2017” (p. 127)
Tussentijds resultaat voor de periode 1 januari 2018 – 31 maart 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Integraal

Voor een beschrijving van de belangrijkste factoren, met inbegrip van ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, welke een wezenlijk effect hebben op de bedrijfsopbrengsten van Montea, met vermelding van de mate waarin de opbrengsten werden beïnvloed, en, in voorkomend geval, een beschrijving van de redenen voor wezenlijke veranderingen in de netto-omzet of –opbrengsten die zich hebben voorgedaan, wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017 alsook naar het tussentijds resultaat voor de periode van 1 januari 2018 – 31 maart 2018 van Montea, die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Voor gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten

van Montea, wordt bovendien verwezen naar de sectie “Risicofactoren” van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017 alsook naar het tussentijds resultaat per 31 maart 2018 van Montea, die door verwijzing worden opgenomen in dit registratiedocument.

Bedrijfsresultaten (Bijlage I van Verordening (EG) nr. 809/2004, sub 9.2)	
Jaarlijks financieel verslag 2015	<ul style="list-style-type: none"> - “Kerncijfers” (p. 20) - “Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2015” (p. 113) - “Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2015” (p. 114) - “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2015” (p. 115)
Jaarlijks financieel verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> - “Kerncijfers” (p. 23-25) - “Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2016” (p. 128) - “Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2016” (p. 129) - “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2016” (p. 130)
Jaarlijks financieel verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> - “Kerncijfers” (p. 32-33) - “Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2017” (p. 124) - “Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2017” (p.125) - “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2017” (p. 126)
Tussentijds resultaat voor de periode van 1 januari 2018 – 31 maart 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Integraal

9. Kapitaalmiddelen

9.1 Algemeen financieringsbeleid

Het totale kapitaal van Montea bedraagt EUR 244.917.003,39 op datum van het registratiedocument en wordt vertegenwoordigd door 12.017.476 aandelen welke genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris. Alle geplaatste aandelen zijn volledige volstort en zijn zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief en gedematerialiseerd en elk aandeel geeft recht op één stem. Montea bezit geen eigen aandelen.

Het is de statutaire zaakvoerder toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van EUR 240.762.770,66 op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging is verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018. Bij elke kapitaalverhoging zal de statutaire zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de de algemene vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. Er werd nog geen gebruik gemaakt van de nieuwe machtiging van toegestaan kapitaal sinds 15 mei 2018.

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

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

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

Op 31/03/2018 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van € 388,5 miljoen, bestaande uit € 276,9 miljoen aan bilaterale kredietlijnen, € 1,1 miljoen aan leasingschulden, € 109,3 miljoen aan uitstaande obligatieleningen en € 1,2 miljoen aan andere financiële schulden;
- een geconsolideerde schuldgraad van 52,2%;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 5,3 jaar; een gewogen gemiddelde duur van de indekkingsinstrumenten van 7,9 jaar
- een beleid van dekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte-termijnrentevoeten te beperken (indekkingsgraad van 96,3%) ; een gemiddelde financieringskost op de totale financiële schuld in 2018 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,8%;
- een interest coverage ratio^{20*} van 4,40 (ten opzichte van 3,00 in 2016).

9.2 Schuldstructuur

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

De volledige financiële schuld van Montea per 31 maart 2018 bedraagt € 388,8miljoen (€ 386,5 miljoen langlopend en € 2,3miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 276,8 miljoen. Montea beschikt op 31/03/2018 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 285 miljoen bij zeven financiële instellingen, waarvan 97% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/03/2018 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 5,3 jaar.
Het te herfinancieren bedrag in 2018 bedraagt € 2 miljoen van de opgenomen schuld en € 10 miljoen van de gecontracteerde schuld en in het jaar 2019 bedraagt dit bedrag € 5 miljoen van de gecontracteerde schuld.

²⁰ *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. Zie sectie 8.11 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.


- een totaal bedrag van leasingschulden van € 1,4 miljoen. Dit totale bedrag komt overeen met enerzijds de afbetaling van de financiële leasingschulden voor de site te Milmort in Luik en anderzijds de afbetaling van de leasingschuld voor de site te Aalst (BE), verhuurd aan Barry Callebaut.
- een totaal bedrag van € 109,4 miljoen betreffende de uitstaande obligatieleningen. In 2018 heeft Montea geen nieuwe obligatieleningen afgesloten. Op 31/03/2018 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van de lopende obligatieleningen nog 5,2 jaar.
- een totaal bedrag van € 1,2 miljoen aan gestorte waarborgen en andere financiële schulden.

De gewogen gemiddelde duurtijd van alle financiële schulden samen bedraagt 5,3 jaar.

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/03/2018	31/12/2017	31/12/2016
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	386.561	374.543	285.577
Kredietinstellingen	274.850	262.900	175.132
Obligatielening	109.373	109.335	109.189
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	1.202	1.172	1.071
Financiële leasing	1.136	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
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	2.280	2.273	10.590
Kredietinstellingen	2.000	2.000	10.000
Financiële leasing	280	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
TOTAAL	388.840	376.816	296.167

De investeringsverbintenissen per 31/03/2018, ten bedrage van € 55 miljoen, kunnen gefinancierd worden door bijkomende kredietlijnen af te sluiten. € 40 miljoen aan kredietvoorstellen bij drie verschillende banken werden negotieerd en bekomen na 31 maart 2018. Deze kredietvoorstellen kunnen omgezet worden tot een effectieve kredietlijn binnen een periode tot 6 maanden. Inmiddels werd € 23 miljoen omgezet op datum van dit Registratiedocument. Anderzijds kunnen de investeringsverbintenissen gefinancierd worden door de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van een inbreng in natura, een publieke kapitaaltransactie of door middel van het aanbieden van een keuzedividend. Na 31 maart 2018 heeft de Vennootschap een logistiek pand van 6.290 m², gelegen te Hoofddorp, Nederland, verworven door middel van een inbreng in natura voor een bedrag van € 8,8 miljoen (uitgifte van 203.107 nieuwe aandelen). Verder heeft de Vennootschap de aandeelhouders de mogelijkheid gegeven om in te schrijven op het keuzedividend, waarbij een versterking van het eigen vermogen met € 8,7 miljoen (uitgifte van 203.838 nieuwe aandelen) werd bekomen. De Vennootschap waakt erover een schuldgraad van 55% te handhaven.

Het kasstroomoverzicht per 31 maart 2018 vindt u hieronder toegelicht:

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/03/2018	31/12/2017
	3 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	3.436	3.350
Netto resultaat	10.038	36.548
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	2.152	11.107
Ontvangen rente	-15	-240
Betaalde interesten op financieringen	2.167	11.347
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	160	938
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-3.086	-10.415
Afschrijvingen en waardeverminderingen	53	286
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	42	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	0	90
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	11	-9
Andere niet-kas elementen	-3.139	-10.701
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.619	-3.204
IAS 39 impact (+/-)	-1.361	-5.791
Andere elementen	0	-769
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-160	-938
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL (B)	9.264	38.178
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	9.974	25.620
Bewegingen in activa posten	2.641	20.570
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	-3
Handelsvorderingen (korte termijn)	4.042	-3.865
Andere kortlopende activa	-2.179	5.580
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	778	18.858
Bewegingen in passiva posten	7.334	5.050
Handelschulden	3.871	-543
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	1.862	589
Andere kortlopende passiva	-2	287
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.602	4.717
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	22.673	67.148
Investeringsactiviteiten	-33.364	-166.546
Acquisitie van immateriële vaste activa	-90	-79
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-33.069	-164.934
Andere materiële activa	-15	-51
Zonnepanelen	-191	-2.250
Verkoop vastgoedbeleggingen	0	769
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-33.364	-166.546
VRUJE CASHFLOW (A1+B1)	-10.691	-99.398
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	17.654	67.599
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	11.166	80.650
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-852	-13.097
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	7.340	46
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	0	46.342
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	0	32.656
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremie	0	34.201
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	0	0
Uitgekeerde dividenden	0	-20.999
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	0	484
Toename (+) /Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0
Uitgekeerde interdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-2.152	-11.107
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	15.503	102.834
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	4.812	3.436

(0) Zie sectie 1.4.5 wijziging waarderingsregel en Bijlage 11. De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

9.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar financiële schuld wordt ingedekt. Op 31/03/2018 wordt 96% van de financiële schuld met variabele rentevoet ingedekt met indekkingsinstrumenten van het type "IRS". Montea streeft er naar om tussen de 70% en 80% van de financiële schulden met variabele rentevoet te laten indekken voor een periode van gemiddeld 7 jaar.

Op 31/03/2018 bedraagt de hedge ratio²¹ 96,3%.

Op 31/03/2018 heeft de Vennootschap een totaal van € 287,5 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS". Er zijn geen forward hedges afgesloten.

De gewogen gemiddelde duurtijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 7,9 jaar.

Voor een beschrijving van de indekkingsinstrumenten van Montea wordt verwezen naar p. 154 van het jaarlijks financieel verslag 2017 (met name Toelichting 17). Deze informatie wordt hierbij opgenomen door verwijzing.

10. Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

Montea heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen.

11. Tendensen

11.1 Algemeen

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

In het jaar 2018 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar groei verder te zetten. Hierbij wordt de focus gelegd op de realisatie van build-to-suit projecten, de samenwerking met andere vastgoedontwikkelaars en andere partners zoals grondeigenaars alsook sale & rent back transacties.

De logistieke activiteiten kennen een echte opmars in de verschillende landen waarin Montea actief is en dit voornamelijk ten gevolge van nieuwe tendensen zoals e-commerce. Montea bestudeert de mogelijkheid om in nieuwe logistieke oplossingen te investeren en analyseert voortdurend de logistieke behoeften van haar klanten en potentiële klanten. Er zijn geen nieuwe tendensen voor de periode gaande van de afsluiting van het laatste boekjaar (31 december 2017) tot de datum van het Registratiedocument.

11.2 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland en Frankrijk

11.2.1 België

België profiteert van zijn centrale ligging in Europa tussen de grootste Europese economieën (Duitsland, VK en Frankrijk).

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

²¹ Zie sectie 8.10 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.

In België werd in 2017 in totaal 760.500 m² aan logistieke ruimtes verhuurd of verkocht. Het totale transactievolume op de gebruikersmarkt daalde met 31% in vergelijking met 2016, dat een recordjaar was, maar bleef 13% boven het vijfjarige gemiddelde voor de periode 2012-2016 waarin jaarlijks gemiddeld 675.000 m² werd verhandeld. De take-up was gelijkmatig gespreid over het hele jaar; 51% van het volume werd geregistreerd in de eerste helft van het jaar en 49% in de tweede helft. De grootste transacties in 2017 waren instapklare projecten, waaronder 100.000 m² op de Antwerpse Linkeroever voor Katoen Natie, 83.000 m² voor Van Marcke in Kortrijk en 44.000 m² voor Jost Logistics in Triligiport in Luik.

Het take-upvolume werd in de hand gewerkt door de retailsector en door e-commerce-activiteiten, die goed waren voor 48% van het take-upvolume in 2017 en 367.000 m² vertegenwoordigden. De markt werd door kopers aangestuurd; 58% van het volume bestond uit aankopen voor eigen gebruik vs. een vijfjarig gemiddelde van 37%. De verhuurmarkt presteerde zwak en was slechts goed voor 42% van het volume. De directe leegstand bleef onder de drempel van 4% voor alle assen, maar de toekomstige beschikbaarheid zou lichtjes kunnen toenemen aangezien oudere logistieke gebouwen soms worden ontruimd door bedrijven die hun activiteiten centraliseren in moderne instapklare projecten. Gezien de gunstige, zij het bescheiden economische groeiprognoses en de ontwikkeling van oplossingen om mobiliteitsproblemen te verhelpen, blijven de marktvooruitzichten positief.

11.2.2 Nederland

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

Omwille van zijn goed ontwikkelde infrastructuurnetwerk heeft Nederland diverse binnenlandse hubs en twee grote zeehavens, waarlangs een grote meerderheid van alle goederen wordt vervoerd doorheen het hele land en de rest van Europa.

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

Met een economische groei van 3,3% in 2017 en een verwachte groei van 3,1% in 2018, is Nederland één van de best presterende landen in West-Europa. Nieuwe tendensen in consumentengedrag stimuleren de groei van e-commerce en zullen daarom één van de belangrijkste factoren blijven achter de vraag naar modern logistieke ruimte.

De totale logistieke take-up overtrof (+75%) de totale take-up van vorig jaar. De meeste gebruikerstransacties werden aangestuurd door 3PL-gebruikers (45%) en retailgebruikers (32%). De aanhoudend hoge vraag resulteert in een gering aanbod (3.7%).

De grootste transacties hebben te maken met de lease van 26.000 m² voor Jusda Europe in Bijsterhuizen in Wijchen.

11.2.3 Frankrijk

De take-up van magazijnen steeg in Frankrijk met 3% in vergelijking met vorig jaar en was goed voor 3.390.000 m² voor het hele jaar 2017, meteen de beste prestatie van het decennium. Met bijna 1.989.000 m² aan magazijnruimte verkocht in de tweede helft van het jaar, hebben de laatste zes maanden van de XXL-activiteit de marktramingen weggeblazen die wezen op een iets lager jaarresultaat dan in 2016.

De 4 hoofdmakten van 'La Dorsale' nemen duidelijk de bovenhand op de secundaire markten want ze slepen 2/3 van het volume in de wacht tegenover 47% in 2016. Met zijn strategische locatie nabij het grootste Franse consumptiegebied, blijft Ile-de-France de aantrekkelijkste zone voor de logistieke markt.

De regio was goed voor 46% van het volume op de Franse markt in 2017. Na een wisselvallig begin van het jaar bleek de markt van Lyon uiteindelijk erg aantrekkelijk te zijn; op het einde van de rit heroverde ze haar positie als tweede grootste Franse logistieke hub met bijna 8% van de nationale take-up. De markten van Marseille en Lille zijn respectievelijk goed voor 5,9% en 5,5% van de take-up in 2017.

Voor het tweede opeenvolgende jaar hebben de XXL-specificaties van de gebruikers de nationale take-upvraag naar een historisch hoogtepunt gevoerd. Er blijven grote transacties tot stand komen in het Franse landschap. Na 23 XXL-transacties (> 40.000 m²) die werden ondertekend in 2016, registreerde de markt alweer 23 ondertekende contracten binnen dit oppervlaktesegment. Alleen al deze transacties zijn goed voor meer dan 48% van de totale take-up dit jaar met een aanzienlijke toename van de gemiddelde opslagruimtes. Alleen gerekend voor de activiteiten van 2017, overschrijden 3 magazijnen de drempel van 100 000 m² opslag op de begane grond, zelfs tot 194 000 m² voor de grootste transactie.

Het logistieke park blijft uitbreiden met meer dan 2% per jaar. Het aandeel van gebouwen in aanbouw om te voldoen aan de behoeften van gebruikers, vertegenwoordigt 65% van de totale take-up in 2017. Het zijn allemaal opportuniteiten die de logistieke investeringsmarkt sterk zouden moeten aanwakkeren in 2018.

Een economisch herstel dat aan momentum wint, een nationale politieke context die internationaal als positief wordt beoordeeld en een duurzame verhuurmarkt zijn stuk voor stuk factoren die de appetijt van internationale investeerders voor de Franse markt in 2018 zouden moeten handhaven of zelfs versterken. De belangstelling van investeerders voor deze vermogenscategorie houdt inderdaad aan. We blijven vaststellen dat er een massa cash klaarstaat om te worden geïnvesteerd in de logistieke markt. Er blijft ook kapitaal toestromen uit Europa, Azië en Noord-Amerika, dat kan worden ingezet in Frankrijk.

In deze context zouden de prime opbrengsten onder 5% blijven in 2018 voor de hoogwaardige activa. Maar logistiek is nog altijd aantrekkelijk in het licht van de geboden risicopremie in vergelijking met andere categorieën van vastgoedactiva (kantoren, retail, ...).

Gelieve ook te noteren dat de uitstekende dynamiek van de verhuurmarkt aanhoudt in Frankrijk met 3,4 miljoen m² take-up in 2017. Het grote aandeel van niet-speculatieve projecten (65% van de take-up) suggereert veel opportuniteiten voor investeerders die op zoek zijn naar veilige activa.

12. Winstprognoses of –ramingen

12.1 Algemeen

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

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

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

In 2018 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 2018 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) en Noukies in Saintes (2017).
 - 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 168.652 m² aan ontwikkelingspotentieel.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea voortdurend een volledige monitoring uitvoert van haar portefeuille. Dit heeft als doel een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke waardeinstijgingen die kunnen gecreëerd worden door een doorgedreven aanpassing/verbetering van de producten aan de verwachtingen en de eisen van de markt, zonder de duurzaamheid uit het oog te verliezen.

12.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

Op 31/03/2018 bedraagt de bezettingsgraad 96,4% ten gevolge van de gedeeltelijke leegstand op de site te Milmort (ex-Vincent Logistics inmiddels deels verhuurd aan Parker) en Willebroek (ex-Neovia Logistics inmiddels deels verhuurd aan Nippon Express) alsook de volledig leegstaande site te Genk (ex-SAS Automotive site in 2017 gedurende 5 maanden verhuurd aan Bleckmann). Montea heeft als doelstelling om de bezettingsgraad boven 95% te houden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,2 jaar. Op basis van reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar te behouden boven 7 jaar.

In het jaar 2018 is er een totale oppervlakte²² van 28.774 m² (exclusief huidige leegstand waarvan na jaareinde reeds 30% van het gebouw te Genk verhuurd is aan Facil Europe) dat het voorwerp zal uitmaken van huurverlengingen en/of nieuwe huurcontracten (3,0% van de totale oppervlakte).

Montea is ervan overtuigd dat door de goede ligging en de goede staat van de sites, voor de huidige leegstand en eventueel vrijkomende in 2018, nieuwe huurders kunnen gevonden worden of bestaande huurcontracten kunnen verlengd worden.

Hierbij streven we er naar om een minimale bezettingsgraad van 95% te behouden.

²² Berekend op basis van mogelijke verbreking (break date).

- Investeringspipeline

In het huidige klimaat van yield compression en rekening houdende met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is het moeilijker om kwalitatieve klasse A gebouwen te verwerven op basis van redelijke rendementen. Als gevolg daarvan is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. We verwachten dat de vastgoedportefeuille boven € 800 miljoen zal groeien doorheen het boekjaar 2018.

- Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 145 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij het de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (eind Q1 2018 5,5 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (eind Q1 2018 gemiddeld 7,2 jaar). Hedge ratio bedraagt 96% eind Q1 2018 en zal boven 80% aangehouden worden in 2018.

- Operationele marge²³

Op basis van de reeds aangekondigde groei verwacht Montea om de operationele marge op jaarbasis van 92% op recurrente basis te kunnen aanhouden.

- EPRA resultaat

Op basis van het behaalde EPRA resultaat in 2017 ten belope van € 26,8 miljoen, de komende netto-inkomsten van de aangekochte projecten en tevens rekening houdend met een inschatting van verlenging van bepaalde contracten en het verhuren van de thans bestaande leegstand verwacht Montea om een groei van 5% van EPRA resultaat per aandeel te realiseren in 2018. Op basis van deze vooruitzichten wordt een toename van het dividend voor 2018 vooropgesteld van opnieuw 3% ten opzichte van 2017 wat zal leiden tot een bruto dividend van € 2,24 per aandeel voor 2018.

12.3 Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat

In de vooruitzichten omschrijven we de verwachte resultaten met betrekking tot het geconsolideerd EPRA resultaat en de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2018 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2017, de gekende informatie na balansdatum, en berekende voorspellingen op basis van de evolutie van de vastgoed-, economische-, en financiële markten.

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

12.3.1 Hypothesen

Montea past de gebruikelijke boekhoudkundige methoden toe zoals gehanteerd in het kader van de voorbereiding van de geconsolideerde rekeningen per 31 december 2017 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen zijn eerder conservatief, doch realistisch opgebouwd.

²³ Zie sectie 8.10 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.

12.3.2 Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden

Netto huurresultaat

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

Voor de huurcontracten die een opzegmogelijkheid hebben in 2018 worden op individuele basis conservatieve inschattingen van wederverhuring (verlenging of vernieuwing) opgemaakt.

Verder wordt er uitgegaan van een groeipotentieel van € 100 miljoen waarvan reeds € 70 miljoen gekend was bij opmaak van de voorspellingen. De gekende investeringen dragen bij tot het huurresultaat in functie van de gegotieerde of in onderhandeling zijnde timing en rendement. De overige investeringen (ambitie gespreid over Q3 en Q4 2018) zullen renderen, aan een lager dan het gemiddelde rendement van de huidige portefeuille (zie sectie interestlasten). De kapitaalstructuur wordt hierbij stabiel gehouden met een schuldgraad rond 55%.

Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en kosten

Deze sectie omvat de huurlasten gedragen door de eigenaar alsook de doorrekening van deze huurlasten aan de huurders. Voor de bestaande projecten en de gekende investeringen worden deze kosten en opbrengsten opgenomen conform het huurcontract. Voor de overige investeringen (ambitie gespreid over Q3 en Q4 2018) gaan we uit van triple net huurcontracten.

Verder omvat deze sectie inkomsten van zonnepanelen die opgenomen staan in lijn met de gegenereerde inkomsten van 2017 zonder verdere uitbreiding in 2018 met uitzondering van de inkomsten afkomstig van de aankoop van Orka Aalst NV²⁴ alsook de beheersvergoeding van het onroerend goed dat Montea aanrekent aan de huurders.

Vastgoedkosten

Deze kosten omvatten voornamelijk makelaarscommissies, interne beheervergoedingen alsook kosten en taksen verbonden aan niet-verhuurde gebouwen. Deze werden voor 2018 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de verwachtingen met betrekking tot de nieuwe verhuringen.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten omvatten voornamelijk volgende zaken:

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

Algemene kosten werden opgenomen in het budget op basis van de effectieve kosten in 2017 verhoogd met indexatie van 2%. Marketing en personeelskosten werden voorzien op basis van een best benaderende inschatting.

²⁴ Zie persmededeling van 22/12/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

Interestlasten

Voor de inschatting van de interestlasten wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, te beginnen bij de financiële schuldenlast van 31 december 2017 verhoogd met de bijkomende investeringen (gekende en ambitie) via vreemd vermogen en hierbij rekening houdend met een stabiele schuldgraad rond 55%.

Voor de berekening van de rentevoet wordt uitgegaan van een globale gemiddelde financieringskost²⁵ van 3% voor 2018 berekend op basis van de indekkingsgraad begin 2018 (87,4% op 1 januari 2018) die steeds hoger dan 80% zal zijn gedurende 2018. In de berekening van de globale financieringskost werd rekening gehouden met een gewogen gemiddelde kredietmarge, alsook met de reservatiekost voor niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten. Voor de assumpties werd ervan uitgegaan dat er geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden afgewikkeld.

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

Belastingen

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

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

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

Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2018 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen.

Bij de berekening van de interestvoeten wordt uitgegaan van een Euribor 3 maanden van 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) van dit Registratiedocument.

²⁵ Zie sectie 8.10 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.

12.4 Prognose van het EPRA resultaat

 MONTEA SPACE FOR GROWTH		P&L	
		ACTUAL 2017	BUDGET 2018
		(kEUR)	(kEUR)
EPRA RESULTAAT		26.785	31.817
Aandelen in omloop (gewogen gemiddelde)		10.392.676	11.733.045
EPRA Resultaat per aandeel		2,58	2,71
Operationele marge		38.830	43.414
NETTO HUURRESULTAAT (A)		40.793	47.655
RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN & HUURLASTEN		3.170	1.786
VASTGOEDRESULTAAT		43.963	49.441
VASTGOEDKOSTEN		-1.246	-2.013
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		42.717	47.428
ALGEMENE KOSTEN / ANDERE OPERATIONELE OPBR/KOSTEN		-3.887	-4.013
OPERATIONEEL RESULTAAT (B)		38.830	43.414
OPERATIONELE MARGE (B)/(A)		95,2%	91,1%
FINANCIËEL RESULTAAT		-11.107	-10.959
BELASTINGEN		-938	-638

12.5 Prognose van de geconsolideerde balans

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

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

Voor de evolutie van het eigen vermogen werd rekening gehouden met een stabiele schuldgraad tussen de 50 en 55%. Om de schuldgraad op peil te houden, werd het vooropgestelde EPRA resultaat van het boekjaar 2018 opgenomen wat leidt tot een geprojecteerde schuldgraad van ongeveer 55,5% eind 2018.

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

	Actual 2017	Budget 2018
	(k EUR)	(k EUR)
TOTAAL ACTIVA	748.426	846.843
Vastgoedbeleggingen	718.729	817.146
Andere activa	29.697	29.697
TOTAAL PASSIVA	748.426	846.843
Eigen vermogen	333.029	349.666
Verplichtingen	415.397	497.177
Langlopende verplichtingen	386.251	484.667
Voorzieningen	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707	11.707
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Andere langlopende verplichtingen	374.543	472.960
Kortlopende verplichtingen	29.147	12.509
Voorzieningen	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Overlopende rekeningen	15.542	15.542
Andere kortlopende verplichtingen	13.605	-3.033
SCHULDGRAAD	51,9%	55,5%

12.6 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 2018 verwacht Montea een verdere stijging van dividend per aandeel met 3% wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van 2,24 euro per aandeel en een uitkeringsgraad van ongeveer 84%.

12.7 Verslag van de commissaris

De bovenvermelde vooruitzichten zijn projecties waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de vastgoed- en financiële markt. Ze houden geen verbintenis in hoofde van Montea in en maken niet het voorwerp uit van een revisorale controle. Niettemin heeft de commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, volgend verslag afgeleverd (dit verslag wordt getrouw weergegeven en er is, voor zover Montea daar kennis van heeft, geen enkel feit weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken):



Ereel & Young
Révisours d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kieftlaan 2
B - 1831 Diegem

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

Verslag van de commissaris 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 huidige verslag opgemaakt over de ramingen van het geconsolideerd EPRA resultaat ("de geconsolideerde financiële ramingen") over het boekjaar 2018 van de Vennootschap, zoals goedgekeurd op 20 februari 2018 door de Raad van Bestuur van de Vennootschap, vervat in hoofdstuk 5.8 van het geconsolideerd jaarverslag handelend over boekjaar 2017.

De hypothesen opgenomen in hoofdstuk 5.8 leiden tot de volgende raming van het geconsolideerd EPRA resultaat over boekjaar 2018:

Periode: boekjaar 2018, eindigend per 31 december 2018

Geconsolideerd EPRA resultaat: groei van 5%

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
 Belgische vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
 BVBA Bruxelles - BPS Brussel - B.T.R. - T.A.S. BE 0446.334.711 - IBAN BE 6871 2100 9600 0001
 * agencat sa van de statutaire zaakvoerder of naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Verslag van de commissaris van 29 maart 2018 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 zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening
voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017.

Brussel, 29 maart 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een BVBA

1BJK0128

13. Bezoldigingen en voordelen

Voor een gedetailleerder overzicht van de bezoldigingen en voordelen van de bestuurs-, -leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding van Montea verwijzen wij naar Hoofdstuk 5.9.6 (Remuneratieverslag) van het jaarlijks financieel verslag 2017 van Montea.

13.1 Bezoldiging van de statutaire zaakvoerder

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017, bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder € 770.000 excl. BTW. Dit bedrag omvat grotendeels de totale remuneratiekost in hoofde van de raad van bestuur van de Zaakvoerder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

13.2 Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017 hebben de leden van de raad van bestuur de volgende bezoldigingen ontvangen:

Naam	Functie	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur Ontvangen vaste vergoeding	Raad van Bestuur Presentiegelden	Auditcomité Presentiegelden	Remuneratie- en benoemingscomité Presentiegelden	Totaal
Dirk De Pauw	Voorzitter	Voorzitter Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	€ 60.000				€ 60.000
Jo De Wolf	Lid	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder					€ 0
André Bosmans		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Niet-uitvoerend en onafhankelijk bestuurder		€ 10.000		€ 2.000	€ 12.000
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		€ 8.000	€ 8.000	€ 2.000	€ 18.000
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	€ 2.000	€ 22.000
Michel Delbaere		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 4.000			€ 4.000
				€ 60.000	€ 32.000	€ 18.000	€ 6.000	€ 116.000

13.3 Bezoldiging van het uitvoerend management

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2017 heeft het uitvoerend management de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
BVBA Jo De Wolf	€ 450 000	€ 125 000	€ 0	€ 0	€ 575 000
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1 292 189	€ 336 640	€ 0	€ 14 400	€ 1 643 229
	€ 1 742 189	€ 461 640	€ 0	€ 14 400	€ 2 218 229

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

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

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

13.4 Vertrekvergoedingen

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

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

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

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

14. Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding

14.1 Algemeen

14.1.1 Samenstelling raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder

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

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

De raad van bestuur bestaat uit acht leden. De samenstelling van de raad van bestuur is op datum van dit Registratiedocument 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	Uitvoerend bestuurder	01/10/2006	15/05/2021

Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	15/05/2021
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
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2018	15/05/2021

Voor meer informatie, o.a. omtrent hun andere huidige mandaten en functies, hun gedurende de laatste 5 jaren uitgeoefende mandaten en hun beroepsloopbaan, wordt verwezen naar het jaarlijks financieel verslag 2017 (met name sectie 5.9.4.2, p. 89-96) van Montea.

14.1.2 Samenstelling van comités van de raad van bestuur

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

a) Auditcomité

Het auditcomité bestaat op datum van dit Registratiedocument 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.

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:

- 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;

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

b) Remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat op datum van dit Registratiedocument 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.

c) Investeringscomité

De raad van bestuur heeft beslist om voor België, Frankrijk en Nederland een apart investeringscomité op te richten. In 2013 werd een apart investeringscomité voor België en Frankrijk opgericht en in 2016 werd een apart

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

Het investeringscomité België bestaat op datum van dit Registratiedocument uit de volgende personen:

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

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat op datum van dit Registratiedocument uit de volgende personen:

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

Het investeringscomité Nederland bestaat op datum van dit Registratiedocument uit de volgende personen:

- DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, voorzitter van het investeringscomité en verantwoordelijk voor business development in Frankrijk;
- Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- 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);
- ADK Invest B.V., vertegenwoordigd door Ard De Keijzer;
- Rien MTMA van den Heuvel, vertegenwoordigd door Rien van den Heuvel.

14.1.3 Samenstelling van het uitvoerend management en de effectieve leiding

De raad van bestuur heeft de uitvoerende taken en het dagelijks bestuur van Montea aan het uitvoerend management toevertrouwd, bestaande op ogenblik van dit registratiedocument uit²⁶:

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

²⁶ PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck, maakt geen deel meer uit van het uitvoerend management sinds 1 juli 2018.

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door 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.²⁷ Zij zijn bovendien uitvoerende bestuurders.

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

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

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

14.2 Belangenconflicten

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

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

In de loop van het boekjaar 2017 en tijdens het eerste kwartaal van 2018 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen.

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

²⁷ 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.

In de loop van het boekjaar 2017 en tijdens het eerste kwartaal van 2018 heeft de Vennootschap éénmalig toepassing gemaakt van artikel 37 van de GVV Wet. In het kader van het openbaar aanbod tot inschrijving op nieuwe aandelen in geld, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, werd op 26 september 2017 de verwezenlijking van een kapitaalverhoging vastgesteld voor een bedrag van € 68.004.527 door de uitgifte van 1.658.647 aandelen²⁸. In het kader van voornoemde kapitaalverhoging was er een mogelijk belangenconflict in hoofde van de volgende personen omdat ze als tegenpartij bij deze verrichting (konden) optreden of er enig vermogensvoordeel uit zouden (konden) halen:

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

14.3 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 bezitten 16,22% van de stemrechten van Montea Comm. VA op datum van dit registratiedocument.

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

De heer Dirk De Pauw is bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder NV Montea Management. Met ingang van 1 juli 2018 werd de heer Dirk De Pauw tevens effectief leider. Peter Snoeck is uitvoerend bestuurder en echtgenoot van Dominika De Pauw. Zijn mandaat van effectief leider eindigde op 1 juli 2018. Het mandaat van Jo De Wolf BVBA als effectief leider nam een aanvang op 20 oktober 2010 en zal aflopen op 23 september 2018. Vanaf die datum zal het mandaat van de tweede effectieve leider door een natuurlijk persoon worden uitgeoefend conform artikel 14, § 1 van de GVV-wet.

14.4 Verklaring van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

De raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder van Montea verklaart dat:

- Geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- Geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;

²⁸ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 13/09/2017 of www.montea.com.

- Geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- Met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen Montea en de uitvoerende bestuurder(s) wel een (management)overeenkomst die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- Het aandeelhouderschap zoals weergegeven in punt 16 van dit Registratiedocument correct is en dat de bestuurders geen aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van Dirk De Pauw, Peter Snoeck en Jo De Wolf.

14.5 Referentiecode

Montea 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.

15. Werknemers

Op datum van dit Registratiedocument bedraagt het personeelsbestand 20 personen, waarvan 14 personen in België, 3 personen in Frankrijk en 3 personen in Nederland.

Het gemiddeld personeelsbestand van de laatste twee boekjaren zag er als volgt uit:

	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	19	13
a) Arbeiders	0	0
b) Bedienden	19	13
<i>Administratief bedienden</i>	10	7
<i>Technisch bedienden</i>	9	6
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE)	19	13
<i>West-Europa</i>	19	13
België	14	10
Frankrijk	3	3
Nederland	2	0
<i>Centraal- en Oost-Europa</i>	0	0
Personeelskosten (in EUR x 1000)	2.027	1.708
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.155	969
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	412	356
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	30	43
d) Andere personeelskosten	430	340

Voor een beschrijving van het personeelsbestand van Montea aan het einde van elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot aan de datum van het Registratiedocument, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name Toelichting 10) van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017, die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Hieronder vindt u een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de bestuurs-, -leidinggevende en toezichthoudende organen van Montea:

<i>Naam</i>	<i>vertegenwoordigd door</i>	<i>Aantal aandelen</i>
1 Jo De Wolf	-	8.120
2 Elijarah BVBA	Els Vervaecke	586
3 Griet Cappelle	-	395

Montea heeft op datum van dit Registratiedocument geen aandelenoptieplan voor werknemers.

16. Belangrijkste aandeelhouders

Op datum van dit Registratiedocument ziet het aandeelhouderschap van Montea op basis van de informatie in de ontvangen transparantiemeldingen er als volgt uit:

Familie De Pauw	1.949.259	16,22%
Belfius Insurance Belgium	1.017.346	8,47%
Federale verzekeringen	965.503	8,03%
Patronale Life	964.785	8,03%
Ethias	884.391	7,36%
Public	6.236.192	51,89%
TOTAL	12.017.476	100,00%
	<u>12.017.476</u>	<u>100,00%</u>

De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Montea.

Tot op de datum van afsluiting van dit Registratiedocument heeft de Vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 31 december 2017.

17. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden ondernemingen beperken zich tot de management fee tussen de statutaire zaakvoerder Montea Management NV en Montea Comm. VA.

Op het einde van het boekjaar 2017 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

Operationeel resultaat - Vergoedingen statutaire zaakvoerder:	€ 888 K
Schulden – Rekening courant Montea Management NV:	€ 404 K

Voor een overzicht van de transacties tussen Montea en met haar verbonden partijen, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2015 (met name sectie 4.10.11 Belangenconflicten en Toelichting 43), 2016 (met name sectie 6.11.9 Belangenconflicten en Toelichting 43) en 2017 (met name sectie 5.8.10 Belangenconflicten en Toelichting 42), die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

18. Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Montea

18.1 Historische financiële informatie

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017 worden door verwijzing opgenomen in dit registratiedocument en kunnen op de maatschappelijke zetel of via de website (www.montea.com) van Montea worden geraadpleegd.

Jaarlijks financieel verslag 2015	- "Jaarrekening", m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 112-168)
-----------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - "Beheersverslag" (p. 21-105) - "Vastgoedverslag" (p. 22-45)
Jaarlijks financieel verslag 2016	<ul style="list-style-type: none"> - "Jaarrekening", m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p.) - "Beheersverslag" (p. 26-120) - "Vastgoedverslag" (p. 27-46)
Jaarlijks financieel verslag 2017	<ul style="list-style-type: none"> - "Jaarrekening", m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 123-190) - "Beheersverslag" (p. 34-116) - "Vastgoedverslag" (p. 35-50)

De geconsolideerde jaarrekeningen met betrekking tot de boekjaren 2015, 2016 en 2017 werden gecontroleerd door de commissaris van Montea. De verslagen van de commissaris kunnen worden teruggevonden in het hoofdstuk "Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm VA..." in de jaarlijkse financiële verslagen voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017 van Montea, en deze omvatten een oordeel zonder voorbehoud.

18.2 Tussentijdse financiële informatie

De tussentijdse resultaten met betrekking tot de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 maart 2018 van Montea wordt eveneens opgenomen door verwijzing in dit Registratiedocument. Deze trimesteriële cijfers zijn niet geauditeerd geweest door de commissaris, daar de auditwerkzaamheden halfjaarlijks plaatsvinden.

18.3 Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van Montea

De financiële of handelspositie van Montea is niet significant gewijzigd sinds de datum van dit Registratiedocument.

18.4 Dividendbeleid

Volgens artikel 13 van het GVV KB moet Montea, ten belope van het bedrag van het positief netto resultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV KB, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Het brutodividend voor het boekjaar 2017 werd door de algemene vergadering op 15 mei 2018, vastgelegd op EUR 2,17 per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2017.²⁹

De lezer wordt verwezen naar het hoofdstuk "Permanente documenten" en het deel "Risicofactoren" van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea, die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument, voor meer informatie over de fiscale behandeling van het dividend, met name voor de aandeelhouders die als

²⁹ Het bruto dividend van EUR [2,17] per aandeel bestaat uit i) EUR [1,63] bruto per aandeel voor de periode van 1 januari 2017 tot en met 30 september 2017, vertegenwoordigd door coupon nr.18 waartoe 9.951.884 aandelen gerechtigd zijn en EUR [0,54] bruto per aandeel voor de periode van 1 oktober 2017 tot en met 31 december 2017, vertegenwoordigd door coupon nr.19, waartoe 11.610.531 aandelen gerechtigd zijn.

natuurlijke personen in België gevestigd zijn. Na aftrek van de roerende voorheffing van 30%, zal het nettodividend EUR 1,14 bedragen voor coupon nr. 18 en EUR 0,38 voor coupon nr. 19.

18.5 Rechtszaken en arbitrages

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat er met betrekking tot de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van goedkeuring van dit Registratiedocument geen tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zouden kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Montea en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

19. Aanvullende informatie

19.1 Maatschappelijk kapitaal

Het geconsolideerde maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt € 244.917.003,39 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging en de variaties in waarde van de eigen aandelen.

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelekapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
OP 31/12/2015	187.735	-2.450	3	20.893	9.211.701
Inbreng in natura + keuzedividend	15.085	-91	0	11.546	740.183
OP 31/12/2016	202.820	-2.541	3	32.439	9.951.884
Inbreng in geld	33.803	-1.147	0	34.201	1.658.647
OP 31/12/2017	236.623	-3.720	3	66.641	11.610.531
Inbreng in natura + keuzedividend	8.294	-110	0	9.258	406.945
OP 29/6/2018	244.917	-3.830	3	75.899	12.017.476

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 12.017.476 volledig volgestorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

De Zaakvoerder is door de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018 gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 240.762.770,66. Deze machtiging is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf deze publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot 5 juni 2024. Deze machtiging is hernieuwbaar.

Sinds 15 mei 2018 werd nog geen gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal. Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt dan ook € 240.762.770,66 op datum van dit Registratiedocument.

19.2 Statuten

De meest recente versie dateert van 7 juni 2018 naar aanleiding van de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend. Elke wijziging van de statuten van Montea dient te verlopen conform de regels uiteengezet in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV Wet en het GVV KB.

19.2.1 Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten – Doel

4.1. De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

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

- (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV wet.
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance”;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten); en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (1) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (2) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

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

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

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

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

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

19.2.2 Voorwaarden ten aanzien van wijziging van het kapitaal – Rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn

Artikel 7 van de statuten – Kapitaal

7.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt tweehonderd vierenvestig miljoen negenhonderdzeventienduizend en drie euro negenendertig cent (244.917.003,39 EUR) en is vertegenwoordigd door twaalf miljoen zeventienduizend vierhonderdzesenzeventig (12.017.476) volledig volstorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/ twaalf miljoen zeventienduizend vierhonderdzesenzeventig (1/12.017.476ste) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van tweehonderd veertig miljoen zeventienduizend negenhonderd zeventig euro zesenzestig eurocent (240.762.770,66 EUR) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018.

De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. De zaakvoerder is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 7.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 7.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het toegestaan kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft, tenzij bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

7.3. Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen.

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden

zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden.

7.4. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig de artikelen 581 tot 609 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging. Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen. Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken.

Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op een onbeschikbare reserverekening die alleen kan worden verminderd of opgeheven bij een beslissing van de algemene vergadering die beraadslaagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de statuten. De uitgiftepremie zal, net zoals het kapitaal, de aard hebben van een gemeenschappelijk onderpand ten gunste van derden.

De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving. De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

7.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen, worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV

Elke kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van: ofwel (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, wordt uitgevoerd in overeenstemming met de in de GVV wetgeving voorziene voorwaarden.

19.2.3 Wijziging in de rechten van aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 657 juncto artikelen 558 en 560 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met informatie over de in de artikel 657 juncto artikelen 533ter en 540 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.montea.be) van Montea worden geraadpleegd.

19.2.4 Wijze waarop jaarlijkse en buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen

Artikel 20 van de statuten – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde dinsdag van de maand mei om 10 uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de voorgaande werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen).

De gewone of buitengewone vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze meegedeeld.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen, is vastgelegd op 20% van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 21 van de statuten – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de registratiedatum genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 24 van de statuten – Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen.

19.2.5 Wijziging in de zeggenschap

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

19.2.6 Drempel waarboven aandelenbezit openbaar moet worden gemaakt

Artikel 10 van de statuten – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden bepaald op 3%, 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten.

Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, overeenkomstig artikel 514 van het Wetboek van vennootschappen minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

19.2.7 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

Artikel 11 van de statuten - Zaakvoering

11.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die een beherende vennoot moet zijn, aangeduid in de huidige statuten.

11.2. Werd benoemd als enige statutaire zaakvoerder tot en met 30 september 2026: de naamloze vennootschap Montea Management, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, opgenomen in het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.

11.3. De zaakvoerder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die afhankelijk van de aard van de daden die verricht moeten worden in de Vennootschap, handelt via haar raad van bestuur, haar vaste vertegenwoordiger en, indien van toepassing, de perso(o)n(en) belast met het dagelijks bestuur. De bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de naamloze vennootschap die zaakvoerder is van de Vennootschap, mogen ten persoonlijke titel geen zaakvoerder, noch persoon belast met het dagelijkse bestuur noch beherende vennoot van de Vennootschap zijn.

11.4. De raad van bestuur van de zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, moeten de bestuurders van de raad van bestuur van de zaakvoerder natuurlijke personen zijn; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet onder de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

11.5. De benoeming van de zaakvoerder wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Artikel 12 van de statuten – Einde van het mandaat van de zaakvoerder

12.1. De statutair benoemde zaakvoerder is vast benoemd en zijn aanstelling is niet herroepbaar, behalve door een rechter, en om wettige redenen.

12.2. De functies van de zaakvoerder nemen een einde in de volgende gevallen:

- het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- het ontslag : de zaakvoerder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de Vennootschap heeft genomen en in de mate hij de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene vergadering met als agenda de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens één maand voordat het ontslag uitwerking heeft;
- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de zaakvoerder;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes weken samenkomen; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van artikel 15 van de GVV wet dat alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder zou treffen; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris de algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts één of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de

Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het één of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

12.3. In geval van beëindiging van de functies van de zaakvoerder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Deze zaakvoerder wordt door de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor statutenwijziging, na bijeenroeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de rechtbank van koophandel aangestelde voorlopig bewindvoerder, al dan niet vennoot. Binnen vijftien dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht. De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

Artikel 13 van de statuten – Notulen

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen.

Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht.

De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

Artikel 14 van de statuten – Bezoldiging van de zaakvoerder

14.1. De zaakvoerder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving.

Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht.

14.2. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van de Vennootschap. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (15.000,00 EUR) bedragen.

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijftientig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten.

14.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de commissaris.

Artikel 15 van de statuten - Bevoegdheden van de zaakvoerder

15.1. De zaakvoerder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

15.2. De zaakvoerder stelt de halfjaarverslagen op evenals het ontwerp van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen en jaarverslagen.

De zaakvoerder stelt de deskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

De zaakvoerder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen.

De zaakvoerder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De zaakvoerder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.

Artikel 16 van de statuten – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur van de zaakvoerder richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratiecomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden. De raad van bestuur van de zaakvoerder

kan in zijn midden en onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 17 van de statuten – Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingsfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 18 van de statuten – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de zaakvoerder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de zaakvoerder, volgens de wettelijke en statutaire vertegenwoordigingsregels van deze zaakvoerder-rechtspersoon.

De Vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de zaakvoerder.

Artikel 19 van de statuten – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

20. Belangrijke overeenkomsten

Er werden tot op heden geen belangrijke overeenkomsten gesloten die niet passen in de normale bedrijfsuitoefening van de Vennootschap, waarvan de groep Montea deel uitmaakt.

21. Informatie van derden, deskundigenverklaring en belangenverklaring

21.1 Erkende commissaris

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

Voorheen, voor het overige gedeelte van het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken, was de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door:

- mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor, vanaf 21 mei 2013 t.e.m. 17 mei 2016;
- de heer Pierre Vanderbeek, bedrijfsrevisor, vanaf 18 mei 2016 t.e.m. 30 september 2016;
- de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor vanaf 1 oktober 2016 tot op heden.

21.2 Vastgoeddeskundige

Artikel 24 van de GVV Wet, voorziet dat de GVV haar vastgoed moet laten waarderen door één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De vastgoeddeskundige van Montea is Jones Lang LaSalle BVBA,

Marnixlaan 23, 1000 Brussel voor de activa in België, Nederland en Frankrijk. In de raad van bestuur van 22 juni 2015 werd de aanstelling van Jones Lang LaSalle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar met aanvang op 1 juli 2015 en eindigt van rechtswege op 30 juni 2018. Dit mandaat werd verlengd voor een looptijd van drie jaar met aanvang van op 1 juli 2018 en eindigt van rechtswege op 30 juni 2021. Mevrouw Greet Hex werd aangesteld als nieuwe vaste vertegenwoordiger van Jones Lang LaSalle BVBA.

Conform de GVV-wetgeving wordt op kwartaalbasis de vastgoedportefeuille door een onafhankelijke vastgoeddeskundige geschat en bepaalt de deskundige de marktwaarde van het vastgoed overeenkomstig de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen voor de waardering van het vastgoed van de GVV-Wet.

21.3 Verklaring met betrekking tot informatie van derden

Montea verklaart dat de in dit registratiedocument opgenomen informatie die afkomstig is van derden correct is weergegeven en dat, voor zover Montea weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken personen gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

22. Ter inzage beschikbare documenten

De statuten en akte van oprichting van Montea kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Gent, afdeling Dendermonde. De statuten kunnen tevens op de zetel van Montea en op de website www.montea.com worden geraadpleegd.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea werden neergelegd bij de Nationale Bank van België, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake. De beslissingen op het vlak van benoeming en ontslag van leden van de raad van bestuur, worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen.

Deze bijeenroepingen en alle documenten (inclusief verslagen, briefwisseling, andere documenten, historische financiële informatie) die betrekking hebben op de algemene vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com. Alle persberichten, jaarverslagen, halfjaarverslagen en andere (historische) financiële informatie van de groep Montea kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com en op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundige zijn raadpleegbaar in de jaarverslagen van Montea die op de website www.montea.com zijn opgenomen.³⁰ Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd.

Gedurende de geldigheidsduur van dit registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de website www.montea.com:

- De statuten van Montea;
- Alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, alsmede door deskundigen op verzoek van Montea taxaties en verklaringen, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar wordt verwezen in dit registratiedocument;
- De historische financiële informatie van Montea en haar dochterondernemingen voor de twee boekjaren die de publicatie van dit registratiedocument voorafgaan.

³⁰ Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundige en de commissaris hebben ingestemd met de opname van hun verslagen in het jaarverslag en met de vorm of context waarin deze verslagen zijn opgenomen.

23. Woordenlijst

Aanschaffingswaarde:	totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
Bezettingsgraad:	bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m ² . Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m ² , bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
Concentratierisico:	concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Convenanten:	verbintenissen die door de vennootschap werden aangegaan met haar financiële instellingen.
Dividendrendement:	bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
FBI:	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
FSMA:	Financial Services and Markets Authority.
Financieel plan:	financieel plan zoals bedoeld in artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten:	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
Geschatte huurwaarde:	geschatte huurwaarde per m ² , zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m ² .
Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad:	schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten:	het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
Gemiddelde financiële schuldenlast:	het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.
GVV KB:	het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
GVV Wet:	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
ICC :	Indice de coût de construction.
IFRS:	International Financial Reporting Standards.

Investeringswaarde:	waarde van de vastgoedportefeuille, zonder aftrek van de transactiekosten.
IPO:	Openbare aanbidding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels.
IRS:	Interest Rate Swap.
Keuzedividend:	een dividend waarbij de aandeelhouder de keuze heeft om het dividend uit betaald te krijgen in cash of in aandelen.
EPRA resultaat:	netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de vastgoedportefeuille en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten. We verwijzen naar de definitie zoals opgenomen onder sectie 8.9 EPRA Performance measures.
Netto vastgoedrendement:	de gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Bruto vastgoedrendement:	de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie- en opstalbetalingen, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Netto aanvangsrendement:	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
Operationele marge:	operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
Premie/discount:	verschil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
Reële waarde:	boekhoudkundige waarde volgens IAS/IFRS regels. Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief aftrek van de transactiekosten met betrekking tot de vastgoedportefeuille in Frankrijk en Nederland. Voor de Belgische vastgoedportefeuille bedragen de transactiekosten 2,5%.
Resultaat op de vastgoedportefeuille:	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
Resultaat op de financiële instrumenten:	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
SIIC :	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Verzekerde waarde:	de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
Velocity:	volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.