

Universeel Registratie- document 2018

www.montea.com



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

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

Per 31/03/2019 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.299.301 miljoen m², verspreid over 64 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

Een versie van het universeel registratiedocument kan worden verkregen op het adres van de maatschappelijke zetel en een online versie is eveneens beschikbaar op www.montea.com.

Dit universeel 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap en staat onder toezicht van de FSMA (de Belgische Autoriteit voor Financiële diensten en Markten).

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

Inhoudsopgave

1.	Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverslagen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit.....	6
1.1	Verantwoordelijke personen	6
1.2	Verklaring	6
1.3	Deskundigenverslagen	6
1.4	Verklaring met betrekking tot informatie van derden	7
1.5	Goedkeuring door de bevoegde autoriteit	7
2.	Met de wettelijke controle belaste accountants	7
3.	Risicofactoren	7
3.1	Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea	8
3.2	Risicofactoren gerelateerd aan de activiteiten en sector van Montea	9
3.3	Wettelijke en regelgevende risico's	9
3.4	Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea.....	10
4.	Gegevens over Montea.....	11
4.1	Naam.....	11
4.2	Rechtspersonenregister	11
4.3	Oprichting	12
4.4	Maatschappelijke zetel en rechtsvorm.....	12
5.	Overzicht van de bedrijfsactiviteiten	12
5.1	Belangrijkste activiteiten	12
5.2	Belangrijkste markten	14
5.3	Belangrijkste gebeurtenissen.....	14
5.4	Strategie en doelstellingen	15
5.5	Investerings	16
5.5.1	Belangrijkste investeringen die zijn gerealiseerd in elk afgesloten boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak	16
5.5.2	Essentiële investeringen van Montea die momenteel in uitvoering zijn of waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan	16
5.5.3	Joint ventures en deelname in kapitaal van andere ondernemingen	16
5.5.4	Milieuaspecten van het gebruik van materiële vaste activa	16
5.5.4.1	Verdere implementatie van “Blue Label” plan	17
5.5.4.2	Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Star (Award & Star).....	17
5.5.4.3	Duurzame ontwikkeling	18
6.	Organisatiestructuur	20
7.	Bedrijfsresultaten en financiële toestand.....	22
7.1	Financiële toestand	22
7.2	Bedrijfsresultaten.....	23
8.	Kapitaalmiddelen	25
8.1	Algemeen financieringsbeleid.....	25
8.2	Kasstromen	26
8.3	Financieringsstructuur	28
8.3.1.1	Indekking van het renterisico.....	31

8.4	Financiering van de investeringen	31
9.	Regelgeving	32
10.	Tendensen	33
10.1	Algemeen	33
10.2	Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland en Frankrijk.....	33
10.2.1	België.....	33
10.2.2	Nederland	37
10.2.3	Frankrijk	40
11.	Winstprognoses of –ramingen.....	46
11.1	Algemeen	46
11.2	Specifieke vooruitzichten voor Montea.....	47
11.3	Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat	48
11.3.1	Hypothesen	48
11.3.2	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea rechtstreeks kan beïnvloeden.....	50
11.3.3	Hypothesen met betrekking tot factoren die Montea niet rechtstreeks kan beïnvloeden.	52
11.4	Prognose van het EPRA resultaat.....	53
11.5	Prognose van de geconsolideerde balans.....	53
11.6	Prognose van het dividend	54
11.7	Verklaring.....	54
12.	Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding.....	55
12.1	Algemeen	55
12.1.1	Samenstelling raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder.....	55
12.1.2	Samenstelling van comités van de raad van bestuur	56
12.1.3	Samenstelling van het uitvoerend management en de effectieve leiding	59
12.2	Belangenconflicten	60
12.3	Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders.....	67
12.4	Verklaring van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder	68
12.5	Verklaring inzake corporate governance code	69
12.6	Potentiële wijzigingen inzake corporate governance	69
13.	Bezoldigingen en voordelen.....	70
13.1	Bezoldiging van de Statutaire Zaakvoerder	70
13.2	Bezoldiging van de leden van de raad van bestuur	70
13.3	Bezoldiging van het uitvoerend management.....	70
13.4	Vertrekvergoedingen	71
14.	Werknemers.....	72
15.	Belangrijkste aandeelhouders	73
16.	Transacties met verbonden partijen.....	75
17.	Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van Montea.....	76
17.1	Historische financiële informatie.....	76
17.2	Tussentijdse en andere financiële informatie.....	76
17.3	Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie.....	77
17.4	Pro forma financiële informatie.....	77
17.5	Dividendbeleid	77
17.6	Rechtszaken en arbitrages	77

17.7	Wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van Montea	78
18.	Aanvullende informatie	79
18.1	Maatschappelijk kapitaal	79
18.2	Statuten.....	80
18.2.1	Maatschappelijk doel	80
18.2.2	Voorwaarden ten aanzien van wijziging van het kapitaal – Rechten, voorkeurrechten en beperkingen die aan elke categorie bestaande aandelen verbonden zijn	81
18.2.3	Wijziging in de rechten van aandeelhouders.....	84
18.2.4	Wijze waarop jaarlijkse en buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen	84
18.2.5	Wijziging in de zeggenschap	85
18.2.6	Drempel waarboven aandelenbezit openbaar moet worden gemaakt	85
18.2.7	Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen	85
19.	Belangrijke overeenkomsten	89
20.	Ter inzage beschikbare documenten	89
21.	Woordenlijst	90

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

1.1 Verantwoordelijke personen

De Zaakvoerder van Montea, Montea Management NV, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, is vereantwoordelijk voor de in dit Registratiedocument verstrekte informatie.

1.2 Verklaring

De Zaakvoerder 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.

1.3 Deskundigenverslagen

1.3.1 Erkende commissaris

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

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.

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

1.3.2 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 op 1 juli 2018 en eindigend op 30 juni 2021. Mevrouw Greet Hex werd aangesteld als nieuwe vaste vertegenwoordiger van Jones Lang LaSalle BVBA.

Conform de GVV wetgeving wordt de vastgoedportefeuille op kwartaalbasis 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.

Montea bevestigt hierbij dat de vastgoeddeskundige heeft ingestemd met de opname van haar verslag in het Registratiedocument en met de vorm of context waarin dit verslag is opgenomen.

1.4 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.

1.5 Goedkeuring door de bevoegde autoriteit

DE FSMA keurde het Registratiedocument van Montea voor de laatste twee opeenvolgende boekjaren goed. De laatste goedkeuring dateert van 26 juli 2018. Montea opteert nu om zonder voorafgaande goedkeuring haar universeel Registratiedocument te deponeren conform artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus (de **Prospectusverordening**) dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

2. Met de wettelijke controle belaste accountants

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

3. Risicofactoren

Ingevolge de inwerkingtreding van de Prospectusverordening en de grondige wijziging van de manier waarop risicofactoren in een prospectus, en dus eveneens in een universeel registratiedocument dienen te worden weergegeven, worden hierna enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden geïdentificeerd.

3.1 Risicofactoren gerelateerd aan de financiële situatie van Montea

Schuldstructuur

Ten gevolge van de kapitaalverhoging via openbare aanbidding van 5 maart 2019 werd het eigen vermogen van de Vennootschap versterkt met EUR 160.041.189,60, waardoor de schuldratio van de Vennootschap op 31 maart 2019 daalde tot 39,7% (t.o.v. 51,3% per 31 december 2018) op geconsolideerd niveau en 39,2% op enkelvoudige basis, rekening houdend met de impact van IFRS 16.

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldratio van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%¹. Indien zij deze wettelijke drempel overschrijdt, kan de FSMA verscheidene maatregelen nemen waaronder het herroepen van de vergunning van Montea als GVV na de wettelijke remediëringsperiode. Bovendien werd in de voorwaarden van de Obligaties een maximale geconsolideerde schuldratio bedongen van 65%. Indien Montea deze convenanten schendt, kan elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de maatschappelijke zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke “agent”, eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea.

Montea beschikt, berekend op basis van de geconsolideerde schuldratio van 39,7% op 31 maart 2019, over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer EUR 791 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldratio van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 43,1% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 791 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2019 van EUR 1.044 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van EUR 37 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 12 miljoen), volledig met schulden gefinancierd.

Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldratio (volgens het GVV KB) niet boven de 60% mag stijgen. Montea beschikte op 31 maart 2019 over EUR 110 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en EUR 338,3 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 247,1 miljoen reeds is opgenomen (niet-opgenomen capaciteit van EUR 91,2 miljoen). Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit, berekend op basis van de geconsolideerde schuldratio van 39,7% op 31 maart 2019, EUR 555 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 555 miljoen t.o.v. de actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2019 van EUR 1.044 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van EUR 37 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 12 miljoen). Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 34,7% 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 40,8% of 35,4% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldratio van 65% of 60% te bereiken.

¹ Art. 23 van het GVV KB.

Op datum van dit Registratiedocument zijn er geen kredietlijnen die dienen geherfinancierd te worden in 2019.

3.2 Risicofactoren gerelateerd aan de activiteiten en sector van Montea

Het voorwaardelijk karakter van aangekondigde build-to –suit projecten

Montea heeft voor verscheidene build-to-suit projecten een overeenkomst afgesloten met een ontwikkelaar en/of aannemers waarin zij zich verbindt om tegen vooraf bepaalde prijzen de constructiewerken te laten uitvoeren. Indien de constructiewerken later dan voorzien zouden worden opgeleverd, kan Montea beslissen om de samenwerking met de ontwikkelaar en/of de aannemers stop te zetten, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde timing van het vooropgestelde build-to-suit project en resultaten van Montea en haar toekomstige vastgoedportefeuille. In de mate het rendement van deze aangekondigde projecten reeds ingecalculeerd is in de beurskoers van het aandeel Montea, lopen aandeelhouders een risico op minwaarde op hun aandeel indien belangrijke projecten of verschillende projecten tegelijk zich niet of later zouden realiseren.

Op datum van dit Registratiedocument heeft Montea twee build-to-suit projecten lopen voor een totale waarde van ongeveer EUR 43,8 miljoen.

3.3 Wettelijke en regelgevende risico's

3.3.1 Openbaar domein en luchthavenzones

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, (iv) NV De Scheepvaart, (v) Flexport Luik en (vi) Vlaamse Waterweg. 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. Globaal is 17,3% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 maart 2019.

Bovendien zijn enkele van deze zones onderworpen aan specifieke (veiligheids-)reglementeringen. Indien deze reglementeringen zouden wijzigen/verstrengen, kan dit een impact hebben op de verhuurbaarheid van de betrokken onroerende goederen of in sommige gevallen bepaalde contractuele beëindigingsmogelijkheden activeren voor de huurders. Globaal is 3,2% van de waarde van de vastgoedportefeuille van Montea onderworpen aan dit risico op 31 maart 2019.

3.3.2 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. Op Datum van het Registratiedocument

heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd. Momenteel zijn de gesprekken tussen Montea en het Nederlandse ministerie van Financiën en de Nederlandse fiscale administratie opnieuw aangevat.

Ondanks het feit dat Montea nog geen goedkeuring heeft van de Nederlandse fiscale administratie ten aanzien van de FBI-status op Datum van dit Registratiedocument, voert ze haar boekhouding wel alsof ze de FBI status reeds heeft. Zo heeft Montea Nederland NV (inclusief haar dochtervennootschappen) in haar aangifte vennootschapsbelastingen 2015, 2016 en 2017 het standpunt ingenomen dat ze kwalificeert voor de FBI status waardoor de door haar verschuldigde vennootschapsbelasting nihil is. De Nederlandse inspecteur heeft echter een voorlopige aanslag 2015, 2016 en 2017 opgelegd rekening houdend met het reguliere vennootschapsbelastingtarief. Gezien het toepasselijke tarief van de belastingrente (8%) heeft Montea ervoor geopteerd om deze voorlopige aanslagen te betalen (zijnde een totaal bedrag van EUR 0,24 per aandeel² voor 2015, 2016 en 2017). De opgelegde voorlopige aanslagen zijn EUR 0,03 per aandeel hoger ten opzichte van de financiële maximale (pro forma) inschatting (zie verder). Montea heeft voor eenzelfde bedrag echter ook een vordering opgenomen in haar boekhouding. Indien het FBI statuut wordt toegekend, wordt dit volledige bedrag terugbetaald. Indien het FBI statuut echter toch zou worden geweigerd, werd de aanslag terecht betaald en dient de vordering afgeschreven te worden en heeft dit desgevallend een materiele negatieve impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.

Montea Nederland NV heeft de aangifte vennootschapsbelasting voor boekjaar 2018 nog niet ingediend. Montea heeft haar boekhouding ook voor 2018 gevoerd alsof ze opereert onder het regime van een FBI. Ze heeft met andere woorden voor 2018 ook geen provisie geboekt voor enige vennootschapsbelasting in Nederland.

Het risico dat Montea Nederland NV de FBI status niet bekomt, betekent dat het mogelijk is dat Montea Nederland NV alsnog onderworpen zal zijn aan standaard Nederlandse vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25% (20% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Vanaf 2019 daalt het vennootschapsbelastingtarief stapsgewijs naar 20,5% in 2021 (15% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,13 per aandeel³ voor boekjaar 2018 (ongeveer 4% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018) zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Nederlandse dochtervennootschappen. Mocht de FBI-status niet toegekend worden door de Nederlandse fiscale administratie, dan schat de Vennootschap de financiële impact (pro forma) op maximaal EUR 0,21 per aandeel⁴ voor boekjaren 2015, 2016 en 2017 (cumulatief voor alle jaren samen) of ongeveer 7% (totale impact over de 3 jaren) van het EPRA resultaat over boekjaar 2018.⁵

3.4 Risico's verbonden aan vennootschapsrechtelijke structuur van Montea

3.4.1 Risico's verbonden aan de statutaire zaakvoerder

² Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

³ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

⁴ Berekend op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen over het jaar 2018.

⁵ Voor de verstreken jaren (2015 tot en met 2018) bedraagt de mogelijke cumulatieve impact aldus EUR 4,1 miljoen of EUR 0,34 per aandeel (ongeveer 11% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018).

In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Statutaire Zaakvoerder, heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate governance en het corporate governance charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Statutaire Zaakvoerder. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Statutaire Zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de Statutaire Zaakvoerder zijn instemming te geven bij elke beslissing van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten). Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de Statutaire Zaakvoerder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Vennootschap noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehouden.

Op 1 januari 2020 zal het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen in werking treden. Dit wetboek voorziet niet langer in de commanditaire vennootschap op aandelen, de huidige rechtsvorm van Montea, als een geldige rechtsvorm. Dit wordt opgevangen door de mogelijkheid om te kiezen voor een naamloze vennootschap met één enkele bestuurder en zodoende de naamloze vennootschap te modeleren naar wat thans geldt in een commanditaire vennootschap op aandelen. Op het ogenblik dat Montea haar statuten dient te wijzigen conform dit nieuwe wetboek en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen, kan de voorziene clause met betrekking tot een controlewijziging in de Obligaties worden geactiveerd. Ook in de bilaterale kredieten kan dit de clause met betrekking tot een controlewijziging activeren. Montea beschikte op 31 maart 2019 over EUR 110 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en EUR 338,3 miljoen aan kredietlijnen.

Op Datum van dit Registratiedocument heeft de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder nog geen beslissing genomen over het voorstel aan de buitengewone algemene vergadering dienaangaande.

3.4.2 Risico's verbonden aan een eventuele controlewijziging

De obligatieleningen en de verschillende kredietovereenkomsten die Montea aanging voorzien in een meer algemene definitie van controlewijziging. Indien dergelijke controlewijziging zich zou voordoen kunnen ook deze kredieten vervroegd worden opgeëist. Montea beschikte op 31 maart 2019 over EUR 110 miljoen aan opgenomen obligatieleningen en EUR 338,3 miljoen aan kredietlijnen.

4. Gegevens over Montea

4.1 Naam

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

4.2 Rechtspersonenregister

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

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

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

4.3 Oprichting

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

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

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

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

4.4 Maatschappelijke zetel en rechtsvorm

Montea heeft de rechtsvorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen. Zij valt onder het Belgische Vennootschapsrecht.

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 88.

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

5. Overzicht van de bedrijfsactiviteiten

5.1 Belangrijkste activiteiten

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

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

“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 om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV wet.

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:

- *DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance”;*
- *DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten);*
- *DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten); en/of*
- *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*

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 Belangrijkste markten

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 2016, 2017 en 2018, die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

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)
Jaarlijks financieel verslag 2018	Toelichting 1 bij de geconsolideerde jaarrekening (p. 154-156)

5.3 Belangrijkste gebeurtenissen

Voor de belangrijkste gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name het activiteitenverslag) van Montea voor de boekjaren 2016, 2017, 2018 en het tussentijds verslag van 31 maart 2019, die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Jaarlijks financieel verslag 2016	“Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar” (p. 50-65)
Jaarlijks financieel verslag 2017	“Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar” (p. 51-64)
Jaarlijks financieel verslag 2018	“Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar” (p. 55-66)
Tussentijds verslag 31 maart 2019	“Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2019” (p. 8-12) en “Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum” (p. 20-23)

5.4 Strategie en doelstellingen

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

Montea handelt volgens de onderstaande drie kernbegrippen:

Logistiek vastgoed

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

Pure player

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

Eindinvesteerder

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

5.5 Investerings

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

Voor een beschrijving (met vermelding van het bedrag) van de belangrijkste investeringen van Montea die zijn gerealiseerd in 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 2016, 2017 en 2018 en naar het tussentijds verslag van 31 maart 2019 (met name de secties Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2019 en Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum) die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Jaarlijks financieel verslag 2016	“Investeringsactiviteit” (p.50-52) en “Ontwikkelingsactiviteit” (p. 52-57)
Jaarlijks financieel verslag 2017	“Investeringsactiviteit” (p.51-55) en “Ontwikkelingsactiviteit” (p. 56-58)
Jaarlijks financieel verslag 2018	“Investeringsactiviteit” (p.57-59) en “Ontwikkelingsactiviteit” (p. 59-60)
Tussentijds verslag 31 maart 2019	“Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens Q1 2019” (p. 8-12) en “Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum” (p. 20-23)

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

De investeringsverbintenissen per 31 maart 2019 bedragen in totaal EUR 104,9 miljoen, gespreid over België, Nederland en Frankrijk. Voor België bedraagt de investeringsverbintenis EUR 31,6 miljoen. In Nederland is Montea verbintenissen aangegaan ter waarde van EUR 43,0 miljoen en in Frankrijk bedragen deze EUR 30,3 miljoen. Deze verbintenissen zullen allen met vreemd vermogen worden gefinancierd.

5.5.3 Joint ventures en deelname in kapitaal van andere ondernemingen

Voor joint ventures of deelnames in kapitaal van andere ondernemingen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van dit Registratiedocument (met name Organisatiestructuur).

5.5.4 Milieuaspecten van het gebruik van materiële vaste activa

Als specialist in de logistieke vastgoedsector, streeft Montea er naar om zich als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming te gedragen. Daarom werkt Montea aan een continu verbeteringsproces waarbij op systematische wijze economische, milieue- en sociale overwegingen op een geïntegreerde manier in de dagelijkse bedrijfsvoering worden opgenomen.

Montea streeft er naar om niet enkel te voldoen aan de wettelijke vereisten, maar wenst aan de hand van initiatieven en acties verder gaan dan de geldende wetgeving. Het management van Montea is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf.

5.5.4.1 Verdere implementatie van “Blue Label” plan

Montea implementeerde, samen met externe specialisten, haar eigen “Blue Label”. Dit plan omvat de globale aanpak wat betreft de duurzaamheid, zowel voor de bestaande portefeuille als voor nieuwe investeringen.



Wereldwijd bestaan er verschillende normen op vlak van duurzaamheid voor de vastgoedsector. De meest gekende zijn: HQE (Franse norm), BREEAM (UK norm), LEED (U.S. norm). Montea heeft de belangrijkste normen opgenomen in haar “Blue Label” plan.

“Blue Label” omvat:

- een efficiënte aanpak van energie-, water- en afvalbeheer;
- een kostenbewust en proactief onderhoudsbeheer;
- het beperken van de CO2-uitstoot;
- het creëren van comfort en veiligheid in de werkomgeving;
- het risico management;
- het opvolgen en verbeteren van de energieconsumptie;
- het documentenbeheer en deze beschikbaar stellen aan klanten en partners;
- het repetitief screenen van de vastgoedportefeuille en de gerelateerde activiteiten.

5.5.4.2 Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Star (Award & Star)

Als lid van het VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek) steunt Montea het Lean and Green duurzaamheidsprogramma. Lean and Green stimuleert en ondersteunt bedrijven om de CO2-uitstoot drastisch te verminderen. Gezien Montea sterk bezig is met de duurzaamheid en het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille, was dit het ideale moment om in dit project te stappen.

Op 10 december 2013 ontving Montea, uit handen van Minister Joke Schauvliege, de Lean and Green Award voor haar inspanningen in het kader van het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille.

Op 8 mei 2015 kreeg Montea als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Het Lean & Green Star certificaat werd officieel uitgereikt op 16 juni 2015.



Door deze extra onafhankelijke erkenning, kan Montea haar duurzaamheidsdoelstellingen zowel aan haar partners (aannemers, architecten, leveranciers, ...), als aan haar huurders doorgeven.

Binnen Montea zijn we immers overtuigd dat we, als eigenaar van logistieke gebouwen, als katalysator kunnen functioneren om het Lean and Green programma ook bij de huurders te promoten om zodoende een coherent

duurzaamheidsconcept uit te bouwen. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium en XPO zijn huurders van Montea die eveneens de Lean and Green Award hebben ontvangen.

Reeds geleverde inspanningen op vlak van duurzaamheid van de Belgische vastgoedportefeuille van Montea:

- 270.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders
- Alle gebouwen werden onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...)
- Er werd een totaal vermogen van 5,3 MWp aan zonnepanelen geplaatst op de daken van de portefeuille in België. Deze is goed voor een productie van 4,5 MWh, te vergelijken met de energieconsumptie van ongeveer 1.300 gezinnen. Montea heeft in het 1^{ste} kwartaal van 2019 aangekondigd dat er (i) in België voor ca. EUR 14,2 miljoen aan nieuwe zonneprojecten zal geïnvesteerd worden (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) en (ii) in Nederland voor het eerst verschillende zonneprojecten zullen worden opgestart voor een investeringswaarde van ca. EUR 9,6 miljoen. Met deze nieuwe investering wordt de totale oppervlakte aan zonnepanelen in de portefeuille meer dan verviervoudigd en zal energie geproduceerd worden voor meer dan 10.000 gezinnen.
- 386.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40).

5.5.4.3 Duurzame ontwikkeling

Montea is zich, als verantwoordelijke onderneming, bewust van haar activiteiten voor het milieu in de ruime zin van het woord en onderschrijft hierbij de doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling. De Vennootschap verbindt zich ertoe om haar vastgoedpatrimonium te beheren met respect voor o.a. volgende aspecten:

5.5.4.3.1 Energiebeheer

Montea heeft een rationeel beleid ontwikkeld om het energiegebruik te optimaliseren. In 2012 werd het programma met betrekking tot het maken van energiescans verder afgewerkt, tesamen met de uitvoering van Life Cycle Analyses. Aan de hand van deze gedetailleerde analyses en bijkomende energetische berekeningen werd een totaalstudie uitgevoerd voor de sites in Mechelen en Puurs.

Deze totaalstudie stelt Montea in staat om een volledig investeringsprogramma op te maken met volgende rubrieken:

- investeringen die een onmiddellijke energetische impact hebben;
- investeringen in samenspraak met de huurder in functie van zijn exploitatie;
- wederinstaatstellingen en vervangingsinvesteringen;
- investeringen vanuit commercieel oogpunt.

Met deze doorgedreven studies bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille. Op 14 sites werden monitoringssystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

5.5.4.3.2 Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen. Naargelang van hun exploitatie, verbruiken de huurders van Montea tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeert Montea haar huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

5.5.4.3.3 Facility Management programma

Eind 2011 werd de implementatie ingevoerd van een Facility Management programma. Dit programma is enerzijds een intern beheersysteem en biedt anderzijds aan de huurders de toegang tot een beveiligde web portal "My Montea". Het Facility Management programma biedt o.a. volgende toepassingen:

- door het gebruik van de "workorder"-module van "My Montea" kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder.
- anderzijds kan de huurder via het webportaal "My Montea" zelf alle meldingen/problemen/aanvragen registreren en opvolgen, zodat de service en de communicatie omtrent het gebouwenbeheer op een overzichtelijke en vlotte manier verloopt.
- voor alle sites wordt de maintenance-module gebruikt zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd.

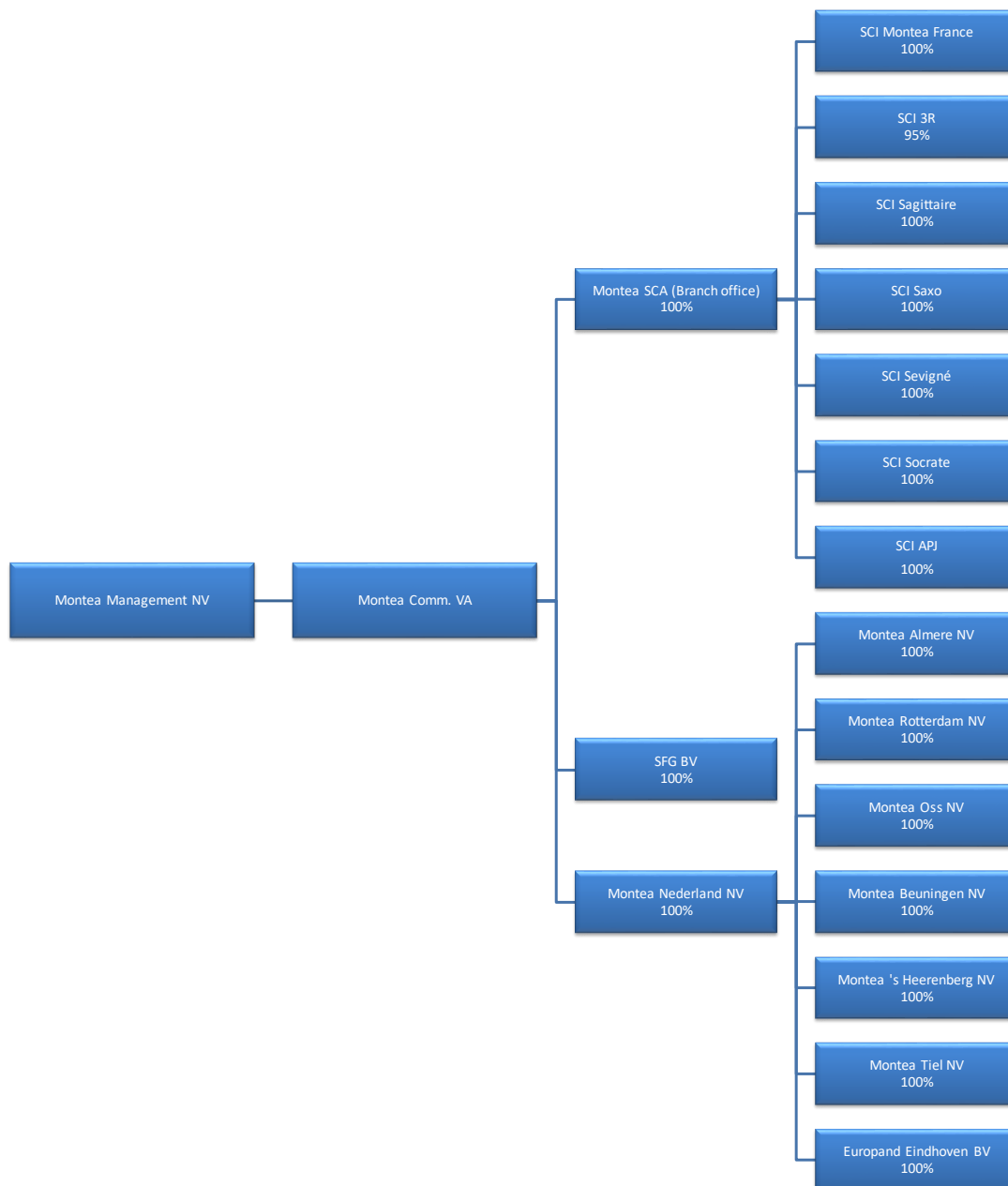
De implementatie van het Facility management programma kadert perfect in het "Blue Label" plan en de transparantie die Montea wenst te geven aan haar huurders en partners.

5.5.4.3.4 Afvalbeheer

Montea stimuleert haar huurders om afval te sorteren, stelt hen daarvoor aparte containers ter beschikking en biedt aangepaste oplossingen op het vlak van vuilnisomhaling.

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 SCA⁶ (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. SCI⁷ 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 (100%)
Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 400 790 366 | BTW FR44400790366
- c. SCI Sagittaire (100%)
Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 433 787 967 | BTW FR79433787967
- d. SCI Saxo (100%)
Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | BTW FR23485123129
- e. SCI Sévigné (100%)
Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | BTW FR48438357659
- f. SCI Socrate (100%)
Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR16481979292
- g. SCI APJ (100%)
Maatschappelijke zetel: FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | BTW FR25435365945

⁶ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

⁷ Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

3. SFG BV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853810151B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

4. Montea Nederland NV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853208785B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

a. Montea Almere NV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853209625B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

b. Montea Rotterdam NV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853631712B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

c. Montea Oss NV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488522B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

d. Montea Beuningen NV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488339B01
Vestigingsadres: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg

e. Montea 's Heerenberg NV (100%)

Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | 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

g. Montea Tiel NV (100%)

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

7. Bedrijfsresultaten en financiële toestand

7.1 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 2016, 2017 en 2018 en het tussentijds verslag van 31 maart 2019 die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Financiële toestand (Bijlage I van Verordening (EG) nr. 2019/980, sub 7.1)

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)
Jaarlijks financieel verslag 2018	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 33-34) • “Geconsolideerde balans per 31 december 2018” (p. 137) • “Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2018” (p. 141)
Tussentijds verslag 31 maart 2019	<p>“Kerncijfers” (p. 6-7) “Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2019” (p.15-19)</p>

7.2 Bedrijfsresultaten

Voor een beschrijving van de belangrijkste factoren, met inbegrip van ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, welke een wezenlijk effect hebben op de bedrijfsopbrengsten van Montea, met vermelding van de mate waarin de opbrengsten werden beïnvloed, en, in voorkomend geval, een beschrijving van de redenen voor wezenlijke veranderingen in de netto-omzet of –opbrengsten die zich hebben voorgedaan, wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018 en het tussentijds verslag van 31 maart 2019 die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Bedrijfsresultaten (Bijlage I van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 2019/980, sub 7.2)

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)

	<ul style="list-style-type: none"> • “Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2017” (p.125) • “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2017” (p. 126)
<p>Jaarlijks financieel verslag 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 33-34) • “Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2018” (p. 138) • “Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2018” (p. 139) • “Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2018” (p. 40)
<p>Tussentijdse resultaten voor de periode van 1 januari 2019 – 31 maart 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “Kerncijfers” (p. 6-7) • “Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het eerste kwartaal afgesloten op 31/03/2019” (p.15-19)

8. Kapitaalmiddelen

8.1 Algemeen financieringsbeleid

Het totale kapitaal van Montea bedraagt EUR 321.648.192,51 op datum van het Registratiedocument en wordt vertegenwoordigd door 15.782.594 aandelen die genoteerd zijn op zowel Euronext Brussels als Euronext Paris. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volstort en zijn zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief en gedematerialiseerd en elk aandeel geeft recht op één stem. Montea bezit 15.349 eigen aandelen op datum van dit Registratiedocument.

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, zijnde 5 juni 2018. Bij elke kapitaalverhoging zal de Statutaire Zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen waarover de 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. Sinds 5 juni 2018 werd er vier keer gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal, namelijk een eerste keer op 21 september 2018 bij de kapitaalverhoging ten belope van EUR 16.247.262,08 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site in Nederland⁸, een tweede keer op 5 maart 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van EUR 58.036.289,04 in het kader van het openbaar aanbod⁹, een derde keer op 21 mei 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van EUR 1.915,72 in het kader van de fusie met Bornem Vastgoed en een vierde keer op 12 juni 2019 in het kader van een keuzedividend ten belope van EUR 2.445.722,28¹⁰.

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.

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

⁸ De totale kapitaalverhoging bedroeg EUR 41.239.983,68 waarvan EUR 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en EUR 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

⁹ De totale kapitaalverhoging bedroeg EUR 160.041.189,60 waarvan EUR 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en EUR 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

¹⁰ De totale kapitaalverhoging bedroeg EUR 8.733.076,63 waarvan EUR 2.445.722,28 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en EUR 6.287.354,35 aan uitgiftepremie.

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 31/03/2019 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van EUR 407,2 miljoen, bestaande uit EUR 247,1 miljoen aan bilaterale kredietlijnen, EUR 1,1 miljoen aan financiële leasingschulden, EUR 47,6 miljoen aan leasingschulden met betrekking tot de bestaande concessieovereenkomsten en geboekt conform IFRS 16, EUR 109,5 miljoen aan uitstaande obligatieleningen en EUR 1,8 miljoen aan andere financiële schulden;
- een geconsolideerde schuldgraad van 39,7%;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 4,8 jaar; een gewogen gemiddelde duur van de indekkingsinstrumenten van 7,5 jaar
- een beleid van indekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte-termijnrentevoeten te beperken (indekkingsgraad van 90,8% op 31 december 2018);
- een gemiddelde financieringskost op de totale financiële schuld in 2019 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,3% op 31 maart 2019;
- een interest coverage ratio^{11*} van 4,8x op 31 maart 2019.

8.2 Kasstromen

Het kasstroomoverzicht per 31 maart 2019 vindt u hieronder toegelicht:

11 *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.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/03/2019	31/12/2018
	3 maanden	12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	4.634	3.436
Netto resultaat	64.575	64.575
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	2.918	10.239
Ontvangen rente	-36	-91
Betaalde interesten op financieringen	2.954	10.330
Ontvangen dividenden	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	303	89
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-15.173	-28.567
Afschrijvingen en waardeverminderingen	66	373
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	66	205
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	-1	157
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	0	11
Andere niet-kas elementen	-15.239	-28.941
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-21.849	-31.975
IFRS 9 impact (+/-)	7.219	3.127
Andere elementen	0	0
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-305	-3
Voorzieningen	0	0
Belastingen	-303	-89
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUAWERKKAPITAAL (B)	52.623	46.336
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal (C)	0	0
Bewegingen in activa posten	2.239	-6.652
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	13
Handelsvorderingen (korte termijn)	3.220	-1.235
Andere kortlopende activa	220	-5.119
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-1.200	-311
Bewegingen in passiva posten	8.830	16.795
Handelsschulden	818	9.929
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	1.873	-681
Andere kortlopende passiva	3	4.270
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	6.135	3.277
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)+(B)+(C) = (A1)	68.326	59.915
Investeringsactiviteiten	-110.221	-175.075
Acquisitie van immateriële vaste activa	-54	-313
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-110.432	-174.246
Andere materiële activa	-31	-84
Zonnepanelen	-10	-436
Verkoop vastgoedbeleggingen	305	3
Verkoop opstal	0	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B1)	-110.221	-175.075
VRIJE CASHFLOW (A1+B1)	-41.895	-115.160
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	-93.812	93.052
Toename (+) /Afname (-) van de financiële schulden	-103.722	85.326
Toename (+) /Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	7.218	-1.521
Toename (+) /Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	2.692	9.248
Veranderingen in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere verplichtingen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in andere schulden	0	0
Verandering in eigen vermogen	158.335	36.981
Toename (+) /Afname (-) in kapitaal	56.537	24.195
Toename (+) /Afname (-) in uitgiftepremies	102.005	34.250
Toename (+) /Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0
Toename (+) /Afname (-) in minderheidsbelangen	0	-100
Uitgekeerde dividenden	0	-21.375
Toename (+) /Afname (-) van de reserves	-207	10
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 interimdividenden (-)	0	0
Financiële kaselementen	-2.918	-10.239
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C1)	61.605	119.794
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A1+B1+C1)	19.710	4.634

8.3 Financieringsstructuur

De cijfers voor kapitalisatie en schuldenlast werden overgenomen uit de financiële rekeningen die werden opgesteld in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de EU, voor de periode die eindigt op 31 maart 2019.

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

- Kapitalisatie op 31 maart 2019

Op 31 maart 2019 bedraagt het geconsolideerd eigen vermogen EUR 617,7 miljoen.

	31/03/2019
(EUR x 1.000)	
	591.964
Kapitaal	312.680
Uitgiftepremie	202.896
Wettelijke reserves	835
Andere reserves	75.553

	31/03/2019
(EUR x 1.000)	
Andere posten opgenomen in Eigen Vermogen	25.727
Netto resultaat van de periode	25.708
Minderheidsbelangen	19

- Schuldenlast op 31 maart 2019

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

De volledige financiële schuld van Montea per 31 maart 2019 bedraagt EUR 407,2 miljoen (EUR 390,7 miljoen langlopend en EUR 16,5 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van EUR 247,1 miljoen. Montea beschikt op 31/03/2019 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van EUR 338,3 miljoen bij acht financiële instellingen, waarvan 73% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/03/2019 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 4,8 jaar. Op datum van dit Registratiedocument zijn er geen kredietlijnen die dienen geherfinancierd te worden in 2019.

- een totaal bedrag van leasingschulden van EUR 48,7 miljoen, waarvan 1,1 miljoen betrekking heeft op de afbetaling van de financiële leasingschuld voor de site te Aalst (BE), verhuurd aan Barry Callebaut. Het resterend bedrag ontstaat naar aanleiding van de inwerkingtreding van IFRS 16 vanaf 1 januari 2019. Dit impliceert dat de bestaande leasingverplichtingen (zoals huurovereenkomsten en concessieovereenkomsten) als leasingnemer uitgedrukt dienen te worden op de balans van de leasingnemer en dit via opname van het gebruiksrecht als vastgoedbelegging en de bijhorende leasingverplichting als langlopende schuld.
- een totaal bedrag van EUR 109,5 miljoen betreffende de uitstaande obligatieleningen. In 2018 heeft Montea geen nieuwe obligatieleningen afgesloten. Op 31/03/2019 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de lopende obligatieleningen nog 4,2 jaar.
- een totaal bedrag van EUR 1,8 miljoen aan gestorte waarborgen en andere financiële schulden.


De gewogen gemiddelde looptijd van alle financiële schulden (kredietlijnen, obligatieleningen en leasingverplichten) samen bedraagt 4,8 jaar op 31 maart 2019.

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/03/2019	31/12/2018	31/12/2017
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	390.720	416.968	374.543
Kredietinstellingen	232.133	305.000	262.900
Obligatielening	109.529	109.491	109.335
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	1.795	1.431	1.172
Financiële leasing	1.037	1.047	1.136
Andere	46.226	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 (IFRS 16)	46.226	0	0
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	16.504	45.085	2.273
Kredietinstellingen	15.000	45.000	2.000
Financiële leasing	100	85	273
Andere	1.404	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 (IFRS 16)	1.404	0	0
TOTAAL	407.224	462.054	376.816

De investeringsverbintenissen per 31 maart 2019, ten bedrage van EUR 104,9 miljoen, kunnen gefinancierd worden door de nog niet opgenomen kredietlijnen. Na 31 december 2018 heeft de Vennootschap via een openbaar aanbod van nieuwe aandelen kapitaal opgehaald ten belope van EUR 160 miljoen waarmee een aantal bestaande revolving kredietlijnen tijdelijk werd afgelost. Deze revolving kredietlijnen kunnen opnieuw worden opgetrokken voor de financiering van de investeringsverbintenissen.

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

Op 31 maart 2019 bedraagt de geconsolideerde schuldenlast EUR 477,1 miljoen en bedroeg de geconsolideerde Schuldratio 39,7%.

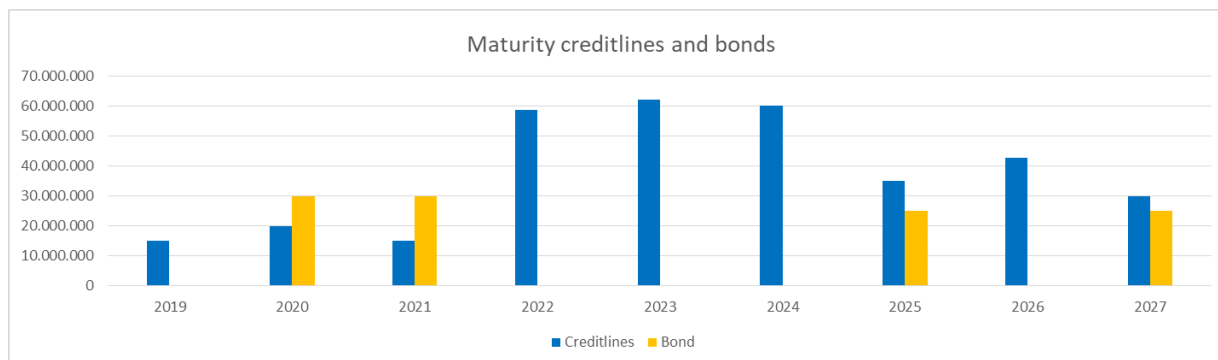
 (EUR x 1.000)	31/03/2019	Guaranteed		Ungaranteed	
		Secured	Unsecured	Secured	Unsecured
VERPLICHTINGEN	477.124	0	477.124	0	477.124
Langlopende verplichtingen	408.124	0	408.124	0	408.124
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Langlopende financiële schulden	390.720	0	390.720	0	390.720
Andere langlopende financiële verplichtingen	17.405	0	17.405	0	17.405
Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	69.000	0	69.000	0	69.000
Voorzieningen	0	0	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	16.505	0	16.505	0	16.505
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22.833	0	22.833	0	22.833
Andere kortlopende verplichtingen	4.707	0	4.707	0	4.707
Overlopende rekeningen	24.954	0	24.954	0	24.954
WAARVAN FINANCIËLE SCHULDEN	424.629	0	424.629	0	424.629

Andere langlopende financiële schulden omvatten de negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten op 31/03/2019.

De netto positie van de langlopende financiële schuld op 31 maart 2019 wordt hieronder weergegeven.

 (EUR x 1.000)	31/03/2019
A Kas	19.710
B Kasequivalenten	0
C Verhandelbare financiële instrumenten	0
D Liquiditeit (A) + (B) + (C)	19.710
E Korte termijn financiële vorderingen	0
F Korte termijn kredieten tov financiële instellingen	15.000
G Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	0
H Overige korte termijn financiële schuld	1.505
I Korte termijn financiële schuld (F) + (G) + (H)	16.505
J Korte termijn financiële schuld Netto positie (I)-(E)-(D)	-3.205
K Langlopende kredieten tov financiële instellingen	232.133
L Uitgegeven obligatieleningen	109.529
M Andere langlopende kredieten (0)	49.058
N Langlopende financiële schuld (K) + (L) + (M)	390.720
O Langlopende financiële schuld Netto positie (J) + (N)	387.514

Onderstaande tabel geeft per 31 maart 2019 weer in welk jaar de kredietlijnen en de obligatieleningen vervallen. De Vennootschap zorgt er steeds voor dat niet alle schulden in hetzelfde jaar komen te vervallen.



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

8.3.1.1 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald voert Montea een financieringsbeleid waarbij zij een groot deel van haar financiële schuld indekt. Op 31/12/2018 wordt 90,8% van de financiële schuld met variabele rentevoet ingedekt met indekkingsinstrumenten. Montea streeft er naar om meer dan 80% van de financiële schulden met variabele rentevoet te laten indekken voor een periode van gemiddeld 7 jaar.

Op 31/12/2018 heeft de Vennootschap een totaal van EUR 332,5 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS".

De gewogen gemiddelde duurtijd van de rentevoetindekkingen bedraagt 6,6 jaar op 31 december 2018.

Voor een beschrijving van de indekkingsinstrumenten van Montea wordt verwezen naar p. 163 van het jaarlijks financieel verslag 2018 (met name Toelichting 17). Deze informatie wordt hierbij opgenomen door verwijzing. Het tussentijds verslag 31 maart 2019 bevat geen update van het renterisico.

8.4 Financiering van de investeringen

De investeringsverbintenissen per 31 maart 2019 bedragen in totaal EUR 104,9 miljoen, gespreid over België, Nederland en Frankrijk. Voor België bedraagt de investeringsverbintenis EUR 31,6 miljoen. In Nederland is Montea verbintenissen aangegaan ter waarde van EUR 43,0 miljoen en in Frankrijk bedragen deze EUR 30,3 miljoen. Deze verbintenissen zullen allen met vreemd vermogen worden gefinancierd.

9. Regelgeving

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

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. Op datum van dit Registratiedocument hebben de Nederlandse dochterondernemingen van de Vennootschap nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd.

Voor gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Montea, wordt bovendien verwezen naar de sectie "Risicofactoren" van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018, alsook naar het tussentijds resultaat per 31 maart 2019 die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

10. Tendensen

10.1 Algemeen

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV), 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 2019 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 2018) tot de datum van het Registratiedocument.

Voor de wijzigingen van betekenis in de financiële prestaties van de groep welke zich hebben voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode wordt verwezen naar de "Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum" (p. 20-23) in het tussentijds verslag van 31 maart 2019.

10.2 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland en Frankrijk¹²

10.2.1 België

Belgische markt voor logistiek vastgoed

Belangrijkste cijfers

Logistieke markt België	Jaar 2018	Q1 2018	Q1 2019	Evolutie	Prognose
Take-up (m ²)	808.000	162.600	203.000	+25%	→
Realisaties (m ²)	547.000	25.500	17.000	-33%	↘

¹² Bron: Jones Lang Lasalle – Research Report – logistics market – Q12019.

Prime rent (EUR /m ² /jaar)	55	55	55	-	→
Investeringsvolume - Industrieel (Semi-industrieel & Logistiek)	EUR 424 miljoen	EUR 70,7 miljoen	EUR 141,5 miljoen	100%	→
Geïnvesteed volume – Logistiek	EUR 339 miljoen	EUR 41,4 miljoen	EUR 63,7 miljoen	54%	→
Prime yield – Logistiek (6/9 jaarcontracten)	5,75 % (Q1) ↓ 5.25% (Q4)	5,75%	5.25%	-50 bps	→

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Take-up (benutting)

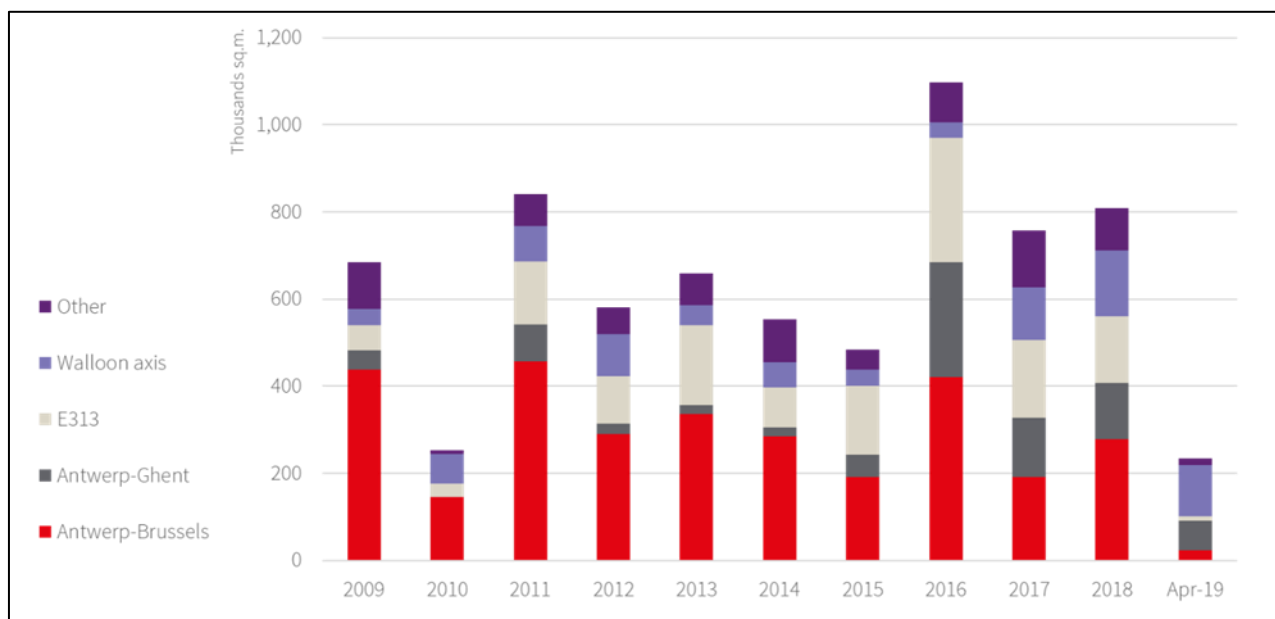
In het eerste kwartaal van 2019 werd er een transactievolume van 203.000 m² aan logistieke ruimte opgetekend, wat steeg tot 235.000 m² eind april 2019. Het in het eerste kwartaal van dit jaar geregistreerde volume lag 25% boven dat van Q1 2018. Het lag ook 32% boven het tienjarige gemiddelde en 24% boven het vijfjarige gemiddelde. De tot dusver opgetekende volumes in 2019 worden ondersteund door grote transacties, waarvan er vijf werden geregistreerd in het eerste kwartaal vs. een tienjarig gemiddelde van 10 per jaar in het segment.

Meer dan zes van de tien transacties tot dusver dit jaar betroffen verhuringen. In het volume vertegenwoordigen verhuringen echter slechts 44% in 2019 tot dusver tegenover een vijfjarig jaarlijks gemiddelde van 57%. Eind april zijn build-to-suit-projecten goed voor 57% van het transactievolume, in lijn met dezelfde periode in 2018, maar een eind onder het vijfjarig gemiddelde dat oploopt tot 65%. De gemiddelde transactiegrootte tot dusver was 21.000 m², 60% boven het vijfjarig jaarlijks gemiddelde, dat 13.300 m² bedraagt. De stijging valt toe te schrijven aan grote transacties in de categorie boven 20.000 m².

In Q1 2019 werd een totaal van tien logistieke transacties opgetekend, een aantal dat nog steeg tot 11 in april. In tegenstelling tot het benutte volume dat een eind boven het gemiddelde lag, lag het aantal transacties in het eerste kwartaal lichtjes onder het vijfjarig jaarlijks gemiddelde voor het eerste kwartaal. Transacties blijken dit jaar tot dusver groter dan het gemiddelde, met twee transacties tussen 10 en 20.000 m² en vijf transacties boven 20.000 m² op een totaal van 11.

Tot de grootste transacties tot dusver dit jaar behoren een build-to-suit-project voor eigen gebruik van 41.800 m², aangekocht door Lidl Belgium in Magna Park La Louvière, 38.000 m² in de industriezone Haut-Sarts in Luik, verhuurd door Groupe Weerts, beide op de Waalse as. In Vlaanderen werden erg grote transacties geregistreerd in Kruibeke op de as Antwerpen-Gent, waar 36.100 m² werd aangekocht door Hertsens voor eigen gebruik, en in het Industrial Park West van Sint-Niklaas waar 30.000 m² werd verhuurd door Eutraco.

Evolutie van het benutte volume in het laatste decennium



Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Geografische spreiding

De helft van het volume in de eerste vier maanden van dit jaar werd geregistreerd op de Waalse as, 28% op de as Antwerpen-Gent en 10% op de as Antwerpen-Brussel. Wanneer we kijken naar een langere periode van de voorbije vijf jaar, heeft de as Antwerpen-Brussel de grootste volumes aangetrokken; daarbij werd geprofiteerd van de aanwezigheid van nieuwe ontwikkelingen én leegstand in bestaande gebouwen. De tweede plaats werd ingenomen door de as E313 gevolgd door de as Antwerpen-Gent, die logistieke locaties omvat rond de haven van Gent en op de linkeroever van de haven van Antwerpen.

Leegstand

Ongeveer 18 maanden geleden nam de leegstand op de as Antwerpen-Brussel toe toen er zeer grote transacties in nieuwe gebouwen werden opgetekend, hoofdzakelijk met het oog op optimalisering en centralisering. Daarbij kwamen bestaande logistieke gebouwen op de as leeg te staan. Sinds die tijd werd de toegenomen leegstand weggewerkt. In het eerste kwartaal van 2019 daalde de leegstand op de as onder de grens van 3% en dit voor het eerst sinds eind 2016. Ter vergelijking: op het einde van het eerste kwartaal bedroeg de Europese gebundelde gemiddelde leegstandsgraad 4,5%, eveneens een historisch laag niveau.

Toekomstig aanbod

De speculatieve ontwikkeling blijft op een uiterst laag niveau omwille van de risicoaverse strategie van ontwikkelaars en de tendens naar build-to-suit. De pipeline is nagenoeg 100% niet-speculatief met meer dan 350.000 m² in aanbouw hoofdzakelijk voor eigen gebruik. Momenteel is 310.000 m² in

aanbouw met opleveringsdata, gepland in 2019 of 2020. In 2019 alleen wordt 285.000 m² voltooid of gepland voor voltooiing tegen het einde van het jaar, 36% onder het vijfjarig jaarlijks gemiddelde van 444.000 m². Grote projecten in de pipeline voor 2019 zijn hoofdzakelijk gesitueerd in Vlaanderen en omvatten een uitbreiding met 45.000 m² van het verdeelcentrum van Nike Logistics Campus in Ham en 36.000 m² voor Soprema in Tongeren. In het Waals gewest is een bedrijfsklaar project van 42.000 m² voor Lidl in aanbouw in Magna Park La Louvière en zal Lock'O 25.000 m² ontwikkelen in Lessines. In deze cijfers is de geplande ontwikkeling voor Alibaba rond de luchthaven van Luik nog niet inbegrepen.

Prime rents

Geen verandering in de prime rent (referentiehurprijzen) voor het land in Q1 2019: EUR 55 per m² p.a. blijft de top, die geldt voor de ruimere Brusselse regio, vooral de zone rond Brussels Airport in het oostelijke randgebied. In Antwerpen bleef de prime rent stabiel tegen EUR 48 per m² p.a. Op andere logistieke assen varieert de prime rent van EUR 43 tot EUR 46 per m² p.a. De vooruitzichten voor huurprijzen voor nieuw state-of-art vastgoed op toplocaties zijn stabiel, met neerwaartse druk voor tweedehands vastgoed.

Top 5 transacties gebruikersmarkt

Year	Qtr	City	Region LOG	Address	Sq.m.	Type	Occupier
2019	1	La Louvière	Walloon axis	Magna Park	41,805	Acquisition	Lidl
2019	1	Milmort	Walloon axis	Hauts-Sarts	38,000	Letting	Groupe Weerts
2019	1	Kruibeke	Antwerp-Ghent	Bazelstraat	36,100	Acquisition	Hertsens
2019	2	Heppignies	Walloon axis	Rue de Capilône	32,000	Letting	Cora
2019	1	Sint-Niklaas	Antwerp-Ghent	Industriepark-West	30,683	Letting	Eutraco

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Investeringsen

Volume

In het eerste kwartaal van 2019 werd in België bijna EUR 142 miljoen geïnvesteerd in industrieel en logistiek vastgoed, 50/50 opgesplitst tussen logistiek en semi-industrieel vastgoed. Eind april 2019 was het volume voor het hele jaar tot dusver gestegen tot EUR 165 miljoen. Het volume dat in Q1 2019 werd geïnvesteerd in logistiek vastgoed lag 71% boven dat van Q1 2018 maar 2% onder het driemaandelijks gemiddelde van de voorbije vijf jaar.

In Q1 2019 werden er tien transacties geregistreerd, een aantal dat steeg tot 13 transacties eind april, verdeeld tussen zes logistieke eigendommen en zeven semi-industriële eigendommen. In de voorbije vijf jaar werden er gemiddeld 16 logistieke transacties en 13 semi-industriële transacties opgetekend.

De grootste transactie van het jaar tot dusver was de verkoop door AG Real Estate van het distributiecentrum van 80.000 m² van Carrefour in Nijvel voor EUR 50 miljoen.

Belgen tekenden voor 58% van het transactievolume aan de koperszijde, 20% werd aangekocht door Britten en investeerders uit de USA waren goed voor de resterende 22%. Investeerders uit België (59%)

en de EU (41%) traden op als verkopers. Aan de koperszijde vonden we voornamelijk fondsenbeheerders (53% vs. 33% in de voorbije vijf jaar) gevolgd door REIT's en ondernemingen, terwijl de verkoperszijde werd gedomineerd door ontwikkelaars (46%) en ondernemingen (28%). Aangezien de vraag vanwege nationale en internationale partijen groot blijft, zouden de transactievolumes nog groter zijn als er een kernproduct beschikbaar was. Gezien het tekort aan speculatieve ontwikkeling zal de vraag het aanbod overtreffen in de afzienbare toekomst.

Rendementen

Het referentierendement voor logistiek vastgoed in België verminderde in 2018 met 50 bps tot 5,25%. Gezien het huidige onevenwicht tussen vraag en aanbod zou logistiek topvastgoed kunnen worden verhandeld aan nog betere rendementen, op voorwaarde dat er voldoende product voorhanden zou zijn. De honger van investeerders naar topproducten zal naar verwachting groot blijven maar het tekort aan producten zal de transactievolumes blijvend beperkt houden. Het referentierendement voor logistiek kende in 2018 ook een neerwaartse tendens in de buurlanden, waar de rendementen 75 tot 115 bps lager liggen. Dit bevestigt het neerwaartse potentieel voor de Belgische referentierendementen. In Duitsland is het actuele rendement het laagste met 4,1%, en in Frankrijk en Nederland bedraagt het momenteel 4,5%.

Top 3 transacties logistieke investeringen

Year	Qtr	City	Region	Address	Sq.m.	PRICE	Seller	Buyer
2019	1	Nivelles	Antwerp-	Nivelles Logistics	79,800	50	AG Real	Green Oak
2019	1	Strépy-	Walloon	Route du	31,000	7	Abelim NV	BSI
2019	1	Puurs	Antwerp-	Meersmansdreef	15,141	6.7	WDP	Pfizer

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

10.2.2 Nederland

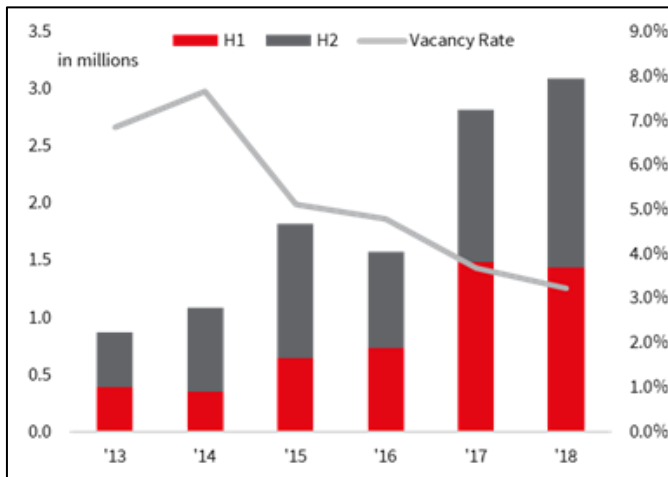
Belangrijkste cijfers

Fundamentals	Forecast
Take-up '18 Q1-Q4	3.1 million sq m
Vacancy rate 2018 Q4	3.2%
Investment '18	€ 1.9 billion
Prime net initial yield	4.4%

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Take-up

De vraag naar logistiek vastgoed bleef groot bij investeerders én gebruikers, vooral voor nieuwe gebouwen. Het leeuwendeel van de vraag in heel 2018 was gericht op nieuw gebouwde logistieke hallen. Het ging daarbij zowel om built-to-suit-ontwikkelingen als speculatieve ontwikkelingen.



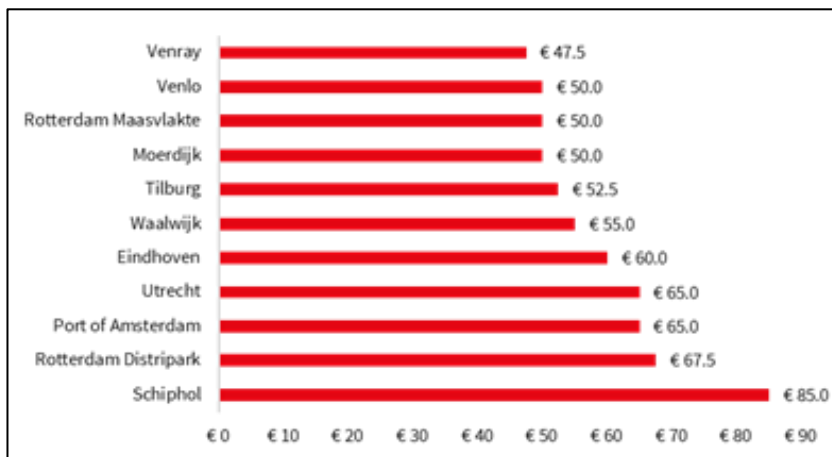
Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Transacties en aanbod distributiemagazijnen

Toekomstig aanbod

Ondanks de relatief grote pipeline met ontwikkelingen waren er geen negatieve gevolgen voor de leegstand. Integendeel, tegen eind 2018 was de leegstandsgraad zelfs gedaald tot 3,2%.

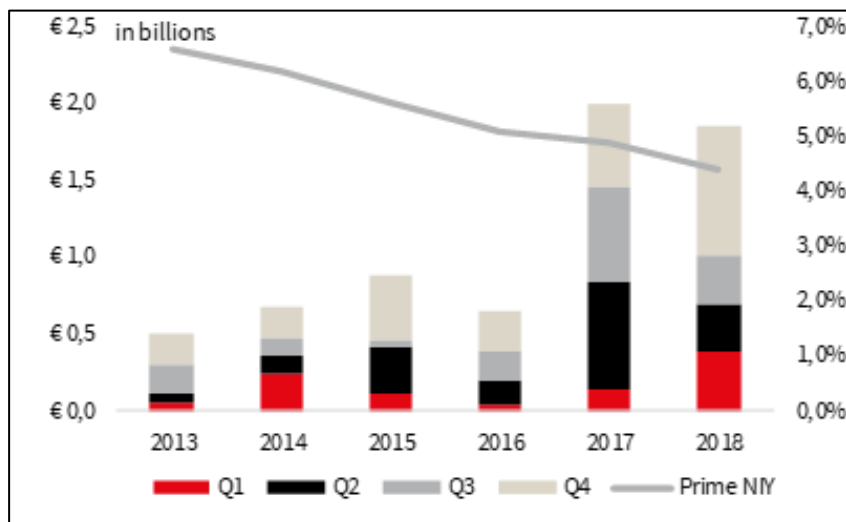
Prime Rents



Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Investerings

De actuele situatie op de gebruikersmarkt blijft investeerders aantrekken voor logistiek vastgoed in Nederland. Daardoor gaf het hoge referentierendement voor logistiek vastgoed een verdere krimp te zien tot 4,4% NAR. De huidige prijzen voor logistiek topvastgoed hebben verschillende investeerders in de richting van logistieke mogelijkheden met een 'meerwaarde' en 'opportunities' of zelfs de niche van 'last mile' hubs gedreven.



Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Indicatoren investeringsmarkt

Vooruitzichten

De logistieke markt bleef sterk in trek. Toch wordt verwacht dat het aanbod de komende tijd zal toenemen. Afhankelijk van de BREXIT-stemming eind maart kan dit een positieve impact hebben op logistiek vastgoed. Er kan zowel een vraag vanwege de douane als een tijdelijke opslag in de grootste hubs worden verwacht, vooral wanneer het een harde BREXIT dreigt te worden.

Gezien deze ontwikkelingen wordt verwacht dat de vraag naar logistiek groot zal blijven in 2019. Op bepaalde locaties voorzien we een potentieel ontwikkelingsrisico. Deze locaties worden reeds gekenmerkt door een relatief groot aanbod en tal van speculatieve ontwikkelingen.

In het licht van deze sterke fundamentals aan de gebruikerszijde voorzien we dat de belangstelling van investeerders groot zal blijven, zich meer zal uitstrekken over het hele land en ook in toenemende mate zal uitgaan naar segmenten buiten het segment van de core-investeringen. Omwille van de schaarste van bestaande investeringsopportuniteiten resulteert dit in de verkoop van nieuw gebouwde magazijnen in een vroeg stadium waarbij de verkoper, die vaak een ontwikkelaar is, een huurwaarborg geeft voor een korte periode.

De rendementsdaling zal worden beperkt in vergelijking met de afgelopen jaren. De toename van de kapitaalwaarde zal meer in de hand worden gewerkt door de verwachte huurgroei in de belangrijkste logistieke hubs.

10.2.3 Frankrijk

Fundamentals

	Greater Lille Region	Greater Paris Region	Greater Lyon Region	Greater Marseille Region
Stock	3,216,200 sq m	12,180,600 sq m	5,507,000 sq m	2,835,300 sq m
Take-up	49,100 sq m	219,100 sq m	110,800 sq m	-
Average deal	16,400 sq m	14,600 sq m	55,400 sq m	-
Supply within one year*	193,600 sq m	996,100 sq m	352,600 sq m	206,300 sq m
Prime rent €/sq m/yr	42 – 43	47 – 53.5	46 – 49	44 – 48
Effective rent €/sq m/yr	35 – 37	42 – 44	36 – 40	35 – 42

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Belangrijkste cijfers voor de Franse dosale as

Take-up

De Franse logistieke markt (>10.000 m²) gaf een veelbelovende start van het jaar te zien. De oppervlakte van 694.000 m² die in de voorbije drie maanden werd gecommercialiseerd, is goed voor een stijging van 30% op een jaar tijd en maakt van het eerste kwartaal van 2019 het derde beste van het voorbije decennium na 2017 (824.000 m²) en 2016 (814.000 m²).

Zoals vorig jaar is het aandeel van de gebruiksklare projecten in de minderheid binnen de totale take-up. Toch kent dit aandeel een stijgende trend: pre-marketing was goed voor 40% van de take-up in 2018, maar vertegenwoordigde 46% in de eerste drie maanden van 2019. Er dient opgemerkt dat het bij deze pre-marketed volumes in 64% van de gevallen gaat om eigen accounts, wat een bevestiging vormt van de opwaartse tendens in acquisities die de voorbije jaren werd vastgesteld. Over het algemeen weerspiegelen de geregistreerde niveaus de noodzaak om tegemoet te komen aan nieuwe gebruikerseisen.

3PL's blijven actiever te werk gaan dan in het verleden en zijn betrokken bij één op twee transacties. Dit geeft aan dat ondernemingen hun logistieke activiteiten blijven outsourcen. Als we anderzijds kijken naar de volumes, krijgt dit aandeel een neerwaartse herziening, want 3PL's vertegenwoordigen

45% van de take-up dit kwartaal. Er dient genoteerd dat retailers de belangrijkste consumenten blijven van grote logistieke complexen; dit jaar waren ze betrokken bij drie op vier geregistreerde XXL-transacties (>40.000 m²). LIDL liet bijvoorbeeld een magazijn van 52.300 m² bouwen in Carquefou.

De verdeling tussen de dorsale as en de secundaire markten is evenwichtig, zowel qua aantal ondertekende contracten als qua volume van m². De Parijse regio blijft het aantrekkelijkst en is goed voor meer dan een kwart van de take-up in Frankrijk (27%). De markt van Lyon, die sinds eind 2018 kan bogen op een terugkerende dynamiek, was goed voor 16%. Dan komt de regio rond Lille met 7%. Tot slot is er de markt van Marseille die momenteel geen transacties kent.

Take-up La Dorsale

Voortbouwend op het uitstekende momentum van de tweede helft van vorig jaar lijkt de gebruikersmarkt voor magazijnen van meer dan 5.000 m² op de dorsale as een goede start te kennen in 2019 met een take-up van 379.000 m² dit kwartaal. Deze prestatie betekent een stijging van 41% tegenover vorig jaar en boven het langetermijngemiddelde van 350.000 m².

Met een take-up van 219.000 m² is de ruimere Parijse regio nog steeds de belangrijkste markt op de as. Eind maart 2019 was ze goed voor meer dan de helft van de activiteiten op de as (58%). De regio heeft momenteel geen XXL-transacties; de grootste is die van de SMCP-groep, die een magazijn van 30.000 m² heeft gehuurd in de stad Marly-la-Ville.

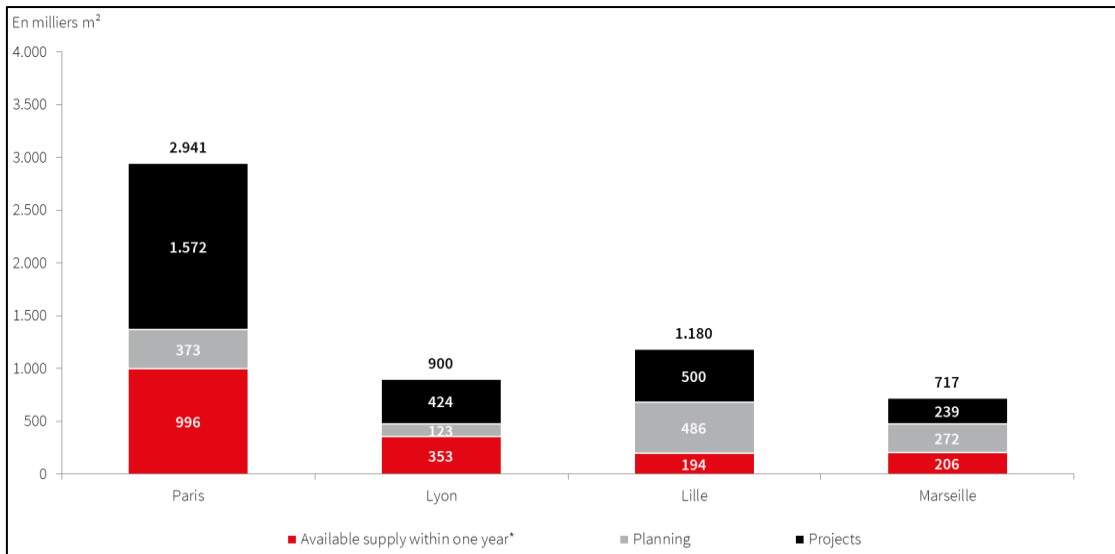
De markt van Lyon werd aangewakkerd door twee transacties; één daarvan was de grootste die begin dit jaar in Frankrijk werd opgetekend: het haat om een eigen account van EASYDIS (CASINO-groep) in de stad Corbas met 73.000 m². In totaal werd er in de sector een oppervlakte van 111.000 m² op de markt gebracht.

De markt van Lille kent momenteel drie transacties. Het gaat daarbij exclusief om middelgrote magazijnen. Het grootste project is dat van VANDENBULCKE voor een magazijn van 19.800 m² in de gemeente Herlies (59).

De regio Marseille liet geen transacties optekenen tijdens de eerste drie maanden van het jaar.

Aanbod

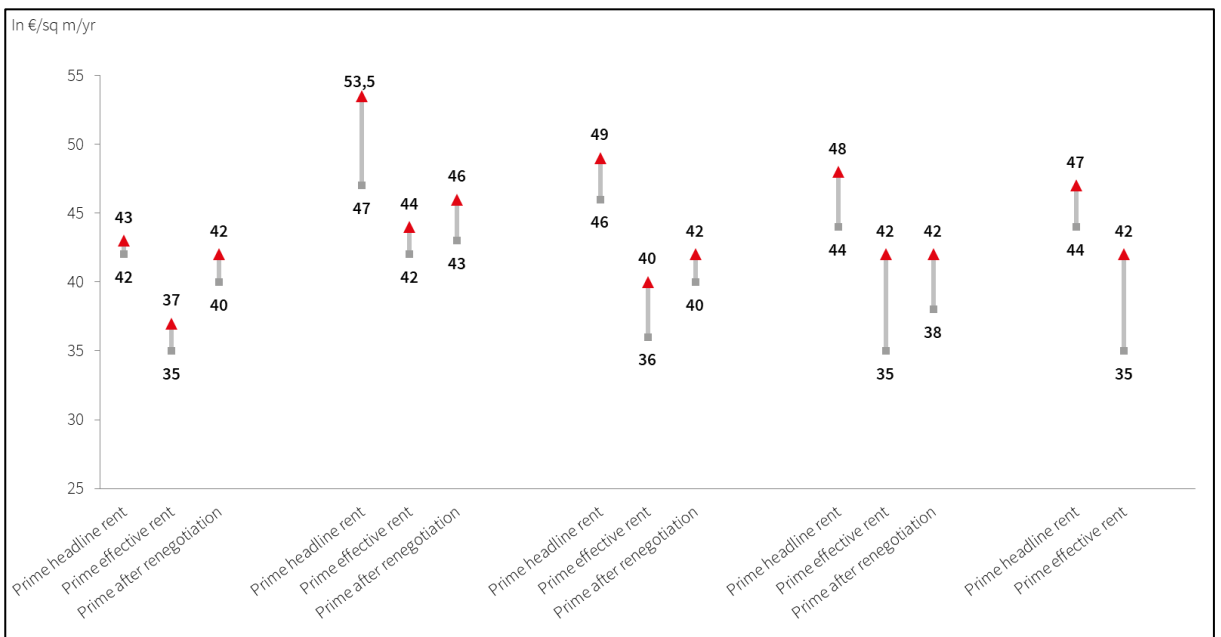
Het aanbod bleef stabiel binnen het jaar; op de dorsale as is een oppervlakte van 1,75 miljoen m² beschikbaar. Er dient opgemerkt dat het toekomstig aanbod in de markten van het zuiden van Frankrijk nog steeds even problematisch is; het blijft er moeilijk om grote projecten op de dorsale as in de wacht te slepen.



Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Prime Rents

Los van de markt van Lyon, waar de prime rent een stijging kende tot EUR 49/m²/jaar, zijn de huurprijzen van de belangrijkste markten stabiel, tegen EUR 53,5/m²/jaar in de Parijse regio, EUR 48/m²/jaar voor de regio Marseille en tot slot EUR 43/m²/jaar voor de regio Lille.



Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Huurprijzen per geografische sector**Top 5 transacties gebruikersmarkt**

Market	Region	Tenant	Type	City	Area	L/S
LILLE	Hauts-de-France	SIMASTOCK	3PLs	Dourges	79,000 sq m	Sale
LYON	Auvergne-Rhône-Alpes	EASYDIS (CASINO)	3PLs	Corbas	76,546 sq m	Lease
MARSEILLE	Provence-Alpes-Côte d'Azur	KATOEN NATIE FRANCE	3PLs	Saint-Martin-de-Crau	75,487 sq m	Sale
Hors dorsale	Centre-Val-de-Loire	LAPEYRE	Retailers	Mer	73,769 sq m	Lease
PARIS	Ile-de-France	LIDL	Retailers	Le-Coudray-Montceau	49,631 sq m	Lease

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Investeringsmarkt

Na een uitzonderlijk jaar 2018 wist het niveau van logistieke investeringen in Frankrijk tijdens het eerste kwartaal van 2019 op koers te blijven. Met een investering van EUR 459 miljoen groeide de logistieke investeringsmarkt met 93% in één jaar en bereikte ze een niveau dat niet meer werd gezien sinds 2013. Het aandeel van logistiek in vastgoedinvesteringen in Frankrijk komt zo op 12,1%

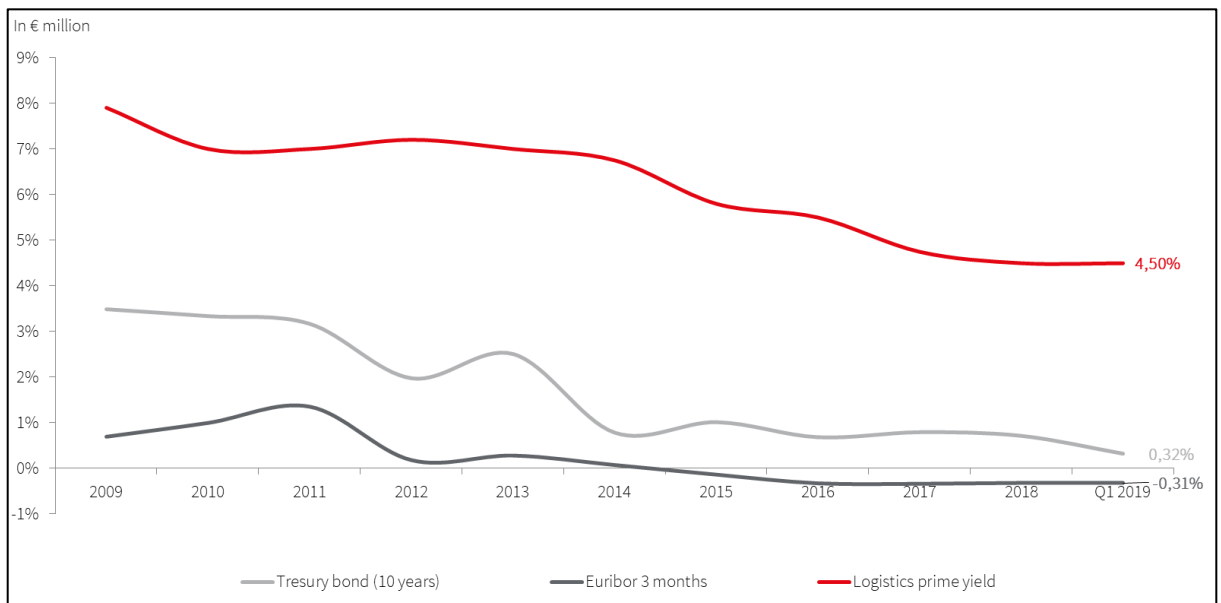
In tegenstelling met de alom waargenomen dynamiek kenden investeringen in logistieke portefeuilles een eerder bescheiden start van het jaar. Er werden geen ondertekende contracten genoteerd voor grote portefeuilles; ze vertegenwoordigen slechts 25% van het totale bedrag dat werd geïnvesteerd dit kwartaal, een niveau dat lager ligt dan gebruikelijk (50% is immers het tienjarig gemiddelde). De investeringen in 'unit assets' lieten daarentegen een historische prestatie optekenen met een investering van 345 miljoen euro aan de hand van ongeveer tien transacties; in de voorbije tien jaar bedroeg dit bedrag gemiddeld 90 miljoen euro op het einde van het eerste kwartaal.

De meeste investeerders richten zich op veilige activa: alle aangekochte ruimtes zijn reeds verhuurd en 92% is verhuurd voor minstens een termijn van langer dan zes jaar. Een derde van de investeringen vond plaats in zones in aanbouw en 22% in nieuwe magazijnen.

Buitenlandse investeerders, die blijvend worden aangetrokken door de Franse markt, zijn goed voor 53% van de investeringen. Opvallend is ook de sterke aanwezigheid van Duitse investeerders, die tekenen voor 22% van alle contracten.

	2014	2015	2016	2017	2018	Q1 2019	Change
<i>French logistics volume (in €m)</i>	1,056	1,917	1,578	1,910	2,670	459	
<i>Portfolios share</i>	66%	73%	59%	52%	61%	25%	
<i>Average deal (in €m)</i>	30	42	37	33	42	35	
<i>Prime yield</i>	6.75%	5.90%	5.50%	4.75%	4.50%	4.50%	

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019



Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Belangrijkste cijfers

Purchaser	Seller	Region	Surface
BNP PARIBAS REIM	PRD	Auvergne-Rhône-Alpes - Corbas	76,546 sq m
SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT	BARJANE	Auvergne-Rhône-Alpes - Belleville	70,450 sq m
6EME SENS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	KUEHNE & NAGEL	Portefeuille France	71,000 sq m
M7 REAL ESTATE FRANCE	DPK MANAGEMENT LIMITED	Ile-de-France - Saint-Witz	38,671 sq m
SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT	BARINGS REAL ESTATE ADVISERS	Ile-de-France - Le Coudray-Montceaux	30,412 sq m

Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Top 5 logistieke investeringstransacties Q1 2019

Rendement

De voortdurende instroom van liquiditeit op de Franse markt, gecombineerd met een aanhoudende schaarste van kwaliteitsactiva, houdt de rendementen op logistieke topactiva onder druk, momenteel met 4,50%.



Bron: Jones Lang LaSalle – Research report – logistics market – Q1 2019

Vooruitzichten

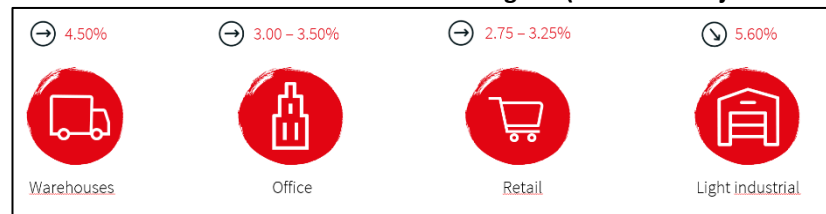
Na een recordjaar 2018 voor logistieke investeringen in Frankrijk werd het niveau gehandhaafd in het eerste kwartaal van 2019 met een investering van EUR 459 miljoen.

In het licht van de ontwikkelingen en nieuwe behoeften vanwege de opkomst van online commerce in het Franse logistieke vastgoedlandschap en met inachtneming van de belangstelling vanwege Franse en internationale investeerders, mogen we een hoog activiteitsniveau verwachten in 2019, vergelijkbaar met vorig jaar.

Investeerders stellen zich ook open voor nieuwe markten – die historisch werden veronachtzaamd door kopers omwille van hun afstand ten opzichte van de as – en enkelen willen zich specialiseren in verschillende subcategorieën van activa binnen de logistieke sector: in XXL-gebouwen van meer dan 50.000 m² of aan het andere eind van de keten in logistieke ‘last mile’ vestigingen in de buurt van stedelijke centra.

In zo'n omgeving zal de drempel van 4,50% snel worden overschreden voor de referentierendementen. We verwachten dat het jaar wordt afgesloten op een niveau in de buurt van 4,00%.

Referentierendementen in commercieel vastgoed (driemaandelijke evolutie)



11. Winstprognoses of –ramingen

11.1 Algemeen

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

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

In 2019 zal Montea zich verder focussen op de groei van haar portefeuille (externe groei), de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen (interne groei) en de diversificatie van haar inkomsten.

Externe groei

In het jaar 2019 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar externe groei verder te zetten. Hierbij wordt gefocust op:

- Sale & rent back dossiers, waarbij Montea bestaand vastgoed van bedrijven overneemt die hun vastgoed wensen af te stoten. Montea deed een eerste ervaring op in gelijkaardige dossiers met de overname van het logistieke vastgoed van Unilever in Vorst (2008), Office Depot in Saint-Martin-de-Crau (2013), Delta Wines in Waddinxveen (2014), Depa Disposables in Beuningen (2014), Groep Versteijnen in Tilburg (2015), Jan De Rijk in Eindhoven (2016), Bas Logistics in Etten-Leur (2017), Noukies in Saintes (2017) en De Kellen B.V. in Tiel (2018).
- Build-to-suit projecten, waarbij Montea, desgevallend in “open boek”, met een eindgebruiker op zoek gaat naar de ideale logistieke vastgoedoplossing. Montea deed reeds de nodige ervaring op in onder andere gelijkaardige dossiers met de bouw van nieuwe distributiecentra zoals Metro en CdS in Vorst en Movianto in Erembodegem (BE) en Vos Logistics in Oss, DocMorris in Heerlen en Bakkersland in Aalsmeer (NL).
- Via partnershipovereenkomsten werden gebouwen op maat ontwikkeld zoals Dachser, Federal Mogul, Metro en Decathlon op het MG Park De Hulst in Willebroek (BE), DHL Global Forwarding, St Jude Medical, Nippon Express Belgium, DHL Aviation op Brucargo in Zaventem (BE).
- Samenwerking met andere vastgoedspelers zoals ontwikkelaars, grondeigenaars en industriële partijen, waarbij Montea zal trachten op basis van haar kennis en ervaring in de logistieke markt vroeger in het ontwikkelingsproces betrokken te worden en zo een deel van de ontwikkelingsmarge te realiseren.
- Prospectie m.b.t. acquisities of verwerving van portefeuilles of gebouwen die niet tot de kernbelegging en prioriteit behoren van diverse investeringsgroepen.

Interne groei en kwaliteitsverbetering

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

- Ontwikkeling van de landbank, waarbij Montea actief zal werken op de commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille. Montea heeft nog voor 146.907 m² aan ontwikkelingspotentieel in portefeuille.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea voortdurend een volledige monitoring uitvoert van haar portefeuille. Dit heeft als doel een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke 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.

11.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

- Investeringspipeline

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

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

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

Montea verwacht in 2019 de portefeuille te doen groeien richting EUR 1,1 miljard.

- Bezettingsgraad en duurtijd van de huurcontracten

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

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

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

- Financieringsstrategie

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

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

Montea verwacht in 2019 de gemiddelde kost van de schulden verder te verlagen naar 2,4% met een indekkingsgraad boven 90%

- EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel

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

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

11.3 Hypothesen omtrent vooruitzichten met betrekking tot het EPRA resultaat

In de vooruitzichten omschrijven we de verwachte resultaten met betrekking tot het geconsolideerd EPRA resultaat en de geconsolideerde balans voor het boekjaar 2019 op basis van de cijfers zoals weergegeven in het jaarlijks financieel verslag per 31 december 2018, de gekende informatie na balansdatum, en berekende voorspellingen op basis van de evolutie van de vastgoed-, economische-, en financiële markten.

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

11.3.1 Hypothesen

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

Hypothesen zijn eerder conservatief, doch realistisch opgebouwd.

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

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

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

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

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

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

(3) Bijkomende ambitie zijn nog niet geïdentificeerde projecten

(4) Geen cash out voor IFRS 16 impact

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

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

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

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

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

- EUR 15,0 miljoen ontwikkelingsproject (ambitie) in het 3^{de} kwartaal van 2019 met beperkte impact op de operationele resultaten van 2019
- EUR 15,0 miljoen ontwikkelingsproject (ambitie) in het 4^{de} kwartaal van 2019 met beperkte impact op de operationele resultaten van 2019
- Voor de financiering van deze bijkomende totale ambitie zullen de revolving kredietlijnen (waarop teruggestort werd na de realisatie van de kapitaalverhoging) opnieuw opgetrokken worden.

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

11.3.2 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 2019 (4,4% van de totale portefeuille) worden op individuele basis conservatieve inschattingen van wederverhuur (verlenging of vernieuwing) opgemaakt.

In dit resultaat werd rekening gehouden met de aangekondigde investeringen:

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

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

Andere met huur verbonden bedrijfsopbrengsten en kosten

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

Verder omvat deze sectie inkomsten van zonnepanelen die voor de bestaande portefeuille conservatief werden ingeschat, rekening houdende met een verlies van productie omwille van ouderdom en herstellingswerkzaamheden aan het dak van de site Trangel te Aalst. De in 2019 opgenomen investeringen in zonnepanelen (zoals toegelicht onder sectie 11.3.1) generen:

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

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

Vastgoedkosten

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

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten omvatten voornamelijk volgende zaken:

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

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

Interestlasten

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

- de reële financiële uitstaande schuld van EUR 472,2 miljoen op 31 december 2018, bestaande uit EUR 350,0 miljoen aan uitstaande kredietlijnen, EUR 109,5 miljoen aan uitstaande Obligaties, EUR

1,1 miljoen aan financiële leasingschulden, EUR 1,4 miljoen aan borgtochten ontvangen in contanten en EUR 10,2 miljoen aan andere financiële schulden;

- de verwachte wijzigingen gedurende het jaar inzake de financiële schuld; de terugbetaling van reeds opgenomen revolving kredietlijnen naar aanleiding van de realisatie van de kapitaalsverhoging op 5 maart 2019 voor een netto bedrag van EUR 157 miljoen enerzijds en anderzijds het heropenen van de terugbetaalde revolving kredietlijnen in functie van de lopende investeringspijlijn.

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

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

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

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

Belastingen

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

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

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

Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een indexatieniveau in 2019 gebaseerd op de economische consensusverwachtingen. Montea beperkt de potentiële impact van inflatie door enerzijds in haar huurcontracten een clause op te nemen waarbij de actuele huurprijs wordt geïndexeerd en door anderzijds door het afsluiten van indekkingscontracten van het type IRS voor het merendeel van de financieringen met variabele rentevoeten.

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

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

Dezelfde beredenering geldt voor de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Verder kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire risico's zoals omschreven in Hoofdstuk 1 (Risicofactoren).

11.4 Prognose van het EPRA resultaat

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

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

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

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

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

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

11.5 Prognose van de geconsolideerde balans

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

Montea beoogt een groei van haar vastgoedportefeuille richting EUR 1,1 miljard enerzijds, de verdere uitvoering van de projecten in ontwikkeling en anderzijds enkele directe vastgoedaankopen.

Voor de evolutie van het eigen vermogen werd rekening gehouden met een stabiele schuldratio tussen de 50 en 55%. Om de schuldratio op peil te houden, werd het vooropgestelde EPRA resultaat van het boekjaar 2019 opgenomen, het resultaat van het openbaar aanbod en de toepassing van IFRS 16 in rekening gebracht wat leidt tot een geprojecteerde schuldratio van ongeveer 51,3 % eind 2019.

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

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

11.6 Prognose van het dividend

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van Montea bepaald en na het einde van het boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders. Op basis van het vooropgestelde EPRA resultaat van 2019 verwacht Montea een verdere stijging van dividend per aandeel met minimaal 5 % wat zal leiden tot een bruto dividend per aandeel van minimaal EUR 2,37 per aandeel en een uitkeringsgraad van ongeveer 80 %.

11.7 Verklaring

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

12. Bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding

12.1 Algemeen

12.1.1 Samenstelling raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

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

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

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

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

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	Niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	18/05/2021
Philippe Mathieu	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2018	18/05/2021
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	18/05/2021

Ciska Servais	Onafhankelijk, bestuurder	niet-uitvoerend	21/05/2013	18/05/2021
Sophie Maes	Onafhankelijk, bestuurder	niet-uitvoerend	03/10/2013	19/05/2020
Greta Afslag	Niet-uitvoerend bestuurder		16/05/2017	19/05/2020

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 2018 (met name sectie 5.9.4.2, p. 94-102) van Montea.

12.1.2 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.

Auditcomité

Het auditcomité bestaat op datum van dit Registratiedocument uit de volgende bestuurders:

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

Overeenkomstig artikel 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:

- De heer Philippe Mathieu heeft onder meer relevante kennis van boekhouding en audit, alsook ervaring als lid en voorzitter van auditcomité's. Hij startte zijn loopbaan in de auditsector waarna hij actief werd bij investeringsmaatschappen. Gedurende zijn loopbaan werd hij bestuurder in enkele tientallen ondernemingen in België en het buitenland, alsook werd hij lid van meerdere auditcomité's.
- mevrouw Sophie Maes heeft onder meer relevante ervaring als CEO van de diverse bedrijven binnen de groep Maes;
- de heer Jean-Marc Mayeur heeft onder meer relevante ervaring als bestuurder van de diverse filialen van de Federale Verzekering.

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

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

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

- het bijstaan van de raad van bestuur in haar verantwoordelijkheden van toezicht, meer bepaald met betrekking tot het verschaffen van informatie aan de aandeelhouders en derde partijen;

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

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

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

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.

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

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

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

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, 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, Chief Executive Officer (CEO);
- Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bijkantoor) ;
- SAS Casamagna, vertegenwoordigd door de heer Laurent Horbette

Het investeringscomité **Nederland** bestaat 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, Chief Executive Officer (CEO);
- Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO);
- HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylke Okkinga, directeur Nederland;
- Ard De Keijzer;
- Rien van den Heuvel.

12.1.3 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 uit¹³:

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

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

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

Het uitvoerend management is in het bijzonder belast met het beheer van vastgoed, het financieringsbeleid, het algemeen beheer van het personeel en het personeelsbeleid, het voorbereiden van alle wettelijk vereiste

¹³ PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck, maakt geen deel meer uit van het uitvoerend management sinds 1 juli 2018.

¹⁴ 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.

financiële en andere informatie en verslaggeving en het verstrekken van alle vereiste informatie aan het publiek of bevoegde instanties.

12.2 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 2018 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen en de procedure voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen tweemaal moeten toepassen. Op 20 augustus 2018 en op 21 september 2018 werd door de raad van bestuur met toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, en na het verlaten van de vergadering door de betreffende bestuurder, beraadslagingen gehouden en beslissingen genomen omtrent (i) de inkoop van eigen aandelen en (ii) het Aandelen Aankoopplan 2018.

Uittreksel uit de notulen van 20 augustus 2018

“Voorafgaande verklaring

Voorafgaand aan de behandeling van de agenda, verklaart de heer Jo De Wolf in zijn hoedanigheid van bestuurder een (on)rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met een beslissing die behoort tot de bevoegdheid van de raad van bestuur, aangezien (i) het Aandelen Aankoopplan, vermeld onder agendapunt I, op de heer Jo De Wolf van toepassing zal zijn en hij onder de modaliteiten opgenomen in dit plan voordeliger aandelen van Montea zal kunnen aankopen dan de huidige beurskoers; (ii) het Aandelen Aankoopplan niet kan worden gerealiseerd zonder dat Montea een inkoop van eigen aandelen doet; en (iii) de heer Jo De Wolf een remuneratie zal ontvangen voor de diensten geleverd overeenkomstig de dienstverleningsovereenkomst vermeld onder agendapunt III.2.

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat:

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

Met het oog op de publicatie ervan in het verslag bedoeld in artikel 95, of bij gebreke daarvan in een stuk dat gelijk met de jaarrekening moet worden neergelegd, omschrijft de raad van bestuur in de notulen de

aard van de in het eerste lid bedoelde beslissing of verrichting en verantwoordt het genomen besluit. Ook de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de vennootschap moeten in de notulen worden vermeld. In het verslag moeten de voornoemde notulen in hun geheel worden opgenomen.

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

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

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

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

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

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

Deze vermeldingen luiden als volgt:

a. Aard van de verrichtingen

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

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

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

b. Verantwoording van de genomen besluiten

Met de opstart van het Aandelen Aankoopplan 2018 onderkent de raad van bestuur de noodzaak om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken- en tendensen, is de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management

toeneemt indien het in het kapitaal van Montea Comm.VA kan participeren. Om het Aandelen Aankoopplan 2018 te realiseren, dient Montea een inkoop van eigen aandelen te doen.

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

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

c. Vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen van de Vennootschap

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

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

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

A. Besluiten

1. Aandelen Aankoopplan 2018

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

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

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

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

Het remuneratie-en benoemingscomité stelt voor om enkel aan de heer Jo De Wolf, CEO, op dit ogenblik aandelen toe te kennen in het kader van het Aandelen Aankoopplan. Zij stellen voor om hem 100.000 aandelen

aan te bieden volgens de modaliteiten bepaald in het Aandelen Aankoopplan 2018. Voor de andere uitvoerende managers zal in het kader van de remuneratie-oefening 2019, het aantal aandelen bepaald worden.

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

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

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

2. Inkoop eigen aandelen

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

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

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

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

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

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

3. Effectieve leider

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

Overwegende dat het mandaat als effectief leider van Jo De Wolf BVBA, met maatschappelijke zetel Assestraat 15, 1730 Asse, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder nummer 0478.720.239 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), vast vertegenwoordigd door de heer Jo De

Wolf, afloopt op 23 september en het volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap niet langer toegelaten is een rechtspersoon als effectief leider te benoemen, heeft het remuneratie-en benoemingscomité beslist om de heer Jo De Wolf voor te dragen als effectief leider.

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

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

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

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

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

Uittreksel uit de notulen van 21 september 2018

“Voorafgaande verklaring

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

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

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

a. Aard van de verrichtingen

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

b. Verantwoording van de genomen besluiten

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

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

c. Vermogensrechtelijke gevolgen van de verrichtingen van de Vennootschap

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

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

d. Mededeling aan de commissaris en opname in het jaarverslag

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

A. Besluiten

(0) Inkoop eigen aandelen

a) Beslissing tot inkoop van eigen aandelen

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

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

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

b) Volmacht aan de heer Jo De Wolf

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

(1) Aankoop Aandelenplan 2018

a) Finale goedkeuring van het Aandelen Aankoopplan 2018 voor het uitvoerend management van Montea

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

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

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

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

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

De raad van bestuur is wel gebonden door de minimale vervreemdingsprijs per aandeel voorzien in de wedervervreemdingsmachtiging verstrekt door de algemene vergadering van aandeelhouders, met name

75% van de beurskoers van de slotnotering van de aandelen Montea vóór de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst tussen Montea en de heer Jo De Wolf. Indien dit minimum hoger ligt dan de verkoopprijs per aandeel zoals berekend op basis van de voormelde afwijking op het Aandelen Aankoopplan 2018, zullen de 100.000 eigen aandelen verkocht worden aan Jo De Wolf tegen deze minimumprijs.

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

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

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

12.3 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, Bernadette 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 13,11% 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, zoals al eerder werd vermeld in het Registratiedocument, is bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder NV Montea Management en is effectief leider van Montea. Peter Snoeck is niet-uitvoerend bestuurder, zoals al eerder werd vermeld in het Registratiedocument. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

12.4 Verklaring van de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren:
 - (i) geen enkele bestuurder werd veroordeeld voor fraude;
 - (ii) (geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken was bij een faillissement, surseance of ontbinding, met uitzondering van de NV Inumat die één van de bestuurders van de NV Gindac is en daarbij vast vertegenwoordigd wordt door mevrouw Sophie Maes. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV Afinco - waarin zij een participatie bezat - en werd daarbij vanaf dezelfde datum vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. Na een procedure van gerechtelijke reorganisatie door een overdracht onder gerechtelijk gezag werd de NV Afinco op 29 januari 2015 failliet verklaard;
 - (iii) geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging werd gesteld en/of het voorwerp was van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en (iv) geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam werd verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.
- Met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Montea Management NV en sommige bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding¹⁵.
- Ze niet op de hoogte is van het feit dat de bestuurders of leden van het uitvoerend management wel of geen aandelen van Montea bezitten, met uitzondering van Dirk De Pauw, DDP Management BVBA vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, Jo De Wolf¹⁶, Peter Snoeck, PSN Management BVBA, vast vertegenwoordigd door Peter Snoeck, Els Vervaecke, Elijarah BVBA, vast vertegenwoordigd door Els Vervaecke, Griet Cappelle en PDM CV, vast vertegenwoordigd door Peter Demuynck.
- Er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerend management¹⁷, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

¹⁵ Zie hoofdstuk "Het uitvoerend management en dagelijks bestuur van de Statutaire Zaakvoerder".

¹⁶ Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 5.9.6.4 D van het jaarverslag 2018..

¹⁷ Voor meer informatie wordt verwezen naar punt 5.9.6.4D van het jaarverslag 2018.

12.5 Verklaring inzake corporate governance code

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

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

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

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

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

12.6 Potentiële wijzigingen inzake corporate governance

Montea voorziet geen potentiële wezenlijke wijzigingen voor de corporate governance, met inbegrip van toekomstige wijzigingen van de samenstelling van de bestuursraad en –commissies.

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 2018 van Montea.

13.1 Bezoldiging van de Statutaire Zaakvoerder

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2018, bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 667.000 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 2018 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		€ 6.000		€ 2.000	€ 8.000
Peter Snoeck	Lid	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw					€ 0
Jean-Marc Mayeur		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Federale Verzekering					€ 0
Greta Afslag		Niet-onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Belfius Insurance Belgium					€ 0
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Ciska Servais		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 10.000	€ 10.000	€ 4.000	€ 24.000
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder					€ 0
Sophie Maes		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 10.000	€ 10.000	€ 4.000	€ 24.000
Philippe Mathieu		Onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 4.000	€ 4.000		€ 8.000
				€ 60.000	€ 30.000	€ 24.000	€ 10.000	€ 124.000

13.3 Bezoldiging van het uitvoerend management

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2018 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
Jo De Wolf (*)	€ 491.337	€ 158.600	€ 0	€ 0	€ 649.937
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1.871.354	€ 418.800	€ 0	€ 14.400	€ 2.304.554
	€ 2.362.691	€ 577.400	€ 0	€ 14.400	€ 2.954.491

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

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

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

13.4 Vertrekvergoedingen

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

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

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

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

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

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

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

14. Werknemers

Op datum van dit Registratiedocument bedraagt het personeelsbestand 22 personen, waarvan 15 personen in België, 4 personen in Frankrijk en 3 personen in Nederland.

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

	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)	23	19
a) Arbeiders	0	0
b) Bedienden	24	19
<i>Administratief bedienden</i>	12	10
<i>Technisch bedienden</i>	12	9
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE)	23	19
<i>West-Europa</i>	23	19
België	15	14
Frankrijk	4	3
Nederland	4	2
<i>Centraal- en Oost-Europa</i>	0	0
Personeelskosten (in EUR x 1000)	2.177	2.027
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.617	1.155
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	439	412
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	65	30
d) Andere personeelskosten	56	430

(* VTE staat voor Voltijdse Equivalenten)

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 2016, 2017 en 2018, 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:

Naam	vertegenwoordigd door	Aantal aandelen
Jo De Wolf	-	108.374
Elijarah BVBA	Els Vervaecke	733
Els Vervaecke	-	3.780
Griet Cappelle	-	395
PDM CV	Peter Demuynck	1.500
PSN Management	Peter Snoeck	840
Peter Snoeck ⁽¹⁾		37.651
DDP Management BVBA	Dirk De Pauw	2.110
Dirk De Pauw	-	76.573

⁽¹⁾ Deze aandelen worden aangehouden binnen de huwgemeenschap. De huwgemeenschap bezit eveneens 120.000 aandelen in vruchtgebruik.

Montea heeft op datum van dit Registratiedocument geen aandelenoptieplan voor werknemers. Zij heeft wel een aandelen aankoopplan voor sleutelfiguren binnen de Vennootschap. Zie hoofdstuk 5.9.6.4 D van het jaarverslag 2018 voor meer informatie.

15. 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:

Aandeelhouders	Aantal aandelen per 31/12/2018	% per 31/12/2018	Aantal aandelen per 31/03/2019	% per 31/03/2019	Aantal aandelen per 12/06/2019	% per 12/06/2019
Familie De Pauw : Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, Indivision, Montea Management NV	1.875.064	14,63%	2.053.020	13,11%	2.053.020	13,01%
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Brussel	1.017.346	7,94%	1.017.346	6,49%	1.017.346	6,44%
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Brussel	894.265	6,98%	894.265	5,71%	894.265	5,67%
Patronale Life – Belliardstraat 3, 1040 Brussel	964.235	7,53%	964.785	6,16%	964.785	6,11%
Ethias NV	607.130	4,74%	607.130	3,88%	607.130	3,85%
Publiek (free float)	7.456.102	58,18%	10.135.854	64,64%	10.246.048	64,92%
TOTAAL	12.814.692	100,00%	15.662.400	100,00%	15.782.594	100,00%

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

Op 12 juni 2019 werden 120.006 nieuwe aandelen van de Vennootschap uitgegeven in het kader van een keuzedividend.

Tot op de datum van afsluiting van dit Registratiedocument heeft de Vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 31 maart 2018.

De belangrijkste aandeelhouders hebben geen afwijkende stemrechten.

Voor het zeggenschap van de Vennootschap wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name "Aandeelhouderschap van Montea" en "Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders") van Montea voor de boekjaren 2016, 2017, 2018 en het tussentijds verslag van 31 maart 2019, die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Jaarlijks financieel verslag 2016	“Aandeelhouderschap van Montea” (p.122) en “Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders” (p.122-123)
Jaarlijks financieel verslag 2017	“Aandeelhouderschap van Montea” (p.118) en “Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders” (p.118)
Jaarlijks financieel verslag 2018	“Aandeelhouderschap van Montea” (p. 141) en “Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders” (p.142)

16. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden ondernemingen beperkt zich tot de management fee tussen de Statutaire Zaakvoerder Montea Management NV en Montea Comm. VA. Verder bevestigt Montea dat er geen transacties zijn aan niet-marktconforme voorwaarden met verbonden partijen.

Op het einde van het boekjaar 2018 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

Operationeel resultaat - Vergoedingen Statutaire Zaakvoerder:	EUR 667 K
Schulden – Rekening courant Montea Management NV:	EUR 0 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 2016 (met name sectie 6.11.9 Belangenconflicten en Toelichting 43), 2017 (met name sectie 5.8.10 Belangenconflicten en Toelichting 42) en 2018 (met name sectie 5.9.9 en Toelichting 42), die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

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

17.1 Historische financiële informatie

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van Montea voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018 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 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)
Jaarlijks financieel verslag 2018	<ul style="list-style-type: none"> • “Jaarrekening”, m.i.v. geconsolideerde jaarrekening, verslag van de commissaris en verkorte statutaire jaarrekening (p. 137-2011) • “Beheersverslag” (p. 35-129) • “Vastgoedverslag” (p. 36-51)

De geconsolideerde jaarrekeningen met betrekking tot de boekjaren 2016, 2017 en 2018 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 2016, 2017 en 2018 van Montea, en deze omvatten een oordeel zonder voorbehoud.

Het kader voor de financiële verslaggeving werd niet gewijzigd.

17.2 Tussentijdse en andere financiële informatie

Voor de tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar het tussentijds verslag van 31 maart 2019, dat door verwijzing wordt opgenomen in dit Registratiedocument.

17.3 Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie

Voor de accountantscontrole van de historische jaarlijkse financiële informatie van de Vennootschap wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen (met name Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA) van Montea voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018, die door verwijzing worden opgenomen in dit Registratiedocument.

Jaarlijks financieel verslag 2016	“Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016” (p. 177-178)
Jaarlijks financieel verslag 2017	“Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017” (p. 179-182)
Jaarlijks financieel verslag 2018	“Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm.VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018” (p.202-206)

17.4 Pro forma financiële informatie

Er is geen brutowijziging van betekenis geweest in boekjaar 2018. Er dient dus geen pro forma financiële informatie te worden opgenomen.

17.5 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.

De jaarlijkse algemene vergadering van de Vennootschap heeft op 21 mei 2019 besloten om voor het boekjaar 2018 een totaal dividend uit te keren van EUR 2,26 bruto (EUR 1,582 netto, na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel.

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 natuurlijke personen in België gevestigd zijn.

17.6 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.

17.7 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. Aanvullende informatie

18.1 Maatschappelijk kapitaal

Het geconsolideerde maatschappelijk kapitaal van Montea op datum van dit Registratiedocument bedraagt EUR 321.648.192,51 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	Uitgiftepremie	Aantal aandelen
OP 31/12/2016	202 820	-2 541	3	32 439	9 951 884
Inbreng in geld	33 803	-1 147	0	34 202	1 658 647
OP 31/12/2017	236 623	-3 688	3	66 641	11 610 531
Inbreng in natura + keuzedividend	24 541	-346	-1 070	34 250	1 204 161
OP 31/12/2018	261 164	-4 034	-1 067	100 891	12 814 692
Inbreng in geld + fusie + keuzedividend	60 484	-1 788	279	108 293	2 967 902
OP DATUM VAN DIT REGISTRATIEDOCUMENT	321 648	-5 822	-788	209 184	15 782 594
	321 648	5 822	-788	209 184	15 782 594

Het kapitaal wordt op datum van dit Registratie Document vertegenwoordigd door 15.782.594 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 EUR 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 reeds viermaal gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal:

- De indirecte inbreng in natura van terrein te Tiel (NL), waarbij het kapitaal werd verhoogd met EUR 16.247.262,08 via toegestaan kapitaal¹⁸;
- Het openbaar aanbod, waarbij het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met EUR 58.036.289,04 via toegestaan kapitaal¹⁹;
- Op 21 mei 2019 heeft de fusie plaatsgevonden met Bornem Vastgoed NV, dewelke een dochtervennootschap was van Montea, ten belope van 99,5 %. De resterende 0,5% van de aandelen was in handen van nominatieve externe partijen. In ruil voor de fusie zijn er nieuwe aandelen

¹⁸ De totale kapitaalverhoging bedroeg EUR 41.239.983,68 waarvan EUR 16.247.262,08 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en EUR 24.992.721,60 aan uitgiftepremie.

¹⁹ De totale kapitaalverhoging bedroeg EUR 160.041.189,60 waarvan EUR 58.036.289,04 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en EUR 102.004.900,56 aan uitgiftepremie.

gecreëerd geweest en ingeschreven op naam van deze externe partijen in het aandeelhoudersregister en werd het kapitaal verhoogd met EUR 1.915,72, via toegestaan kapitaal;

- Het keuzedividend, waarbij het maatschappelijk kapitaal op 12 juni 2019 werd verhoogd met EUR 2.445.722,28²⁰.

Het saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt dan ook EUR 164.031.581,54 op datum van dit Registratiedocument.

18.2 Statuten

De meest recente versie dateert van 12 juni 2019 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.

18.2.1 Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten – Doel

4.1. De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

- 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
- om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV wet.
- 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:
 - DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance”;
 - DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten);
 - DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten); en/of
 - 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:
 - 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
 - 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
- 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

²⁰ De totale kapitaalverhoging bedroeg EUR 8.733.076,63 waarvan EUR 2.445.722,28 werd toegerekend aan maatschappelijk kapitaal en EUR 6.287.354,35 aan uitgiftepremie.

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.

18.2.2 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 driehonderd éénentwintig miljoen zeshonderd achtenveertigduizend honderd tweeënnegentig euro éénenvijftig cent (321.648.192,51 EUR²¹) en is vertegenwoordigd door vijftien miljoen zeventien honderd tweeëntachtigduizend vijfhonderd vierennegentig (15.782.594) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/vijftien miljoen zeventien honderd

²¹ De notariële akte van 12 juni 2019 bevat een materiële vergissing waardoor er foutief vermeld staat dat het maatschappelijk kapitaal EUR 327.935.546,86 bedraagt.

tweëntachtigduizend vijfhonderd viereennegentigste (1/15.782.594ste) 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 zevenhonderd tweeënzestig duizend zevenhonderd 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. Deze machtiging strekt zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door een of meer rechtstreekse dochterondernemingen van de Vennootschap, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochterondernemingen.

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 perimetervenootschap met het statuut van institutionele GVV

Elke kapitaalverhoging van een perimetervenootschap 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.

18.2.3 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.

18.2.4 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.

18.2.5 Wijziging in de zeggenschap

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

18.2.6 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.

18.2.7 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 vijftienvijftig 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 werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

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

Artikel 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.

19. 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.

20. Ter inzage beschikbare documenten

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

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea 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 opgenomen²². 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.

²² 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.

21. Woordenlijst

Aanschaffingswaarde	totale kostprijs voor het aanschaffen van vastgoed inclusief transactiekosten.
Bezettingsgraad	bezettingsgraad gebaseerd op het aantal m ² . Bij de berekening van de bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet-verhuurbare m ² , bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
Bruto vastgoedrendement	de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie-en opstalbetalingen, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Concentratierisico	concentratierisico volgens artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoed-vennootschappen.
Convenanten	verbintenissen die door de vennootschap werden aangegaan met haar financiële instellingen.
Dividendrendement	bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode.
EPRA resultaat	Dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com .
FBI	Fiscale Beleggingsinstelling zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.
FSMA	Financial Services and Markets Authority.
Financieel plan	financieel plan zoals bedoeld in artikel 24 van het GVV KB.
Gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in de huurcontracten met de verschillende huurders.
Geschatte huurwaarde	geschatte huurwaarde per m ² , zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m ² .
Geconsolideerde en enkelvoudige schuldgraad	schuldgraad berekend volgens art. 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.
Gemiddelde duurtijd van de huurcontracten	het gewogen gemiddelde van de duurtijd van de lopende huurcontracten tot aan de eerst mogelijke break datum.
Gemiddelde financiële schuldenlast	het gemiddelde van alle financiële schulden over een welbepaalde periode, exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.
GVV KB	het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

GVV Wet	de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.
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.
Netto aanvangsrendement	de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de aanschaffingswaarde van de vastgoedportefeuille.
Netto vastgoedrendement	de gecontracteerde huurinkomsten, met inbegrip van concessie- en opstalrechten, gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Obligaties	de diverse obligatie-uitgiftes van Montea (i) van 28 juni 2013 ten belope van in totaal EUR 30 miljoen, (ii) van 28 mei 2014 ten belope van in totaal EUR 30 miljoen, (iii) van 30 juni 2015 ten belope van in totaal EUR 50 miljoen.
Operationele marge	operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille, gedeeld door het netto huurresultaat.
Premie/discount	verschil in % tussen de beurskoers en de nettowaarde per aandeel.
Prospectusverordening	verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus
Reële waarde	boekhoudkundige waarde volgens IAS/IFRS regels. Waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief aftrek van de transactiekosten met betrekking tot de vastgoedportefeuille in Frankrijk en Nederland. Voor de Belgische vastgoedportefeuille bedragen de transactiekosten 2,5%.
Resultaat op de vastgoedportefeuille	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
Resultaat op de financiële instrumenten:	negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente/indekkingsinstrumenten volgens IAS39.
SIIC	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Verzekerde waarde	de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief de niet terugvorderbare BTW.
Velocity	volume over een welbepaalde periode gedeeld door het aantal aandelen.