



JAARVERSLAG 2014

Inhoudsopgave

1 Risicofactoren

- 1.1 Marktrisico's
- 1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea
- 1.3 Financiële risico's
- 1.4 Reglementaire risico's

2 Brief aan de aandeelhouders

3 Kerncijfers

4 Beheersverslag

- 4.1 Strategie van Montea « Space for Growth »
- 4.2 Vastgoedverslag
- 4.3 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
- 4.4 Synthese van de financiële resultaten
- 4.5 Financiële structuur van de Vennootschap
- 4.6 Conclusie voor het boekjaar 2014
- 4.7 Bestemming van het resultaat
- 4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2015
- 4.10 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

5 Montea op de beurs

- 5.1 Evolutie van het aandeel Montea
- 5.2 Aandeelhouderschap

6 Agenda van de aandeelhouder

7 Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2014

- 7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014
- 7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2014
- 7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling
- 7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2014
- 7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen
- 7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2014
- 7.7 Financiële bijlagen bij de gecons

8 Corporate social responsibility

- 8.1 olideerde jaarrekening per 31 december 2014
- 8.2 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2014

9 Permanente documenten

- 9.1 Algemene inlichtingen
- 9.2 Verklaringen
- 9.3 Maatschappelijk kapitaal
- 9.4 Statuten
- 9.5 Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap – GVV in België, SIR in Frankrijk en FBI in Nederland

10 Woordenlijst

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVB) naar Belgisch recht (SIR – SIIC), gespecialiseerd in logistiek en semi-industrieel vastgoed in België, Nederland en Frankrijk (**Montea of de Vennootschap**).

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

Per 31/12/2014 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 691.066 m², verspreid over 41 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 en semi-industrieel vastgoed en die een relatief hoog dividendrendement met een matig risico nastreven.

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

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

De raad van bestuur van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, met statutaire zetel in Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, is verantwoordelijk voor de inhoud van dit registratiedocument en verklaren hierbij dat zij alle redelijke maatregelen hebben genomen om te garanderen dat de inhoud van dit registratiedocument in overeenstemming is met de werkelijkheid.

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

Het Franse en het Engelse jaarlijks financieel verslag zijn vertaald uit het Nederlandstalig jaarlijks financieel verslag. Enkel de Nederlandstalige versie heeft bewijskracht.

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

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

De gegevens in dit document zijn in overeenstemming met de werkelijkheid en er zijn geen gegevens weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.

Wanneer informatie van derden is opgenomen in dit document, wordt bevestigd dat deze informatie correct is en dat geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.

Een online versie is eveneens beschikbaar op www.montea.com.

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

Montea heeft een aanvraag ingediend bij de FSMA om dit jaarlijks financieel verslag als registratiedocument goed te keuren, in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbesteding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Op datum van de terbeschikkingstelling van het jaarverslag werd deze goedkeuring nog niet bekomen maar normalerwijze zal de goedkeuring van het jaarverslag als registratiedocument zijn bekomen op de datum van de algemene vergadering.

1. Risicofactoren

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

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

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

1.1 Marktrisico's

1.1.1 Risico's verbonden aan het economisch klimaat

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

1.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

a) Beschrijving van de risico's

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

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

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

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

b) Beheersing van de risico's

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

- de geografische diversificatie van haar vastgoedportefeuille;
- de diversificatie van het type gebouwen;
- de diversificatie van haar huurders;
- haar investeringspolitiek in kwaliteitsvolle gebouwen;
- het ontwikkelen van flexibele vastgoedoplossingen voor haar klanten.

Dankzij onder meer deze benadering is Montea er steeds in geslaagd om de leegstand te beperken. Sinds haar beursintroductie heeft Montea nooit een bezettingsgraad gehad van minder dan 91%. Het streefdoel van Montea is een constante bezettingsgraad van meer dan 95%.

Montea slaagt er in de huurprijs per m² bij verlengingen van bestaande huurcontracten of het afsluiten van nieuwe huurcontracten te handhaven.

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

Door haar aanpak is Montea er in de meeste gevallen eveneens in geslaagd een hogere huurprijs te bedingen dan de geschatte huurwaarde. Op basis van de vastgoedschatting ligt de gemiddelde huurprijs t.o.v. de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte, 8,5% hoger in België, 4,5% hoger in Frankrijk en 4,6% lager in Nederland. In Nederland is de lagere actuele huur te wijten aan de expansie van het afgelopen jaar 2014, waarbij gebouwen werden aangekocht aan scherpere investeringsrendementen t.o.v. 2013 als gevolg van de algemene marktomstandigheden.

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

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

Montea wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het relatieve belang van elk gebouw in haar portefeuille beperkt blijft. We verwijzen hiervoor naar de site Saint-Cyr-en-Val die 14,9% van de totale reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigde per 31/12/2010, terwijl deze site per 31/12/2014 nog slechts 9% van de totale reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt. Dit is het resultaat van de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen. Voor meer informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 4.3.1 en 4.3.2 van dit jaarverslag).

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

1.1.3 Concentratierisico

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

Daarom ziet Montea erop toe het risico zo veel mogelijk te spreiden. Conform de GVV Wet mag Montea geen enkele verrichting uitvoeren die tot gevolg zou hebben dat meer dan 20% van haar activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt, of dat dit percentage, indien het voor één of meerdere vastgoedgehelen al meer dan 20% zou bedragen, verder toeneemt. Indien voormelde verplichtingen op het ogenblik van het uitvoeren van een verrichting niet zouden worden nageleefd, zal de Vennootschap meteen een vraag tot afwijking op de 20% grens moeten indienen bij de FSMA, dan wel de nodige maatregelen nemen om het belang van de positie terug te brengen tot onder de grens van 20%³.

Per 31 december 2014 is er geen enkele klant-huurder bij Montea die meer dan 20% van de totale huurinkomsten uitmaakt, noch is er een vastgoedgeheel dat meer dan 20% van de portefeuille uitmaakt. De gecontracteerde huurinkomsten van de grootste huurder (FM Logistics in Frankrijk) vertegenwoordigt 10,2% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 9,1% van de totale reële waarde van de portefeuille (site Saint-Cyr-en-Val in Orléans - Frankrijk).

Bovendien mag Montea als GVV maximum 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in “ander vastgoed” zoals gedefinieerd in artikel 2, 5° vi tot x van de GVV Wet. Per 31 december 2014 wordt deze grens niet overschreden door Montea.

1.1.4 Inflatierisico

a) Beschrijving van de risico's

Bij vaste rentevoeten wordt Montea beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden. De impact van de index voor 2014 bedroeg 183K EUR. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op EUR 0,2 miljoen⁴.

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

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

³ Voor meer informatie inzake de 20%-regel verwijzen we naar artikel 30, §1 t.e.m. 5 van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen.

⁴ Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/12/2014.

1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea

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

1.2.1 Huurrisico's

a) Beschrijving van de risico's

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

Bovendien is Montea blootgesteld aan het risico van huurderving, verbonden aan het vertrek van huurders bij afloop van het huurcontract. Het risico bestaat met name dat het langer duurt om nieuwe (geschikte) huurders te vinden en dat deze bovendien een lagere huurprijs bedingen. Deze elementen kunnen het resultaat van Montea negatief beïnvloeden. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten bepaalt dus mede het risicoprofiel van Montea. Deze bedraagt 6,3 jaar per 31 december 2014 op basis van de eerste vervaldatum.

b) Beheersing van de risico's

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

Het overgrote deel van de huurovereenkomsten voorziet in de jaarlijkse indexering van de huurprijs (in België op basis van de gezondheidsindex, in Frankrijk op basis van de index van de constructiekosten⁵ en in Nederland op basis van de index van de consumptieprijzen). Alle lopende huurovereenkomsten in België, Frankrijk en Nederland zijn onderhevig aan de evolutie van voormelde indexen. Geen enkele van de lopende huurinkomsten is blootgesteld aan een vermindering van de initiële huur naar aanleiding van een eventuele daling van de index.

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

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

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

⁵ ICC – indice de coût de construction.

1.2.2 Beheer van de vastgoedportefeuille

a) Beschrijving van de risico's

Het team van Montea, eventueel bijgestaan door externe adviseurs, staat in voor het dagelijks beheer van de gebouwen, zorgt voor het technisch beheer van de vastgoedportefeuille⁶ en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille. Daarenboven zal het team alles in het werk stellen om op een proactieve manier de eventuele leegstand te minimaliseren.

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

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

b) Beheersing van de risico's

Montea voert een beleid waarbij het overgrote gedeelte inzake het beheer van de gebouwen wordt doorgefactureerd aan de huurders. Voor het jaar 2014 werd een totaal van EUR 800 K gespendeerd aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van EUR 4,5 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 1,29% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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

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

a) Beschrijving van de risico's

Directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

⁶ Voor de uitoefening van bepaalde taken laat Montea zich echter bijstaan door externe partners. Montea blijft de verantwoordelijkheid hiervoor dragen en staat in voor de coördinatie.

b) Beheersing van de risico's

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

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

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

1.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen, wordt volledig verzekerd aan nieuwbouwwaarde. De verzekeringspolissen, onderschreven door Montea, omvatten eveneens bijkomende waarborgen (zoals huurderwing⁷) die werden vastgelegd op basis van de op de markt best mogelijke dekking.

Op 31 december 2014 bedroeg de verzekerde waarde⁸ van de vastgoedportefeuille EUR 237 miljoen in België en EUR 49 miljoen in Nederland. Deze dekt volledig de reële waarde van de gebouwen van de vastgoedportefeuille in België en Nederland op diezelfde datum.

52% van de sites in Frankrijk (met een totale reële waarde van EUR 62,6 miljoen) worden direct door Montea verzekerd. Deze verzekering dekt de reële waarde van de gebouwen. De overige sites in Frankrijk worden door de huurder verzekerd⁹.

Tijdens het jaar 2014 werd een totale premie van EUR 357.046,18 betaald voor de verzekering van deze gebouwen. Deze premies werden doorgerekend aan de klanten. Premies voor leegstaande panden en premies waarvan de terugvordering contractueel niet mogelijk of beperkt is kunnen echter niet worden doorgerekend aan de klanten.

⁷ De gemiddelde waarborg voor huurderwing bedraagt 2 jaar.

⁸ Deze waarde vertegenwoordigt de volledige nieuwbouwwaarde van de gebouwen inclusief niet terugvorderbare BTW.

⁹ De grootste site is die van Saint-Cyr-en-Val te Orléans (volledig verhuurd aan FM Logistics) met een reële waarde van EUR 36,6 miljoen.

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

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

1.2.6 Openbaar domein en luchthavenzones

a) Beschrijving van de risico's

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

In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar de opstalrechten die Montea of haar dochtervennootschappen hebben bedongen bij The Brussels Airport Company (TBAC) op Brucargo. Deze opstalrechten kunnen, zoals gebruikelijk is in luchthavengebied, door The Brussels Airport Company vervroegd worden beëindigd om redenen van algemeen belang of goede exploitatie van de luchthaven.

b) Beheersing van de risico's

Zo TBAC de opstalrechten om één van die redenen beëindigt zal zij een integrale schadevergoeding betalen aan Montea. Zo een bevoegde overheid (andere dan TBAC) de opstalrechten om redenen van openbaar belang beëindigt (onteigening) verkrijgt Montea geen vergoeding van TBAC. TBAC en Montea dienen zich in dat geval in te spannen een passende vergoeding te verkrijgen van de bevoegde overheid waarbij TBAC er zich toe verbond eventueel ontvangen vergoedingen aan Montea af te staan. In dit laatste geval kan een discussie rijzen tussen Montea en de bevoegde overheid over de grootte van de vergoeding hetgeen op zijn beurt een negatieve impact kan hebben op de activiteiten en operationele resultaten van Montea.

1.3 Financiële risico's

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

1.3.1 Schuldstructuur

a) Beschrijving van de risico's

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

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

Bovendien werd in de voorwaarden van de obligatie-uitgifte van 28 juni 2013¹¹ (ten belope van in totaal EUR 30 miljoen) en van 28 mei 2014 (ten belope van in totaal EUR 30 miljoen) een maximale geconsolideerde schuldgraad bedongen van 65%. Indien Montea deze convenanten schendt, kan elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de maatschappelijke zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke "agent", eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea.

b) Beheersing van de risico's

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet in toepassing van het GVV KB een financieel plan worden opgemaakt met een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt weergegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen¹².

Op 31 december 2014 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 52,1%¹³ (t.o.v. 52,82% per 31 december 2013) op geconsolideerd niveau en 52,0% op enkelvoudige basis, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt. De commissaris heeft over het financieel plan een bijzonder verslag opgesteld en de wijze van opstelling ervan geverifieerd conform artikel 24, lid 2 van het GVV KB. Voor meer informatie aangaande het financieel plan wordt verwezen naar punt 4.5.4 van dit jaarverslag.

Montea beschikt over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer EUR 166 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 40% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 166 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 8 miljoen en de reële waarde van de ontwikkelingen van EUR 16 miljoen) volledig met schulden gefinancierd. Montea heeft met haar banken convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet mag stijgen boven de 60%. Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit aldus EUR 90 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 90 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 8 miljoen en de reële waarde van de ontwikkelingen van EUR 16 miljoen). Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 22% volledig met schulden gefinancierd.

Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters constant blijven, een vermindering van de waarde van de vastgoedportefeuille met respectievelijk 22% of 14% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 65% of 60% te bereiken.

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

¹¹ In het jaarverslag 2013 stond verkeerdelijk de datum van 23 juni 2013.

¹² Art. 24 van het GVV KB.

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

1.3.2 Liquiditeitsrisico

a) Beschrijving van de risico's

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

- **Kredietlijnen**

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

Daarenboven bestaat het risico tot opzegging van de bilaterale kredietlijnen door de annulering, opzegging of herziening van de financieringscontracten als gevolg van het niet-nakomen van de verbintenissen ("convenanten") die bij het aangaan van deze financieringscontracten werden bedongen. Het verlies door Montea van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap zou technisch gezien een *event of default* kunnen uitmaken onder de meeste kredietlijnen van Montea (zie 1.4 van dit jaarverslag). De verbintenissen die Montea met haar financiële instellingen heeft bedongen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) het plafond van 60% niet overschrijdt.

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

Er werden door Montea (of haar dochtervennootschappen) geen hypotheek, leningen en voorschotten verstrekt of ontvangen met uitsluiting van de kredietlijnen zoals hierboven vermeld.

➤ **Obligatie-uitgiftes voor in totaal EUR 60 miljoen** ¹⁴

In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft Montea een obligatielening uitgegeven op respectievelijk 28 juni 2013 en 28 mei 2014, elk voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen. Deze obligatieleningen hebben elk een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28 juni 2020 en 28 mei 2021. Montea kan de obligaties mogelijk niet terugbetalen op hun respectieve vervaldag.

Ingevolge artikel 5.6.3 van de algemene voorwaarden van beide obligatie-uitgiftes (*Terms and Conditions*) kan Montea verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties bij het optreden van een wijziging in de controle over Montea. Iedere obligatiehouder zal in dat geval het recht hebben om de wederinkoop van zijn obligaties door Montea te vorderen ten belope van 100,00 procent van hun nominale waarde, samen met de daarop vervallen, maar nog niet betaalde interest tot op (maar exclusief) de datum van vroegtijdige betaling. Krachtens artikel 5.6.3 van de respectieve *Terms and Conditions* wordt een controlewijziging over Montea onder andere geacht te hebben plaatsgevonden in geval van controlewijziging over de Statutaire zaakvoerder. Als gevolg van een controlewijziging over de Statutaire zaakvoerder, kan met andere woorden de vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties door Montea worden gevorderd door de obligatiehouders.

¹⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persberichten van 24/06/2013 en 20/05/2014 of www.montea.com.

b) Beheersing van de risico's

Op 31 december 2014 heeft Montea in totaal EUR 179 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 165 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2015 zal EUR 49 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, wordt verwezen naar punt 4.5 van dit jaarverslag.

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

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen (ten belope van EUR 228 miljoen) bestaat voor 72% uit opgenomen kredietlijnen, uit 26% aan obligatieleningen en uit 2% aan andere financiële schulden;
- de diversificatie van de opgenomen kredietlijnen bij vijf toonaangevende Europese financiële instellingen (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC en Bank Degroof); deze diversificatie staat borg voor aantrekkelijke financiële marktvoorwaarden;
- de looptijd van de financiële schuld: tijdens het jaar 2014 werd de totale te vervallen bestaande schuld o.a. geherfinancierd door de uitgifte van een obligatielening van EUR 30 miljoen met een looptijd van 7 jaar (voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 20 mei 2014). Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie om, voorafgaand aan de vervaldatum van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen marktconforme voorwaarden.

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

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

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

Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden¹⁵ en de obligatieleningen¹⁶ sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Hierdoor kan Montea profiteren van eventuele lage rentevoeten.

b) Beheersing van de risico's

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

¹⁵ Montea heeft een financiële schuld aangaande lopende financiële overeenkomsten van EUR 3,2 miljoen (2% van de totale financiële schuld). Deze financiële overeenkomsten (voor 2 sites) lopen af tussen 2015 en 2017. Deze overeenkomsten werden destijds afgesloten met een vaste annuïteit per trimester (inclusief de rentelast).

¹⁶ Montea heeft in 2014 een obligatielening uitgegeven met een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 20/05/2014 en 24/06/2013.

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

Op 31/12/2014 wordt de totale schuldpositie met variabele rentevoeten van EUR 165 miljoen voor 55% ingedekt door indekkingsinstrumenten van het type IRS, met een vervaldatum tussen 2014 en 2021. 45% (of EUR 75 miljoen) van de totale EUR 165 miljoen is zodus blootgesteld aan de variabele interestvoeten.

Tijdens het jaar 2014 werden geen nieuwe IRS contracten afgesloten. In 2014 werden 3 bestaande IRS contracten vervangen door 3 nieuwe contracten met hetzelfde nominaal bedrag waarbij de looptijd verlengd werd. Deze transactie kadert in het onder controle houden van de financieringskost, waarbij de negatieve waarde van de duurste indekkingsinstrumenten verder wordt gespreid over een langere duurtijd, rekening houdend met een lagere indekkingskost.

Bovendien heeft elke variatie van de rentecurve een invloed op de reële waarde van de IRS. Montea boekt negatieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten indien de rentevoeten lager liggen dan de op grond van de IRS geldende rentevoeten. Deze negatieve variaties kunnen het netto resultaat beïnvloeden maar hebben geen invloed op het netto courant resultaat. Dit jaar werden negatieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten opgetekend, als gevolg van de daling van de rentevoeten.

In toelichting 17 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Rekening houdend met de kredietlijnen met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de vaste interestvoet op de obligatielening en de vaste rentevoeten op de financiële overeenkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast in 2014 3,8%¹⁷ (inclusief bancaire marges).¹⁸ Wanneer we abstractie maken van de kosten gerelateerd aan de indekkingsinstrumenten, bekomen we een gemiddelde rentelast van 2,5%.

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2014 en de toen geldende korte-termijn interestvoeten, zou een stijging van de korte-termijn interestvoeten met 100 basispunten een geringe stijging van de totale financiële kost met zich meebrengen (+ EUR 0,7 miljoen).

1.3.4 Wisselkoersrisico's

De vastgoedportefeuille van Montea bestaat uitsluitend uit gebouwen in België, Nederland en Frankrijk, en alle huurcontracten zijn in euro. Montea is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

1.3.5 Kredietrisico

a) Beschrijving van de risico's

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

¹⁷ Deze financiële kost is een gemiddelde over het volledige boekjaar 2014, inclusief de andere financiële schulden in Frankrijk, Nederland en België. Zij werd berekend op basis van de totale financiële kaskost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2014.

¹⁸ Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek wordt verwezen naar punt 4.5.

b) Beheersing van de risico's

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

1.4 Reglementaire risico's

1.4.1 Wetgevend en fiscaal kader voor openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen

Als gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de GVV (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen). De dividenduitkeringen door een GVV zijn onderworpen aan een voorheffingstarief van, in principe, 25%¹⁹.

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

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

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

1.4.2 Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC

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

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

1.4.3 Wetgevend en fiscaal kader voor FBI

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

¹⁹ De verhoging van de roerende voorheffing van 25% op dividenden van (niet-residentiële) vastgoedbeveks werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge art. 84 van de Programmawet van 27/12/2012 (B.S. 31/12/2012). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2013. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden slechts 21%.

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

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

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

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

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

1.4.5 Stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

1.4.6 Milieuvergunningen

Montea of de huurders beschikken over de nodige milieuvergunningen voor de exploitatie van alle gecertificeerde installaties in haar gebouwen²⁰. Zij worden aangepast indien (wijzigingen van) de wetgeving, het type van exploitatie of de technische kenmerken dit vereisen.

1.4.7 Milieu-gerelateerde risico's

a) Beschrijving van de risico's

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

²⁰ Montea is verantwoordelijk voor de vergunningen met betrekking tot de exploitatie van het gebouw. De huurder is verantwoordelijk voor de eventuele additionele exploitatievergunningen met betrekking tot de desbetreffende activiteit. Deze documenten maken deel uit van de procedure bij aankoop/verkoop en/of verhueringen.

b) Beheersing van de bouw- en milieurisico's

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

2. Brief aan de aandeelhouders

Beste aandeelhouders,

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

Met een totaal investeringsvolume van EUR 105 miljoen in België en Nederland bevestigt Montea ook in 2014 haar groeiverhaal. In België mocht Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed verder opnemen, door ondermeer twee ontwikkelingen op maat op Park De Hulst te Willebroek (voor Dachser en Neovia Logistics), de ontwikkeling van Metro te Vorst en de herontwikkeling van de site te Grimbergen (voor Caterpillar Distribution Services Europe). Daarenboven bestendigde Montea eveneens haar groei op de Nederlandse markt (Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines en Beuningen, verhuurd aan Depa Disposables) en twee ontwikkelingen in Nederland (Oss, verhuurd aan Vos Logistics en Heerlen, verhuurd aan DocMorris). Deze laatste ontwikkeling zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2015 opgeleverd worden.

Naast de groei werd ook de focus gelegd op de performantie van de bestaande portefeuille en hield Montea de bezettingsgraad doorheen het jaar rond de 95%. Daarenboven werd ook gewerkt aan de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten die 6,3 jaar bedroeg op 31/12/2014.

Het onder controle houden van de schuldgraad in dit groeiverhaal was een derde belangrijke realisatie in 2014. Enerzijds ging Montea over tot een 2^e kapitaalverhoging van EUR 52,5 miljoen in juni 2014. Anderzijds werd de verdere diversificatie van de schuld voortgezet door de uitgifte van een tweede obligatielening en de herfinanciering van de vervallen financiële bankschuld. Het onder controle houden van de financieringskost was een derde belangrijke realisatie in 2014.

De vastgoedportefeuille van 691.066 m², die over 41 verschillende sites is verdeeld, levert een gemiddeld netto rendement op van 7,52% (contractuele jaarlijkse huurinkomsten excl. concessiebetalingen t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille). Dit rendement is op basis van huurcontracten met +/- 80 grote en kleinere klanten die actief zijn in heel uiteenlopende sectoren, gaande van logistiek (DHL, FM Logistics, Fedex, Dachser, Chronopost en Norbert Dentressangle), over de industrie (BF Goodrich, Brossette en Jan De Nul) tot consumentengoederen (Unilever, H&M en Barry Callebaut).

In 2014 heeft Montea geopteerd voor het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in plaats van het vroegere statuut van openbare vastgoedbevak.. Op 22 september 2014 werd Montea door de FSMA erkend en vergund 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. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is Montea onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Het is belangrijk te noteren dat de globale bescherming die aandeelhouders genieten onder het actuele vastgoedbevakregime, gelijkaardig is aan diegene van het GVV statuut.

Daarnaast is Montea zich in 2014 blijven toeleggen op het actief beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium.

Het netto huurresultaat bedraagt EUR 26,8 miljoen, wat overeenstemt met een stijging van 13% ten opzichte van 2013. Montea ondertekende nieuwe huurcontracten en verlengde bestaande huurcontracten voor 85.994 m². Hiermee slaagde Montea er in het jaar af te sluiten met een bezettingsgraad van 96,6%²¹.

De operationele marge bedraagt 85,1% voor het volledige jaar 2014, een verhoging met een vol procentpunt ten opzichte van 2013.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 52,1%. De financiële schuld wordt voor 55% van de financiële schuld t.o.v. de banken gedekt door contracten die samen een vaste financieringsgraad garanderen van 3,4%²².

Tot slot vestigen we uw aandacht op drie bijkomende elementen van het resultaat die eveneens een invloed hebben op het netto resultaat van EUR 6,1 miljoen maar niet op het netto courante resultaat van EUR 15,3 miljoen (en zodoende ook niet op het dividend).

Het betreft de positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40, gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoedgoedgeskundigen) met 0,3% (of EUR 1,5 miljoen) en een meerwaarde op de verkoop van de site in Puurs (EUR 0,2 miljoen). Er werd eveneens een belangrijke negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) opgenomen gedurende het boekjaar, ten gevolge van de evolutie van de lange termijn interestvoeten (EUR -10,8 miljoen, volledig in het resultaat opgenomen).

Op basis van het bovenstaande bedraagt het netto resultaat EUR 6,1 miljoen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de “non-cash” elementen die voorvloeien uit de toepassing van de boekhoudkundige normen inzake indekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen, bedraagt het netto courante resultaat EUR 15,3 miljoen, wat een stijging vertegenwoordigt van 13% t.o.v. vorig jaar.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 19 mei 2015 voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van EUR 1,97 voor het volledige jaar 2014²³ (EUR 1,97 per aandeel voor het boekjaar 2013). Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4775 per aandeel, ten opzichte van EUR 1,4775 in 2013.

De raad van bestuur wenst ten slotte het volledige team van Montea te danken voor haar dagelijkse inzet en geleverde prestaties in 2014.

Dirk De Pauw*
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf**
Chief Executive Officer

* Vaste vertegenwoordiger van DDP Management BVBA

** Vaste vertegenwoordiger van Jo De Wolf BVBA

²¹ De bezettingsgraad is gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

²² Deze financiële kost is de jaarlijkse runrate van de bankschuld, de uitstaande obligatielening en de andere financiële schulden, rekening houdend met de genomen indekkingen en rekening houdend met de korte termijn interestvoet op 31 december 2014.

²³ Het dividend van EUR 1,97 per aandeel bestaat uit EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarhelft (gebaseerd op 6.808.962 aandelen) en EUR 0,95 per aandeel voor de tweede jaarhelft (gebaseerd op 8.754.378 aandelen).

3. Kerncijfers

		BE	FR	NL	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen						
Aantal sites		22	15	4	41	35
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	344.992	203.375	84.451	632.818	535.352
Kantoren	M ²	36.711	15.291	6.246	58.248	49.342
Totale oppervlakte	M ²	381.703	218.666	90.697	691.066	584.694
Ontwikkelingspotentieel	M ²	108.059	35.830	6.055	149.944	90.500
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (1)	K€	223.741	120.725	56.450	400.916	311.936
Investeringswaarde (2)	K€	229.512	128.787	60.430	418.729	324.815
Bezettingsgraad						
Bezettingsgraad (3)	%	95,70%	96,60%	100,00%	96,60%	94,85%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde	K€	7.527			7.527	7.590
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (1)	K€	16.295	0	0	16.295	
Geconsolideerde resultaten						
Netto courant resultaat						
Netto huurresultaat	K€				26.819	23.659
Operationeel resultaat (4)	K€				22.821	19.892
Operationele marge (5)	%				85,09%	84,08%
Financieel resultaat (6)	K€				-7.226	-6.206
Netto courant resultaat (7)	K€				15.271	13.494
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					7.781.658	6.587.896
Netto courant resultaat / aandeel	€				1,97	2,05
Niet courant resultaat						
Resultaat op de vastgoedportefeuille (8)	K€				1.632	-3.022
Resultaat op de financiële instrumenten (9)	K€				-10.796	5.497
Netto resultaat	K€				6.107	15.969
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode					7.781.658	6.587.896
Netto resultaat / aandeel	€				0,78	2,42
Geconsolideerde balans						
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€				183.338	138.869
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				236.473	179.472
Balanstotaal	K€				453.867	339.797
Schuldratio (10)	%				52,10%	52,82%
Net Actief / aandeel (11)	€				20,94	20,39
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39) (11)	€				23,76	22,43
Beurskoers (12)	€				34,39	31,65
Premie / (discount)	%				44,77%	41,13%

- (1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels. Het bedrag van EUR 414.005K (vastgoedbeleggingen in rubriek I.C van de balans) is EUR 3.204K lager dan de projectontwikkelingen en reële waarde van de vastgoedbeleggingen samen. Dit verschil betreft de boekwaarde van de site in Meer (activa voor verkoop) en het kantoor voor eigen gebruik.
- (2) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.
- (3) Bezettingsgraad, gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.
- (4) Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille.
- (5) Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.
- (6) Betreft het financieel resultaat zonder het resultaat op de financiële instrumenten.
- (7) Netto resultaat zonder rekening te houden met het resultaat op de portefeuille (code XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening) en zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten.
- (8) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarden naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.
- (9) Negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (10) Schuldratio volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen.
- (11) Berekend op basis van het totaal aantal aandelen op 31/12/2014. Berekening is als volgt:
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders/totaal aantal aandelen op einde boekjaar
= 183.338.175,76 / 8.754.378
- (12) Beurskoers op het einde van het boekjaar.

4. Beheersverslag

4.1 Strategie van Montea “Space for Growth”

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

Montea handelt volgens de onderstaande drie kernbegrippen:

- **Logistiek vastgoed**

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

- **Pure player**

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

- **Eindinvesteerder**

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

4.2 Vastgoedverslag²⁴

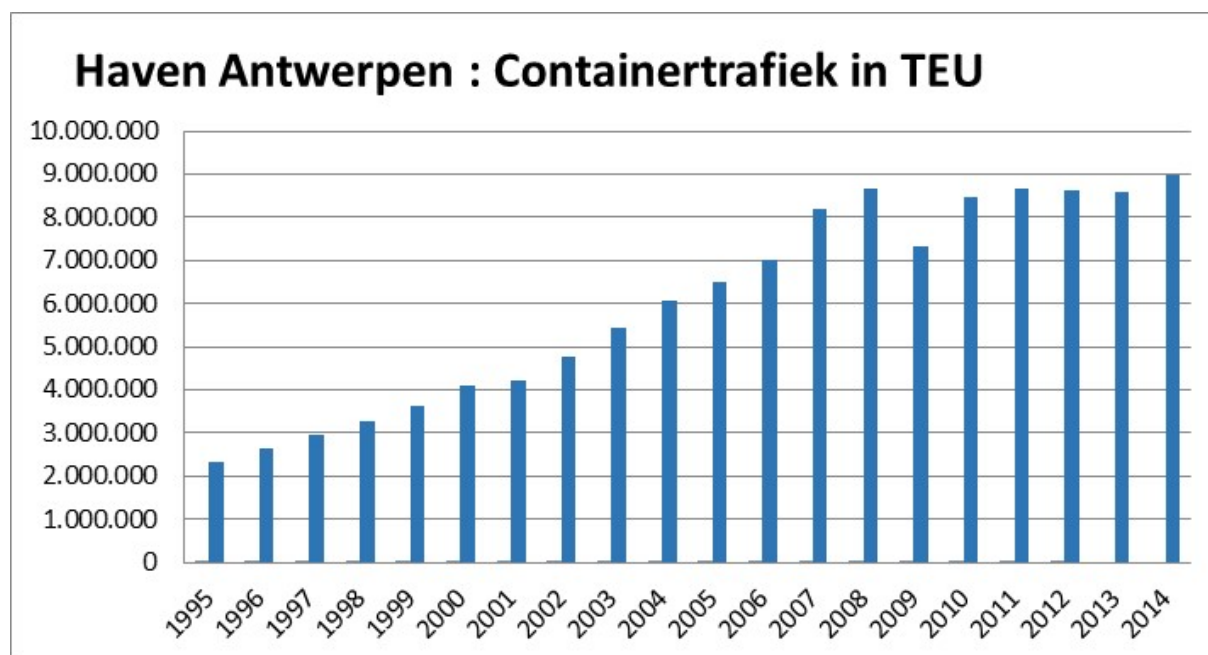
4.2.1 De semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België

Ondanks de zwakke economische groei van $\pm 1\%$ over 2014 kende de semi-industriële en logistieke markt een meer dan behoorlijk jaar. De achteruitgang van de opname kon niet beletten dat de investeringshonger voor dit type vastgoed groot blijft. Dit wordt vertaald in het hoge investeringsvolume dat de sector in 2014 behaalde. Mede dankzij de extreem lage rentevoeten neemt de appetijt voor nieuwe kwalitatieve gebouwen met lange termijn huurcontracten nog steeds toe.

4.2.1.1 Main HUBS

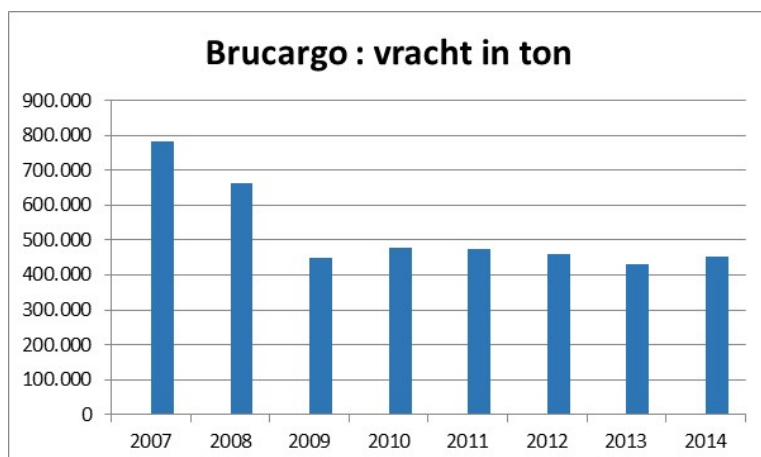
De prestaties van de twee belangrijke logistieke hubs als de haven van Antwerpen en de vrachtluchthaven Brucargo zijn niet enkel van belang voor de Belgische economie maar zijn ook richtinggevend voor de logistieke activiteit over 2014.

De Antwerpse haven kon voor het eerst sinds 2011 weer groeicijfers voorleggen in haar containertrafiek. In 2014 werd een nieuw absoluut record gevestigd waarbij de kaap van 9 mio TEU (Twenty feet Equivalent Unit) net niet werd behaald. Ten opzichte van 2013 werd in dit segment een groei van 4,7% genoteerd. Maar ook de andere segmenten (stukgoed en bulk) gingen er op vooruit met een algemeen nieuw record tot gevolg.



De vrachtluchthaven Brucargo kende een stijging van 5,6% waarbij het totaal jaartonnage uitkwam op bijna 454.000 ton. Hoewel het 'full-freighter' segment er blijft op achteruitgaan wordt deze daling meer dan gecompenseerd door de zogenaamde 'integrators' en het cargo vervoer dat meegaat met passagiersvliegtuigen (belly cargo).

²⁴ Bron: De Crombrughe & Partners NV voor de vastgoedmarkt in België, Deloitte France voor de vastgoedmarkt in Frankrijk en Jones Lange Lasalle Nederland voor de vastgoedmarkt in Nederland. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van de uitgevende instelling waarbij de vastgoedexperten hebben ingestemd met de opneming van het integrale verslag in dit registratiedocument.



4.2.1.2 LPI

In 2014 publiceerde de Wereldbank haar tweejaarlijkse LPI (Logistics Performance Index). Deze meet de kwaliteit van meerdere belangrijke stappen binnen het logistieke gebeuren zoals infrastructuur, douane, logistieke kennis.

Rangschikking	2014	2012	2010
Land			
Duitsland	1	4	1
Nederland	2	5	4
België	3	7	9
Groot-Brittanië	4	10	8
Signapore	5	1	2
Zweden	6	13	3
Noorwegen	7	22	10
Luxemburg	8	15	5
Verenigde Staten	9	9	15
Japan	10	8	7

Bron: LPI 2014 Wereldbank

Na een negende plaats in 2010 en een zevende in 2012 wist België op te klimmen naar de derde plaats in de rangschikking. Dit resultaat vormt een bewijs dat België wel degelijk over een aantal sterke troeven beschikt. We kunnen er ons echter beter niet op blindstaren. De concurrentie om logistieke spelers aan te trekken is immers groot en de strijd verre van gestreden. Niet toevallig staan twee van onze buurlanden, Nederland en Duitsland, nog hoger genoteerd. Beide landen wisten de voorbije jaren tal van nieuwe logistieke, vaak e-commerce gerelateerde, distributiecentra aan te trekken. België kan hier met zijn kleinere thuismarkt moeilijk tegenop boksen temeer daar enkele bijkomende keuzecriteria zoals arbeidskost en flexibiliteit niet direct deel uitmaken van de LPI. Laat dit nu net elementen zijn waar België doorgaans slechter op scoort. Jammer genoeg is er de voorbije jaren geen echte verbetering te noteren in de zwakke elementen van onderstaande SWOT analyse.

4.2.1.3 SWOT

S - CENTRALE LIGGING IN W.EUROPA - STERKE KMO MARKT IN VLAANDEREN - MEERDERE VERGUNNINGSKLARE LOGISTIEKE PROJECTEN - COMPETITIEVE HUURPRIJS tov OMLIGGENDE REGIO'S	W - HOGE ARBEIDSKOST - VERANDEREND FISCAAL KLIMAAT - ONDANKS WERKLOOSHEID BEPERKTE VOORRAAD WERKKRACHTEN - MET LOGISTIEKE KENNIS - SECTOR IMAGO
O - SANERING OUDE INDUSTRIELE SITES - OPBOUW VAN PORTFOLIO VAN EPB GEBOUWEN - E-COMMERCE - MULTIMODALITEIT - PRIJSTJUGINGEN TGV SCHAARSHEID IN BEPAALDE ZONES	T - UITSTEL INVESTERINGEN IN MISSING LINKS - VERKEERSCONGESTIE EN MODERNISERING WEGENNET - HOGE ENERGIEPRIJZEN - AFBOUW INDUSTRIELE SECTOR TEN VOORDELE VAN DIENSTEN - VERSCHUIVING RICHTING OOST-EUROPA

4.2.1.4 Huurmarkt

4.2.1.4.1 Aanbod

Voorraad

De verdere ontwikkeling van nieuwe semi-industriële en logistieke projecten zorgde in 2014 voor de verdere groei van de totale voorraad. De provincie Antwerpen blijft de belangrijkste provincie en heeft niet alleen de grootste voorraad maar kende in 2014 procentueel gezien ook de grootste groei. De groei in de andere provincies bleef beperkt. Daarnaast tekende ook Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen een mooie groei op. In Wallonië kende Luik nog een lichte groei daar waar in Henegouwen de voorraad ongeveer stabiel bleef.

Stock (m²)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Antwerpen	5.662.000	5.875.000	5.905.000	6.090.000	6.255.000	6.520.000	6.710.000
Oost-Vlaanderen	1.756.000	1.785.000	1.845.000	1.895.000	1.930.000	1.995.000	2.050.000
West-Vlaanderen	1.165.000	1.175.000	1.200.000	1.230.000	1.240.000	1.250.000	1.260.000
Limburg	3.916.000	3.925.000	3.945.000	3.955.000	4.045.000	4.060.000	4.090.000
Vlaams-Brabant		2.915.000	3.055.000	3.060.000	3.090.000	3.135.000	3.230.000
Brussel	4.675.000	795.000	810.000	835.000	845.000	850.000	855.000
Waals- Brabant		1.185.000	1.185.000	1.190.000	1.190.000	1.190.000	1.205.000
Luik	2.435.000	2.445.000	2.485.000	2.495.000	2.525.000	2.535.000	2.560.000
Namen	600.000	600.000	610.000	610.000	610.000	610.000	620.000
Henegouwen	1.636.000	1.775.000	1.940.000	1.955.000	1.990.000	2.035.000	2.040.000
Luxembourg	665.000	670.000	680.000	680.000	680.000	680.000	690.000
TOTAAL	22.510.000	23.145.000	23.660.000	23.995.000	24.400.000	24.860.000	25.310.000

Projecten

Binnen de ontwikkelingsmarkt blijft het beeld van de voorbije jaren zoals het is. Het semi-industriële segment wordt vooral in Vlaanderen gedomineerd door nationale of lokale spelers die verder gaan met de (speculatieve) ontwikkeling van eerder kleinschalige semi-industriële complexen waarbij de verkoop aan eindgebruikers primeert. In Wallonië verloopt de marktforming enigszins anders vermits daar voornamelijk de intercommunales de drijvende kracht zijn in de ontwikkeling van bedrijvenzones. Binnen deze zones worden gronden te koop gesteld waarop de bedrijven dan zelf kunnen bouwen.

Binnen de logistieke markt is er haast geen ruimte voor speculatieve ontwikkelingen. Het beperkte aantal ontwikkelingen in de logistieke sector is het werk van een handvol professionele spelers. Idealiter beschikken zij over een ruime grondvoorraad met reeds een bouwvergunning zodat er bij een concrete vraag snel kan gestart worden met de bouw. De nieuwste bouwtechnieken maken het mogelijk om op relatief korte termijn grote bedrijfshallen te realiseren.

Projecten (m ²)	Semi-industrieel	Logistiek (2015 - 2018)	Logistiek (> 2018)	Totaal
Antwerpen	122.452	548.612	262.500	933.564
Oost-Vlaanderen	15.703	235.817	294.450	545.970
West-Vlaanderen	138.176	-	58.500	196.676
Limburg	18.200	87.430	-	105.630
Vlaams-Brabant	110.286	180.675	65.000	355.961
Brussel	3.000	-	55.000	58.000
Waals-Brabant	9.617	27.000	-	36.617
Luik	5.000	38.000	265.000	308.000
Namen	5.400	14.457	-	19.857
Henegouwen	13.852	45.600	166.000	225.452
Luxembourg	2.520	-	110.000	112.520
TOTAAL	444.206	1.177.591	1.276.450	2.898.247

Op basis van de projectvoorraad zijn er heel wat mogelijkheden voor ondernemers mochten zij naar nieuwe gebouwen willen verhuizen of willen uitbreiden. Het gebrek aan gronden en gebouwen dient aldus gerelativeerd te worden. Bovendien zijn de mogelijke herontwikkeling van grote sites zoals het vroegere Opel-Antwerpen en Ford-Genk nog niet opgenomen in deze cijfers.

De belangrijkste projecten waarvan een aantal reeds tot de take up gerekend zijn vermits het om een ontwikkeling voor eigen gebruik gaat zijn ondermeer:

Gemeente	Adres / Project	Type	Oppervlakten (m ²)	Beschikbaarheid
2830 Willebroek	De Hulst	logistiek	170.000	(*)
2830 Willebroek	Bridge Logistics III	logistiek	40.000	(*)
4684 Hacourt	Trilogiport	logistiek	200.000	> 2015
6900 Haye	Lidl DC	logistiek	44.000	2016
2280 Grobbendonk	Antwerp East Port	logistiek	90.000	(*)
1120 Brussel(N-O-Heembeek)	Katoennatie (ex Marly)	logistiek	80.000	2015-2016
9000 Gent	Port of Ghent	logistiek	185.000	(*)
(*) bouw volgens concrete vraag				

Leegstand

De leegstand ging er in 2014 duidelijk op achteruit. In het algemeen is de leegstand voornamelijk terug te vinden bij tal van de oudere panden waarbinnen dikwijls slechts een beperkte ruimte beschikbaar is. Dynamische KMO-bedrijven verkiezen steeds meer de aankoop van moderne semi-industriële panden in nieuw ontwikkelingen waardoor de oudere panden leeg blijven staan en deze vaak tot afbraak en herontwikkeling veroordeeld zijn wat op zich een positieve evolutie is voor de verjonging van het industriële en logistieke vastgoed. Er kan een daling van de gemiddelde huurprijzen voor de leegstaand opgetekend worden wat logisch lijkt gezien de beperkte kwaliteit van de nog beschikbare panden.

Het aanbod aan moderne dadelijk beschikbare logistieke panden is uiterst beperkt. Gezien de korte tijd tussen aanvang en oplevering wordt er nauwelijks speculatief ontwikkeld. De beschikking over bouwklare terreinen en bouwvergunning is dan ook een belangrijke troef om snel op specifieke vragen te kunnen inspelen.

Beschikbaarheid (m²) 2014				Beschikbaarheid (€/m²/j) 2014		
	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Gewogen gemiddelde
Antwerpen	131.485	354.312	485.798	42	37	38
Oost-Vlaanderen	55.138	83.407	138.545	37	34	36
West-Vlaanderen	33.040	35.009	68.049	28	31	29
Limburg	73.307	134.640	207.947	39	38	38
Vlaams-Brabant	37.606	5.153	42.759	44	40	43
Brussel	70.867	48.625	119.492	48	52	49
Waals- Brabant	17.576	12.009	29.585	44	40	43
Luik	35.392	41.732	77.124	39	36	37
Namen	6.420	-	6.420	42	-	42
Henegouwen	37.174	24.834	62.008	37	30	34
Luxembourg	-	7.900	7.900	-	32	32
Totaal	498.005	747.621	1.245.627			

In absolute cijfers vertegenwoordigt de leegstand $\pm 5,00\%$ van de bestaande voorraad.

4.2.1.4.2 Vraag

Take up

De opname van industrieel vastgoed kende in 2014 een daling ten opzichte van 2013. Zowel het semi-industriële segment als het logistieke segment kenden een lichte daling. Een opvallende daling van de logistieke opname is terug te vinden in Brussel. Dit is het gevolg van één uitzonderlijke mega deal in 2013 (BPost: ± 80.000 m²). In Vlaanderen blijven de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen goed presteren maar is er een terugval in de andere provincies. In Wallonië presteren Luik en vooral Henegouwen minder goed. De as Namen-Luxemburg doet het dan weer opvallend goed al gaat het hier doorgaans om dossiers met take up voor eigen gebruik en dus niet om huurtransacties.

Take-up (m²)*	2012			2013			2014		
	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Totaal
Antwerpen	308.696	137.465	446.161	173.599	229.375	402.974	224.829	255.216	480.045
Oost-Vlaanderen	163.947	26.237	190.184	102.167	77.620	179.787	123.148	60.080	183.228
West-Vlaanderen	56.811	83.107	139.918	70.335	32.495	102.830	33.405	51.500	84.905
Limburg	29.606	54.934	84.540	8.663	68.300	76.963	6.110	65.202	71.312
Vlaams-Brabant	118.385	29.003	147.388	134.280	104.492	238.772	92.085	86.028	178.113
Brussel	27.290	12.870	40.160	49.611	131.604	181.215	30.888	27.209	58.097
Waals-Brabant	25.053	-	25.053	26.230	-	26.230	56.196	18.499	74.695
Luik	79.205	124.952	204.157	41.682	66.168	107.850	20.743	81.224	101.967
Namen	5.950	28.012	33.961	5.908	16.500	22.408	18.919	12.644	31.563
Henegouwen	16.968	18.273	35.241	22.598	43.036	65.634	9.059	7.912	16.971
Luxembourg	1.055	-	1.055	-	-	-	-	55.000	55.000
TOTAAL	832.964	514.853	1.347.817	635.073	769.590	1.404.663	615.382	720.514	1.335.896

De absorptieperiode, bepaald op basis van de huidige beschikbare oppervlakten met toevoeging van de projecten en gerelateerd aan de historische take-up, vertoont in het algemeen een daling. De voornaamste reden is terug te vinden in de daling van de beschikbaarheid in combinatie met een hoger historische take up die het gevolg is van de relatief sterke opnamecijfers gedurende de voorbije 5 jaar.

Hoewel de take up in Oost-Vlaanderen de voorbije jaren meer dan behoorlijk was heeft deze provincie de grootste absorptieperiode in Vlaanderen. Deze is te wijten aan de aanwezigheid van tal van grote logistieke projecten (bijvoorbeeld Port Of Ghent (± 180.000 m²)) in de Gentse havenzone en de relatief beperkte opname die hier tegenover staat.

Zowel naar beschikbaarheid als naar vraag en projecten blijft Antwerpen de belangrijkste provincie waar de meeste activiteiten op semi-industrieel en logistiek niveau plaatsvinden. In Wallonië voert de provincie Henegouwen de rangschikking aan. Tegenover de ruime projectvoorraad staat immers een beperkte vraag die de voorbije jaren verder is teruggevallen ondanks tal van overheids-inspanningen.

Hoe deze absorptiegraad in de toekomst verder zal evalueren zal sterk afhangen van de economische toestand en het vermogen om nieuwe logistieke spelers aan te trekken. Op dit ogenblik is er steeds meer sprake van verschuivingen naar nieuwere panden, wat op zich een goede zaak is, maar vestigen er zich nauwelijks nieuwe spelers. Verschuivingen binnen bestaande gebouwen maken dan wel deel uit van de take-up doch deze zorgen niet voor een opname vanuit de voorraad huidige leegstaande gebouwen of projecten en doen de absorptie dus niet dalen. Hoe dan ook zullen de aangekondigde projecten slechts heel geleidelijk ontwikkeld worden volgens actuele marktvraag zodat de volledige invulling ervan jaren in beslag kan nemen.

Logistiek & Semi-industrieel	Beschikbaarheid (m ²) *	Projecten (m ²)	Historische take-up (m ²)**	Absorptie (jaar)
Antwerpen	438.000	933.500	441.000	3,1
Oost-Vlaanderen	101.000	545.500	170.000	3,8
West-Vlaanderen	68.000	196.500	81.500	3,2
Limburg	207.500	105.500	87.500	3,6
Vlaams-Brabant	36.000	355.500	172.500	2,3
Brussel	48.500	58.000	90.000	1,2
Waals-Brabant	22.500	36.500	39.000	1,5
Luik	77.000	308.000	116.500	3,3
Namen	6.000	19.500	21.500	1,2
Henegouwen	49.500	225.000	61.000	4,5
Luxembourg	<i>niet representatief</i>			
TOTAAL	1.054.000	2.783.500	1.280.500	2,8

(cijfers per 31/12/2014)

Huurprijzen

De huurprijzen bleven in het algemeen net als de voorbije jaren stabiel. Deze zijn indicatief. In bepaalde omstandigheden zijn er commerciële tegemoetkomingen maar deze zijn eerder beperkt en niet te vergelijken met deze in het kantoorvastgoed. Tophuurprijzen binnen de provincie Antwerpen zijn terug te vinden in het nieuwe logistieke park De Hulst. In de regio Brussel worden de hoogste prijzen genoteerd in de Brucargo luchtvrachtzone. In beide gevallen gaat het om een beperkt aantal moderne nieuwbouwontwikkelingen.

In deze nieuwe op maat ontwikkelde projecten speelt de specificiteit en de flexibiliteit van het gebouw vaak een grote rol waarbij de huurprijs op dat ogenblik niet de belangrijkste plaats inneemt als keuzecriterium. Het is dan ook niet te verwonderen dat tal van oudere loodsen ondanks bodemhuurprijzen niet meer ingevuld raken. Door een te beperkte vrije hoogte of onvoldoende aantal laadkades is een efficiënte uitbating niet meer mogelijk waardoor de grote logistieke spelers dergelijke panden links laten liggen. In deze gevallen lijken afbraak en heropbouw op termijn de enige logische keuze.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huurprijzen voor logistiek vastgoed in de verschillende provincies.

Provincie/regio	Maximum logistiek 2011 €/m ² /j	Maximum logistiek 2012 €/m ² /j	Maximum logistiek 2013 €/m ² /j	Maximum logistiek 2014 €/m ² /j	Evolutie
Antwerpen	46	46	45	46	=
Oost-Vlaanderen	42	42	39	39	=
West-Vlaanderen	38	38	38	38	=
Limburg	39	39	40	40	=
Vlaams-Brabant	50	50	51	52	=
Brussel					
Waals - Brabant					
Luik	39	39	40	39	=
Namen	40	40	40	40	=
Henegouwen	38	38	38	38	=
Luxembourg	35	35	35	35	=

4.2.1.5 Investeringsmarkt

Investeringsvolume

De investeringsmarkt kende in 2014 een forse stijging ten opzichte van de voorgaande jaren. De grootste deals werden afgesloten door de Belgische Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV). Zij blijven nog steeds op zoek naar logistieke sites met kwalitatieve huurders. Het aanbod is evenwel beperkt waardoor het rendement van dit type panden eerder neerwaarts gericht is. De semi-industriële markt is eerder in handen van ontwikkelaars die hun projecten in eerste instantie oprichten voor de verkoop aan eindgebruikers.

Evolutie investeringsvolume

2004	140.000.000 €
2005	99.000.000 €
2006	305.000.000 €
2007	600.000.000 €
2008	431.500.000 €
2009	135.000.000 €
2010	145.000.000 €
2011	165.000.000 €
2012	155.000.000 €
2013	195.000.000 €
2014	283.000.000 €

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste investeringstransacties van het voorbije jaar.

Plaats	Opp. (m ²)	Investeerder	Type	Rendement/ Investeringswaarde
Opglabbeek, Weg naar Zwartberg	77.000	Intervest O&W	Logistiek	(*)
Bornem, Maritieme Logistics	72.000	WDP	Logistiek	(*)
Aarschot, Nieuwlandlaan	31.000	Starwood Capital	Logistiek	> 2015
Bornem, Pedro Colomalaan	31.000	PELP/Prologis	Logistiek	2016
Willebroek, De Hulst (Neovia)	19.500	Montea	Logistiek	(*)
Willebroek, De Hulst (Dachser)	9.000	Montea	Logistiek	2015-2016
Brucargo, Nippon Express	6.000	Montea	Logistiek	(*)

De Belgische GVV's nemen net als in 2013 het overgrote deel van de transacties voor hun rekening. De aanvangsrendementen liggen doorgaans boven de 7%. Hoewel deze niet tot het investeringsvolume worden gerekend vormen de aankopen voor eigen gebruik eveneens een belangrijke drijfveer in de prijszetting.

Rendementen

De rendementen kennen een stabiel verloop al is er tendens tot daling bij het kwalitatief lange termijn verhuurd vastgoed. De scherpste rendementen situeren zich rond de 7%. De verdere daling van de rente vormt hierbij een belangrijke katalysator en biedt de mogelijkheid aan de GVV's om tegen gunstige voorwaarden geld op te halen door de rechtstreekse uitgifte van bedrijfsobligaties. Door beleggershonger in vastgoedaandelen konden er in 2014 ook meerdere kapitaalverhogingen met succes worden afgerond.

4.2.1.6 Perspectieven

Na de zwakke economische groei van het BBP met $\pm 1\%$ in 2014 kondigt 2015 zich nog zwakker aan met een verwachte groei van 0,9%. Het consumentenvertrouwen blijft intussen ongeveer stabiel doch sterk negatief sinds de terugval in het voorjaar van 2014. De extreem lage rente die een stevige stimulans zou moeten zijn voor de bedrijfsinvesteringen lijkt intussen de economische groei maar niet te kunnen aanzwengelen.

Voor (lokale) KMO-bedrijven met voldoende liquide middelen vormt de lage rente en de lage economische groei een stimulans om te investeren in vastgoed voor eigen gebruik. Dit kan een verdere stimulans betekenen voor de projectontwikkelingen binnen dit segment.

De aantrekkingskracht van België als vestigingsplaats voor internationale bedrijven is cruciaal voor de eventuele komst van nieuwe grote distributiecentra wat een belangrijke stimulans zou betekenen voor de logistieke markt. Zoals eerder aangehaald beschikt België in dat opzicht over een aantal belangrijke troeven. De logistieke kennis is aanwezig, de huurprijzen zijn betaalbaar en ondanks de beperkte ruimte moet het mogelijk zijn om bij een concrete vraag een passende invulling te bieden. Jammer genoeg raken een aantal zwakke punten zoals de loonkost en de verkeerscongestie maar niet opgelost zodat er ook de komende jaren nog heel wat creativiteit en overredingskracht nodig zal zijn om nieuwe grote spelers te kunnen strikken. Een verder doorgedreven automatisering als reactie op de hoge loonkost zorgt dan misschien niet voor veel bijkomende jobs in de logistiek maar het kan wel de toegevoegde waarde binnen de sector helpen vergroten en in een optimistisch scenario kan de kennis die hiermee opgedaan wordt een nieuw exportproduct vormen.

4.2.2 De logistieke en semi-industriële vastgoedmarkt in Frankrijk

4.2.2.1 Economische context

De Franse economie lijkt zich geleidelijk te herstellen van de zware klappen die ze kreeg door de wereldwijde recessie en de onrust in de eurozone. Het INSEE (het – Franse – Institut national de la statistique et des études économiques) verwacht tegen midden 2015 een bbp-groei van 0,7% op jaarbasis tegen 0,3% over de voorbije drie jaren (2012, 2013 en 2014). De Franse economische activiteit zou in het eerste semester van 2015 dus weer wat opleven door het aantrekken van de verwerkende nijverheid (+1,0% midden 2015 na +0,3% in 2014) en van de energieproductie (+2,2% midden 2015 na -2,1% in 2014). De activiteit in de sector van gebouwenconstructie en openbare werken is in 2014 echter blijven krimpen. De bouwfederatie verwacht in 2015 géén verbetering en gaat uit van een productiedaling met 0,4% in 2015.

De koopkracht van de gezinnen is na de stagnatie van 2013 licht gestegen. De beperkte inflatie – in combinatie met de versnelde toename van de inkomsten uit activiteiten – lijkt een basis voor opleving van de consumptie in 2015. De consumptie van de Franse gezinnen zou van midden 2014 tot midden 2015 met 1,0% stijgen. Bovendien zou de sterke daling van de olieprijs van juli tot november 2014 (van \$111,80 naar \$78,40 per vat) zowel de koopkracht van de gezinnen als de marges van de bedrijven ondersteunen.

Na de terugval van 2013 zijn de gezinsinvesteringen in 2014 verder afgenomen (-6,3%). Ook in 2015 blijft die daling zich doorzetten. De bedrijfsinvesteringen zullen daarentegen stabiel blijven: het effect van het zeer lage niveau van de reële intrestvoeten zal het effect van de zeer zwakke marges van niet-financiële ondernemingen op de productieve investering neutraliseren. De structurele hervormingen (opmars van 'Crédit d'impôt pour la Compétitivité et l'Emploi' of 'belastingkrediet voor concurrentiekracht en werkgelegenheid'; invoering van responsabiliserings- en solidariteitsverdragen) zouden nochtans ruimte moeten bieden voor een lichte versnelling van hun uitgaven voor productieve investeringen en leiden tot productiviteitswinsten. Het INSEE verwacht voorts een beperkte kredietmarkt in 2015, te wijten aan een slechte overbrenging van het meegaande monetaire ECB-beleid op het beleid inzake kredietverlening van de Franse banken. De productieve investering via schuldopbouw lijkt dus op korte termijn nog niet te verwachten.

Anderzijds zou de recente waardevermindering van de euro de Franse export moeten ondersteunen. Bij ongewijzigde overige factoren zou de volumestijging van de Franse export, die merkbaar was vanaf het 4e kwartaal 2014, zich in het 1e halfjaar 2015 moeten doorzetten en de trend tot marktaandeelverlies van Frankrijk in de buitenlandse handel moeten compenseren.

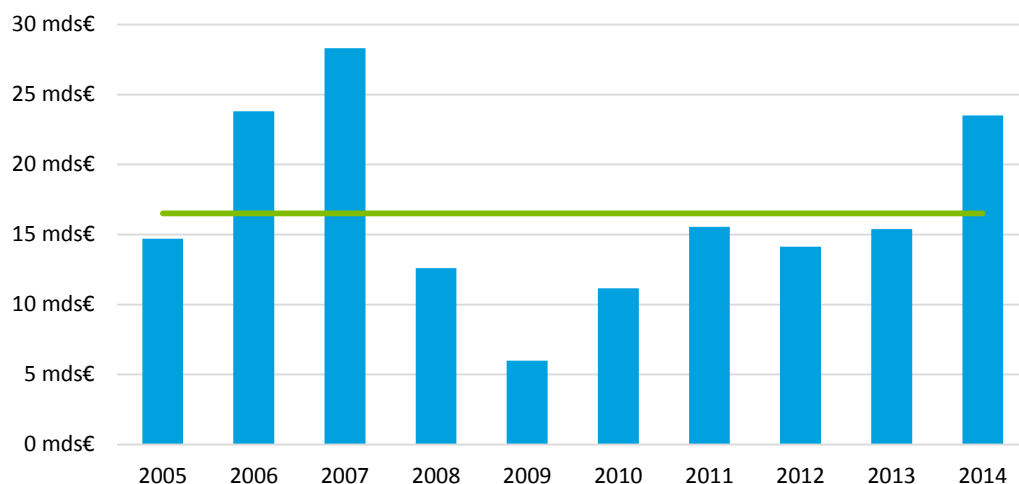
De wereldwijde activiteit is in 2014 lichtjes versneld. De ontwikkelde economieën trekken zich op aan de groei in de Verenigde Staten die zich verder doorzet. Net zoals in de VS lijkt zich ook in de eurozone een economische heropleving aan te kondigen. De vaart hiervan zal echter afhangen van initiatief vanwege economische spelers in een veeleer afwachtcende context. De Franse economie zou moeten profiteren van het dynamisme van andere wereldeconomieën, ondanks de vertraging van het groeiritme van de opkomende economieën.

4.2.2.2 Algemeen overzicht van de bedrijfstvastgoedmarkt

Het investeren in bedrijfstvastgoed, inzake groei op jaarbasis, was in Frankrijk dynamischer dan in de andere grote Europese markten. Door het onverminderde investeringsritme tegen het jaareinde kon weer worden aangeknoopt met het investeringsniveau van voor de crisis. Ook de huurmarkt deed het goed. Dit blijkt uit de duidelijke heropleving van de huurtransacties voor kantoren in Ile-de-France over het hele jaar 2014.

Op de **investeringsmarkt** lag het totale volume voor het jaar 2014, afhankelijk van de bron, tussen 22,5 en 23,5 miljard euro aan engagementen in bedrijfstvastgoed in Frankrijk, of een stijging met bijna 50% tegenover 2013. De trends verschillen echter aanzienlijk volgens de typologie van de activa.

Investerings in bedrijfstvastgoed zonder meer (zonder diensten) in Frankrijk, met tienjaargemiddelde



Bron: BNP Paribas RE

Nog meer dan in 2013 werd het investeringsvolume in 2014 opgeblazen door de realisatie van grote operaties en de rem op de daling van het aantal transacties. (Na een afname van 451 transacties in 2011 naar 393 in 2013, werden in 2014 weer 415 transacties geregistreerd.)

Zo ging het bij 23 operaties, samen goed voor ruim 46% van het totale geïnvesteerde volume, om bedragen van meer dan 200 miljoen euro. Het aandeel van de mega-deals heeft dat van de jaren 2006 en 2007 (resp. 41% en 39%) dus overschreden. Dat heeft vooral te maken met:

- de aankoop van het gebouw Cœur-Défense door Lone Star van 182.000 m² kantoorruimte op La Défense, voor 1,28 miljard euro.
- de verkoop van een portefeuille van 57 winkelgalerijen in Frankrijk door Klépierre aan Carmilla (Carrefour), voor 1,41 miljard euro.

De internationale investeerders waren het hele jaar aanwezig en hebben hun posities zelfs versterkt. De bedragen die ze in Frankrijk investeren, stegen in 2014 met 54%. De buitenlandse investeerders zijn vooral Europees (41%) en Amerikaans (35%), en bij deze laatsten vinden we enkele nieuwe namen.

De nationale beleggers blijven net als de vorige jaren in de meerderheid, met 65% van het investeringsvolume in 2014. De institutionele beleggers waren in 2014 andermaal het meest actief, hetzij direct (verzekeraars of SCPI's = burgerlijke vastgoedbeleggingsvennootschappen), hetzij via OPCI's van het RFA-type (= collectieve vastgoedbeleggingsinstellingen met lichtere werkingsregels. De beleggingsfondsen (23,5%) en de genoteerde grondmaatschappijen (28%) vertegenwoordigen samen meer dan de helft van de verkooptransacties op de Franse markt.

Geografisch blijft Ile-de-France de geprivilegieerde markt van de investeerders, met 70% van de acquisities in Frankrijk in 2014. De volumes zijn echter gestegen over het hele grondgebied en zelfs nog meer in regio's.

De kantoorgebouwen eisen het leeuwendeel van alle investeringen op, met 65% van het totale geïnvesteerde bedrag (14,6 miljard euro), maar blijven stabiel tegenover 2013. De investeringen in Franse retail komen met 27% van het geïnvesteerde totaal op de tweede plaats. Dat is een stijging met 9 procentpunten op een jaar. Deze opmars bij de handelsactiva werd royaal gedragen door de transactie van de Klépierre-portefeuille naar Carmilla. Omgekeerd gaan de investeringen in semi-industrieel en logistiek vastgoed er licht op achteruit tegenover 2013, tot een totaalbedrag van 1,8 miljard euro. De markt steunt op portefeuille-overdrachten bij een beperkt aanbod aan "prime" logistieke activa.

Het rentevoetverschil tussen "core" activa en secundaire activa is in 2014 nog breder geworden. De markt toont een regelmatige en gestage daling van de rendementspercentages voor "prime" vastgoed. Enerzijds blijft de vraag groot wegens de instroom van liquiditeit en de historisch lage kostprijs van geld (OAT TEC-rente op 10 jaar bedroeg 0,92% in december 2014); anderzijds is het aanbod structureel beperkt voor de "core" activa. De Parijse "prime" is tot 3,75% gedaald voor kantoorgebouwen en tot 3,25% voor handel op gelijkvloerse verdiepingen in de beste wijken van de hoofdstad. Deze druk op het aanbod heeft heel wat beleggers ertoe aangezet om hun risico/rendement-profiel te versoepelen. We zien voor de beveiligde activa dus een homogenisering van de rendementspercentages per grote zone (Parijs, "première couronne" en goed bereikbaar met openbaar vervoer, "deuxième couronne" met diepgang voor huurmarkt...). De hiërarchie blijft echter overeind met de meer secundaire activa en de te bewerken producten.

Op de **huurmarkt voor kantoren** zien we een duidelijke heropleving van de transacties in 2014, vooral in het 1e semester. Over het hele jaar werd een take-up van ruim 2,1 miljoen m² genoteerd voor Ile-de-France: een duidelijke stijging (+13%) tegenover 2013. Dit resultaat benadert het tienjarig gemiddelde voor de take-up in Ile-de-France, maar blijft onder het geregistreerde gemiddelde van 2,3 miljoen m². De take-up van 2014 werd vooral gedragen door een opleving van transacties boven 5.000 m² (+24% tegenover 2013), vooral gedreven door reorganisaties in vastgoedbeleid van grote groepen (Crédit Agricole, AXA, Generali, Safran, Veolia, L'Oréal...). Een groot aantal (dertien) grote transacties was geconcentreerd op La Défense, zoals:

- KPMG in de Egho-toren op La Défense – 40.000 m²;
- AXA IM in de Majunga-toren op La Défense – 30.000 m²;
- HSBC in Cœur Défense – 23.000 m².

De geografische ongelijkheid bleef groot in 2014, maar minder uitgesproken dan in 2013. Globaal zijn de klassieke zakenwijken de sectoren met de meest dynamische take-up. De verhandelde oppervlaktes zijn significant toegenomen op La Défense (+123% in vergelijking met 2013), in Neuilly/Levallois (+40%) en in Parijs intra-muros. Omgekeerd bereiken de andere sectoren van de "Croissant Ouest" en van de "première couronne" hun tienjarig gemiddelde niet. Overigens moet de zeer mooie prestatie van La Défense gerelativeerd worden: het gaat vooral (60%) om endogene bewegingen van ondernemingen.

In de regio Lyon bereikte de take-up 242.625 m², of een daling met 4% tegenover 2013, in tegenstelling tot de vooruitgang in Ile-de-France. 52% van de verhandelde oppervlakten zijn nieuwe kantoorruimtes, en in 77% van de uitgevoerde transacties gaat het om oppervlakten < 500 m². De wijken Gerland en Part-Dieu slopen 43% van de take-up op (resp. 24% en 19% in die orde). Ook in Lille daalde de take-up, nog sterker dan in Lyon, tot 112.548 m² (waarvan 29% nieuwe kantoren). Omgekeerd toont de regio Marseille het grootste transactievolume van de voorbije tien jaar, met een take-up van 94.000 m². Deze prestatie is vooral te danken aan meerdere grote transacties op nieuwe gebouwen.

Het kantooraanbod is in 2014 relatief stabiel gebleven in Ile-de-France. Op 31 december 2014 bedraagt dit 4,96 miljoen m². Ook het aandeel van nieuw of geherstructureerd aanbod in het totale aanbod is stabiel gebleven, rond 25%. Het zwakke aantal opleveringen in de voorbije maanden zou het beschikbare aanbod in 2015 logischerwijze echter moeten doen krimpen. Volgens het onderzoek van Paris Crane Survey was op 30 september 2014 ook het nieuwe aanbod in de steigers bijzonder zwak (580.000 m²). In de voorbije zomer werden slechts 13 nieuwe werven gestart, of een drie maal kleiner volume dan eind 2013.

De leegstandsgraad in Ile-de-France bedraagt 7,6%, te vergelijken met 7,4% in 2013 en 6,9% in 2012. Die leegstandsgraad is zeer variabel: 16% in Péri-Défense tegen 5% in Parijs intra-muros. Dit draagt bij tot instandhouding van de grote verschillen in huurwaarden (nominale huur HT HC / m² / jaar):

- In Parijs QCA bedraagt de "prime" huur 746 €/m²: dat is nagenoeg evenwaardig (-1%) met 2013.
- De gemiddelde huurprijzen voor Parijs QCA en Ile-de-France zijn licht gestegen, resp. naar 513 en 372 €/m².
- Voor La Défense zijn de huurprijzen voor "prime" en "second" op een jaar met 13% gestegen tot 475 en 450 €/m²/jaar. Omgekeerd is de prime huur met 3,5% gedaald tot 540 €/m²/jaar (voor de huurneming van AXA op de Majunga-toren).

De nominale waarden verbergen overigens de belangrijke inspanningen (tot 25-30%) die verhuurders leveren op de economische huurprijzen en waardoor dynamiek in de markt kon worden gebracht.

Wat de regio van Lyon aangaat, heeft het kantooraanbod in 2014 zijn hoogste niveau van de voorbije tien jaar bereikt. De voorraad aan beschikbare kantoorruimte stijgt in de agglomeratie Lyon met 16% tot een totaal van 399 000 m².

De "prime" nominale huurwaarde stijgt naar 280 €/m² in Lyon (+ 3,7%), en naar 300 €/m² in Marseille (+11%) terwijl ze in Lille stabiel blijft rond 220 €/m².

4.2.2.3 Huurmarkt

... van logistiek vastgoed (opslagplaatsen > 5.000 m²)

TAKE-UP

In 2014 is het take-upvolume op de huurmarkt voor opslagplaatsen van meer dan 5.000 m² per eenheid op jaarbasis gedaald met 6,9%, met 2,45 miljoen m² aan transacties. De logistieke markt heeft de prestatie van 2013 – toen in Frankrijk meer dan 2,6 miljoen m² werd verhandeld – dus niet kunnen evenaren. Ondanks die terugval blijft het resultaat beter dan het gemiddelde van de voorbije 10 jaar. Net als in 2013 dreef de markt op transacties voor eigen rekening en instapklare transacties die goed zijn voor 42% van de verhandelde oppervlakte. Het aandeel van dit soort transacties in het totale volume blijft significant, ondanks een terugval met 20% in 2014 voor de instapklare volumes en de voor eigen rekening verhandelde volumes, na de forse stijging met 48% in 2013. De laders, vooral de spelers in de grootdistributie van voeding, realiseerden de meerderheid van de take-up (60%). Zij positioneren zich op grotere oppervlakken dan de dienstverleners, waaronder de 10 belangrijkste van het jaar.

De Franse logistieke markt blijft heterogeen. In 2014 zijn er verschillen in dynamiek tussen de regio Ile-de-France en andere Franse regio's, maar ook onderling binnen de regio's van de Dorsale Nord-Sud.

Globaal hebben de regionale markten in 2014 een forse terugval (-22% op jaarbasis) laten optekenen, met transacties voor 1,6 miljoen m² in 2014 tegenover 2 miljoen m² in 2013. In tegenstelling tot 2013 lijkt de Dorsale echter komaf te maken met de dalende lijn: de dynamiek werd teruggevonden met 80% van de verhandelde volumes tegenover slechts 55% in 2013.

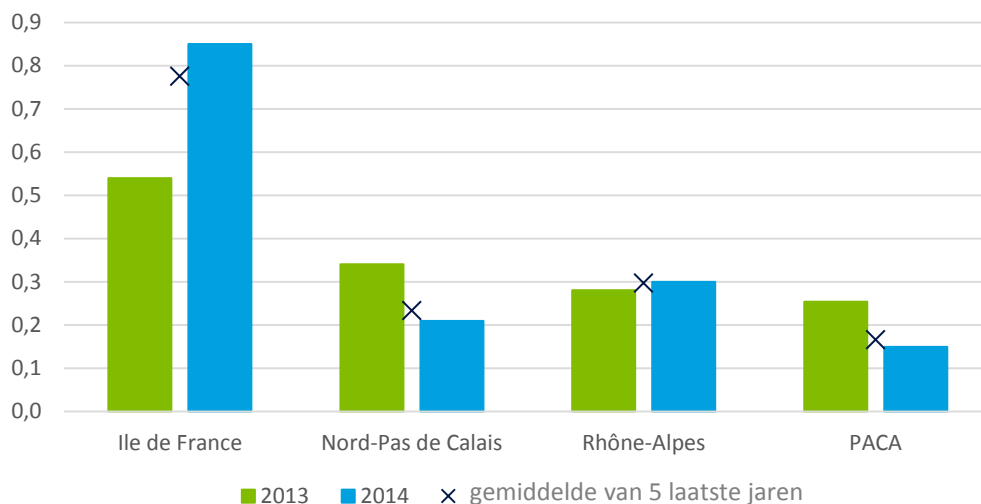
In 2014 werd op Ile-de-France 850.000 m² verhandeld. Dat is een forse stijging met 57% tegenover het rampzalige jaar 2013. De prestatie van Ile-de-France heeft een gunstig effect op de totale Franse logistiekmarkt. Deze dynamiek is vooral te verklaren door een grote vraag naar opslagplaatsen in de A-klasse die zelfs drie keer het transactievolume van 2013 bedraagt. De huurmarkt in Ile-de-France werd dan weer gedragen door elf transacties van meer dan 20.000 m². De statistieken voor 2014 van deze IdF-markt zijn echter kunstmatig opgepompt door handtekeningen die al in 2013 werden gerealiseerd; een groot aantal instapklare projecten werden in 2014 – vrij van enig verhaal – geboekt.

Het zuiden van Ile-de-France bleef de meest actieve sector van de regio, met 35% van de verhandelde oppervlakken waarvan twee instapklare huurpanden (Toys R US en Carrefour) met elk een oppervlakte van meer dan 50.000 m². Na zijn terugval met meer dan 30% van zijn verhandelde volumes in 2013, kende het noorden van Ile-de-France in 2014 de sterkste vooruitgang van de regio (+100%). Ook het oosten ging erop vooruit. Alleen het westen van Ile-de-France zag geen vooruitgang in het volume verhandelde oppervlakken maar bleef stabiel tegenover 2013.

In de regio Lyon nam de take-up eveneens toe, maar minder gezwind, tot ongeveer 300.000 m², zowat gelijk aan het tienjarig gemiddelde. Deze dynamiek vraagt echter relativering aangezien een derde van dit volume te verklaren is door de bouw van een instapklare infrastructuur van 106.000 m² in Villette d'Anthon, voor de aankoopcentrale van Leclerc. Er is vooral (80%) vraag naar opslagplaatsen in de A-klasse. We stellen een afname vast van de vraag naar het bestaande. Dat is het resultaat van een markt die aan aanbodzijde minder kwaliteitsactiva beschikbaar heeft maar tegelijk wel opportuniteiten biedt tot ontwikkeling van grote platformen op sites in herkwalficatie met verouderende gebouwen.

De regionale markten van de Dorsale (Lyon, Lille, Marseille) registreerden niet allemaal dezelfde prestaties. De regio's Nord-Pas-de-Calais en PACA doen het – na een prima 2013 – wat minder goed in termen van take-up. Regio Nord-Pas-de-Calais noteert 210.000 m² aan verhandelde volumes of een verlies van 38% over een jaar. De regio PACA ziet het take-upvolume met 41% op jaarbasis dalen tot 150.000 m². Deze terugval is vooral te wijten aan twee instapklare operaties die in 2013 werden gerealiseerd, en die goed waren voor 160.000 m². De verhandelde volumes werden globaal getroffen door een vermindering van de instapklare operaties en deze voor eigen rekening.

Evolutie van de take-up voor de belangrijkste logistiekmarkten (in miljoen m²)



AANBOD

Het aanbod werd in Frankrijk gekenmerkt door een stijging met 11% over één jaar tot 3,9 miljoen m² beschikbaar op 1 januari 2015. De hausse dreef op een baisse van het globale volume van de transacties tegenover 2013. De verhandelingen bleven andermaal vooral de instapklare huurprojecten of projecten voor eigen rekening betreffen, waarmee de beschikbare voorraad niet weggewerkt wordt.

Ile-de-France concentreert bijna de helft van de beschikbare voorraad in Frankrijk (48%).

Het aanbod aan "blanco" lanceringen blijft al ruim vier jaar marginaal. Dit leidt tot schaarste aan nieuwe opslagplaatsen, weliswaar gecompenseerd door tweedehands opslagplaatsen van A-klasse die op de markt worden gezet.

Het aanbod aan activa van A-klasse blijft heterogeen volgens geografische zones. In de streek van Orleans is dat slechts een derde van de beschikbaarheden, in de Nord 47%, in Ile-de-France 57%, in PACA 59% en in de regio Rhône-Alpes 68%. De toename van het beschikbare aanbod in A-klasse is significant in de regio Lyon: 24% méér op jaarbasis. De veroudering van de beschikbare voorraad leidt tot herneming van de ontwikkelingsprojecten in het raam van de operatie tot herkwalificatie van sites bij gebrek aan beschikbare gronden.

WAARDEN

Ook in 2014 hebben de commerciële voordelen waarmee verhuurders tot elke prijs leegstand trachten te voorkomen, bijgedragen om de nominale waarden te handhaven. De nominale huurwaarden bleven dus over het hele grondgebied vrij stabiel. Gemiddeld stellen we 1,5 à 2 maanden huurvrijdom vast per jaar vaste huurperiode.

De markt wordt niettemin gekenmerkt door een zeer grote heterogeniteit van de huurwaarden, met enerzijds opwaartse druk op bepaalde micromarkten met weinig aanbod en anderzijds meer commerciële voordelen in sommige zones met een overaanbod of die minder gunstig gelegen zijn. De waarden kunnen sterk variëren, met een zeker aantal differentiërende criteria, volgens de intrinsieke kwaliteit van het gebouw, de ligging, de fiscaliteit van de gemeente en het soort transactie (product beschikbaar op de markt, instapklaar project, ...). Het verschil tussen de "prime" huurwaarden op Ile-de-France en die van andere regionale markten is overigens significant.

Nominale "prime" huurtarieven (in € /m²/jaar excl. taks)

Ile de France	Lyon	Lille	Marseille	Orléans
48-55	42-45	36-44	41-43	35-40

Bron : CBRE, Keops & BNP RE

... van de semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen (< 5.000 m²)

TAKE-UP

Er zijn weinig statistische data beschikbaar voor het vastgoedsegment van de semi-industriële ruimtes dat veel heterogener en ouder is dan dat van de logistiek.

De transacties met betrekking tot semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen (< 5.000 m²) in Ile-de-France zijn na een moeilijk jaar 2013 in 2014 tot 865.000 m² geklommen. Deze stijging met 20% op jaarbasis voor de verhandelde volumes brengt de take-up opnieuw naar het niveau van het tienjaargemiddelde voor Ile-de-France. Meerdere instapklare transacties bliezen de markt nieuw leven in. Acquisitie van ruimte blijft een minderheid; het beschikbare aanbod voor verkoop blijft onvoldoende om de vraag te beantwoorden.

De geografische structuur van de markt van semi-industriële ruimtes en kleine opslagplaatsen in Ile-de-France blijft ongewijzigd:

- de noordelijke en zuidelijke sectoren van Ile-de-France concentreren ongeveer twee derden van de verhandelde volumes, vooral tussen de A86 en de noordelijke uithoek van Ile-de-France, en in de zones van Saint-Quentin-en-Yvelines en Courtabœuf in het zuiden;
- de oostelijke sector wordt gedragen door de markten van Marne-la-Vallée, Montreuil en Fontenay-sous-Bois;
- de westelijke sector wordt gedomineerd door Gennevilliers.

In de regio Lyon is de take-up voor semi-industriële ruimtes nagenoeg stabiel gebleven (-0,6%), met een verhandelde oppervlakte van 320.000 m². Het jaar 2014 is in regio Lyon het 5e opeenvolgende jaar met een goed presterende markt voor semi-industriële ruimtes. Acquisities zijn goed voor bijna de helft van de take-up, vooral voor de grote oppervlakken. De markt blijft profiteren van de aantrekkelijke rentevoeten.

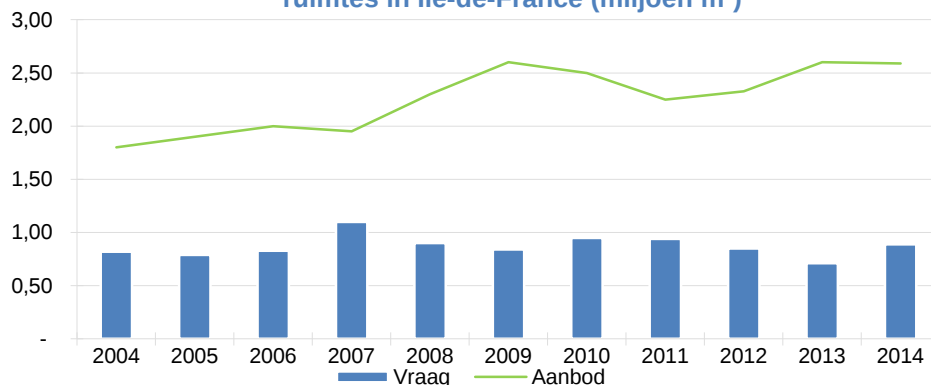
AANBOD

Op 1 januari 2015 bedraagt de direct beschikbare voorraad in Ile-de-France meer dan 2,5 miljoen m². Het volume blijft dus relatief stabiel sinds de hausse van 14% in 2012.

Het directe aanbod bestaat nagenoeg volledig uit oppervlakken in gebruikte staat, en de veroudering vormt op lange termijn een kritieke uitdaging. Het feit dat vraag en aanbod niet zo goed matchen, lijkt in deze activaklasse een vast gegeven te zijn, vooral door het gebrek aan kwaliteitsproducten op de markt. De voorraad zal in 2015 inderdaad met slechts 40.000 m² aan nieuwe of geherstructureerde semi-industriële oppervlakken ("blank" aanbod) gevoed worden. Het "grijze" aanbod komt in de buurt van 200.000 m². Het toekomstige aanbod dat al vaststaat, komt vooral van vrijmaking van oude gebouwen.

De regio Lyon heeft een voorraad aan beschikbare semi-industriële ruimten van ongeveer 600.000 m². Net zoals in Ile-de-France vraagt ook de veroudering van het park rond Lyon een heropleving van de productieactiviteit. Tegenover de risico-aversie geniet de markt van de terugkeer van instapklare panden. Wat het grondaanbod betreft, werd de psychologische drempel van 100€/m² doorbroken.

Evolutie van de markt van de gebruikers van semi-industriële ruimtes in Île-de-France (miljoen m²)



Bron: CBRE

WAARDEN

De zeer brede prijsvorken voor huurprijzen en verkoopprijzen zijn tekenend voor diepgewortelde structurele ongelijkheden op deze markt, waar de activa traditioneel heterogeen zijn.

De huurwaarden zijn in 2014 globaal stabiel gebleven. In Île-de-France heeft de lichte "repricing" enkel de activa intra A86 noordelijk van Parijs getroffen; de huurprijsvork ging van 90-115 in 2013 naar 95-140 in 2014. In de regio Lyon is de gemiddelde huurprijs voor nieuwe panden nagenoeg stabiel gebleven. De gemiddelde huurprijs voor ruimtes in gebruikte staat daalde echter met 9% naar 50 € HT HC / m² / jaar.

We hebben de waarden hieronder gebundeld volgens geografische zones:

Huurwaarden semi-industriële ruimtes in Île-de-France (in euro HT HC/m²/jaar) 31 december 2014

Geografische zone		Nieuw	Gebruikte staat
Noord	Intra A86	95-140	60-107
	Tussen A86 en Francilienne	60-85	45-75
	Buiten de Francilienne	N.S	N.S
West	Intra A86	100-120	65-90
	Tussen A86 en Francilienne	75-85	40-80
	Buiten de Francilienne	75-85	40-80
Oost	Intra A86	80-150	75-80
	Tussen A86 en Francilienne	80-85	65-75
	Buiten de Francilienne	75-90	45-60
Zuid	Intra A86	80-95	65-80
	Tussen A86 en Francilienne	70-85	60-75
	Buiten Francilienne	65-85	60-70

N.S: Niet significant

Bron: CBRE

Gemiddelde huurwaarden semi-industriële ruimtes regio Lyon (euro HT HC/m²/jaar) 31 december 2014

Nieuw	Gebruikte staat
79	50

Bron: FNAIM Entreprises

De evolutie van de verkoopprijzen is contrastrijker maar globaal opwaarts. In de Première Couronne van Île-de-France is de gemiddelde verkoopprijs zeer licht gedaald (-2,9%), maar het hoogste niveau van de prijsvork is sterk gestegen (+23%). In de rest van Île-de-France is de verkoopprijs voor de semi-industriële ruimtes in zijn geheel gestegen.

In de regio Lyon is de gemiddelde verkoopprijs significant gestegen: met 11% voor nieuwe en met 23% voor tweedehandsruimtes.

We hebben de waarden hieronder gebundeld volgens de geografische zones:

Verkoopprijs semi-industriële ruimtes in Ile-de-France (in euro HT HD/m ²)				
Op 31 december 2014				
Geografische zone		Minimum	Gemiddels	Maximum
1ste Ring		550	1000	1900
	Noord	380	680	1100
Rest van Île-de-France	West	280	520	890
	Oost	280	700	1200
	Zuid	390	600	1350

Bron: CBRE

Gemiddelde verkoopprijs semi-industriële ruimtes regio Lyon (in euro HT HD/m ²)	
Op 31 december 2014	
Nieuw	Gebruikte staat
920	492

Bron: FNAIM Entreprises

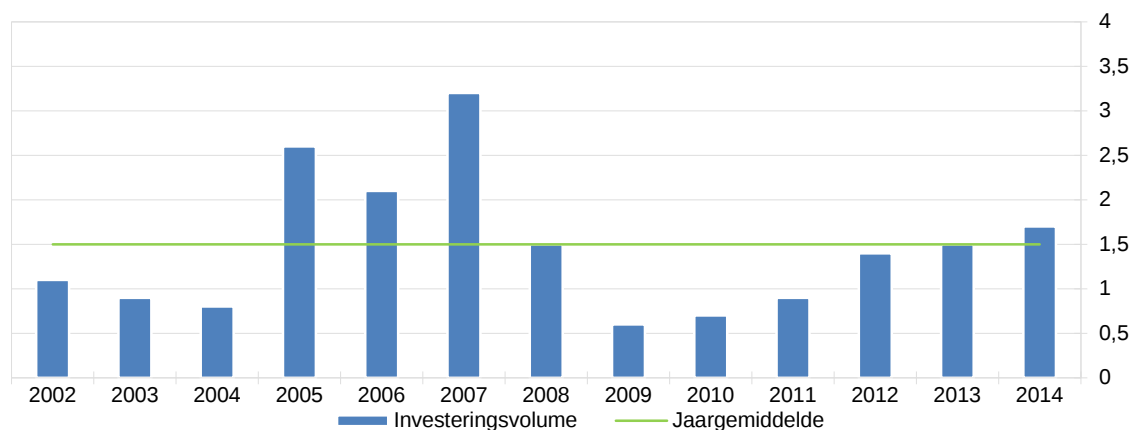
4.2.2.4 Investeringsmarkt

VOLUME

Het investeringsvolume voor de markt van semi-industrieel en logistiek vastgoed liep in 2014 op tot 1,7 miljard euro. Dit bedrag is goed voor de belangrijkste stijging op jaarbasis sinds 2007 (indirecte investeringen niet meegerekend), namelijk +13% in vergelijking met het geïnvesteerde volume in deze activaklasse in 2013. Omgekeerd loopt het aandeel van logistiek en semi-industrieel vastgoed in Frankrijk op jaarbasis 8% achterop op het globale investeringsvolume in vastgoed zonder verdere diensten. Ile-de-France en de Couloir Rhodanien concentreren bijna twee derden van de in 2014 ingebrachte volumes.

Vooraf het aandeel van de verkoop van semi-industriële ruimten en kleine opslagplaatsen is nog gestegen. Het vertegenwoordigt 41% van de verbintenissen in logistiek/activiteit, of 6 punten meer dan in 2013. De markt van de semi-industriële ruimten vertegenwoordigt in 2014 meer dan 700 miljoen aan verbintenissen. Dit is het belangrijkste investeringsvolume voor deze activaklasse sinds 2007.

Volume industriële investeringen in Frankrijk (Mil. €)



Bron: CW; BNPP RE

De logistieke markt blijft vooral drijven op verkoop van portefeuilles. In 2014 zijn twee transacties van portefeuilles goed voor meer dan de helft van de geïnvesteerde volumes. Het betreft de verkoop van een logistiekportefeuille door Foncière des Régions aan Blackstone, voor 473 miljoen euro, en de verkoop van een portefeuille van elf activa door Carval Investors aan IDI Gazeley, voor bijna 100 miljoen euro.

De logistieke markt registreert echter ook belangrijke transacties van unitaire activa, zoals de acquisitie door Segro, voor 70 miljoen euro, van een logistiek platform van 120.000 m² van St-Martin de Crau, of de acquisitie door Rockspring van 40.500 m² in Dagneux (departement Ain), voor 21,5 miljoen euro.

De markt van het semi-industrieel vastgoed werd eveneens gedragen door verkopen van portefeuilles waaronder de sale & leaseback van Elis aan een OPCI (Tikehau Investment Management) voor een bedrag van ongeveer 80 miljoen euro.

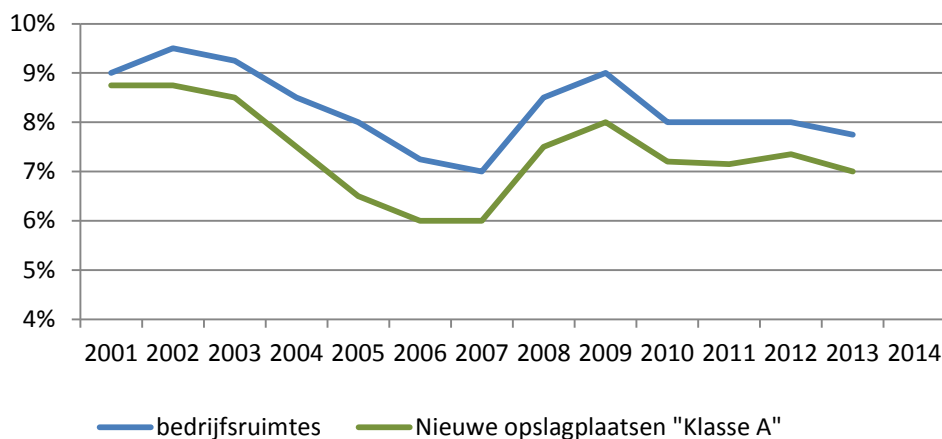
Drie kwart van het volume in logistiek werd ingebracht door beleggingsfondsen zoals het opportunistische fonds Blackstone dat een portefeuille van logistieke activa overnam van Foncière des Régions voor 473 miljoen euro en daarmee weinig ruimte laat voor de grondmaatschappijen. Het genoteerde Foncière Argan is echter in 2014 actief gebleven, al nemen zijn investeringen (89 miljoen euro) af:

- acquisitie bij AEW van een platform van 46.800 m², verhuurd aan groep Casino in St-Etienne;
- acquisitie van een uitbreiding van 7.000 m² op het platform van Croissy Beaubourg;
- acquisitie van een portefeuille van drie koerierdiensten in Toulouse, Nantes en Nancy, met in totaal 35.200 m².

WAARDEN

De "prime" waarden van de semi-industriële ruimtes zijn stabiel gebleven op 8%. In logistiek heeft de zeer zware concurrentie voor de schaarse "prime" activa de druk op de rendementspercentages nog doen toenemen: in 2014 zijn ze gekrompen tot 6,75%, en de komende maanden kunnen ze nog verder zakken.

Evolutie van de "prime" rendementspercentages in Frankrijk



Bron : BNP RE & CBRE

4.2.3 De logistieke en semi-industriële vastgoedmarkt in Nederland 2014 Q4²⁵

Nederland kent eind 2014 een totale bedrijventerrein voorraad van circa 78.987 hectare netto²⁶ waarvan circa 65.254 hectare is uitgegeven. Van de netto voorraad is 19% geconcentreerd in Zuid-Holland, 17,3% in Noord-Brabant en 10,7% in Noord-Holland. Sinds de economische crisis is de uitgifte van bedrijventerreinen aanzienlijk afgenomen en daalde van 1.329 netto hectare in 2008 naar 512 netto hectare in 2009. In 2010 bleef de uitgifte stabiel op 512 netto hectare. Gedurende 2011 groeide de uitgifte van bedrijventerreinen naar 639 netto hectare, maar zakte in 2012 terug naar 435 hectare.

Aanbod

Tabel 1: Gebruikerstransacties 2014 Q4

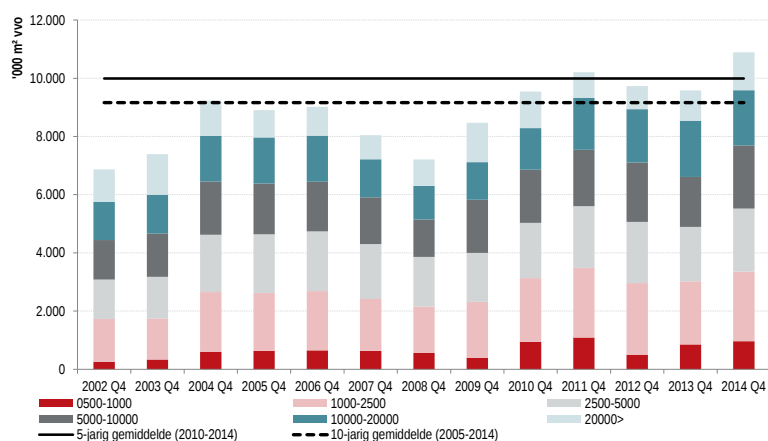
Gebruikers- en beleggingsmarkt		Historisch			Verwachting	Bron
	Eenheid	2012	2013	2014	2015/2016	
Terstond uitgeefbaar terrein	Netto hectares	4.700**	4.618***	4.357***	↓	IBIS werklocaties
Aanbod	m ² (> 500 m ² vvo, momentopname, in mln)	9,7	9,6	10,9	↔ ↑	JLL
Mutatie aanbod	Groei t.o.v. zelfde periode vorig jaar	-4%	+1,7%	+13,6%	↔	JLL

** per januari 2011

*** per januari 2014 terstond uitgeefbaar bij gemeenten

Het aanbod bedrijfsruimte laat sinds 2009 een stijgende trend zien. In 2010 zette deze trend zich door. Gedurende de eerste drie kwartalen groeide het aanbod tot circa 10.006.000 m² vvo (vrije vloer oppervlakte). In het vierde kwartaal van 2010 was er sprake van een lichte daling tot 9.715.100 m² vvo. In 2011 nam het aanbod verder toe en kwam uit op 10.387.700 m² vvo ultimo het vierde kwartaal. In 2012 is het aanbod licht gedaald en kwam uit op 9.734.600 m² vvo. Gedurende 2013 is het aanbod licht gestegen naar 9.867.600 m² vvo. In de vierde kwartaal van 2014 steeg het aanbod naar 10.891.553 m² vvo. Het huidige aanbod concentreert zich hoofdzakelijk op de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland en Noord-Holland. Deze provincies nemen respectievelijk 26%, 18% en 12% van het totale aanbod voor rekening. Hierbij dient als kanttekening te worden geplaatst dat het overgrote deel van dit aanbod betrekking heeft op verouderd vastgoed.

Figuur 1: Aanbod bedrijfsruimte Nederland 2002 – 2014 Q4



Bron: JLL (2015).

²⁵ Voor Nederland zijn enkel de gegevens beschikbaar voor Q4 2014.

²⁶ Ibis Werklocaties, 2015.

Indien enkel het grootschalige aanbod in ogenschouw wordt genomen valt een sterke stijging van circa 30% op in 2009. In 2010 kwam er een einde aan de stijgende trend en toonde het aanbod stabilisatie. In 2011 fluctueerde het grootschalige aanbod sterk om ultimo het vierde kwartaal van 2012 uit te komen op 4.667.600 m² vvo. Gedurende 2013 is het grootschalige aanbod licht verder gestegen naar circa 4.695.200 m² vvo. Aan het eind van het vierde kwartaal van 2014 komt het aanbod uit op 5.371.200 m² vvo, een stijging van 14% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2013.

Plannen en opleveringen²⁷

In 2009 is circa 876.600 m² vvo aan ontwikkelingen opgeleverd waarvan circa de helft zich concentreerde op de provincie Noord-Brabant. Doordat in de meeste gemeenten niet op risico ontwikkeld mag worden, was een groot deel van de opgeleverde planvoorraad reeds voorverhuurd, namelijk circa 60% van het totale volume. In 2010 is er in totaal 493.275 m² vvo toegevoegd aan de Nederlandse bedrijfsruimtevoorraad waarvan 60% plaatsvond in Noord-Brabant.

In 2011 is er in totaal 417.569 m² vvo opgeleverd. De drie grootste opleveringen betreffen 50.000 m² vvo voor DSV in de Afrikahaven in Amsterdam, 48.000 m² vvo voor Vendex in Het Klooster in Nieuwegein en 35.300 m² vvo voor Fetim in het Atlaspark, eveneens in Amsterdam. In 2012 is er in totaal 387.251 m² vvo opgeleverd. De vier grootste opleveringen in 2012 betreffen 100.000 m² vvo distributiecentrum voor Edco in Deurne, 44.000 m² vvo distributiecentrum voor Lidl in Heerenveen, 40.000 m² vvo voor Timberland in Almelo en 33.600 m² vvo distributiecentrum voor Dachser in Zevenaar. Gedurende 2013 is er voor 516.700 m² vvo aan bedrijfsruimte opgeleverd. Grootste opleveringen betreffen 55.000 m² vvo voor Rhenus Contract Logistics in Son, 47.000 m² vvo voor Schenken aan de Vossenbergh in Tilburg, 45.000 m² vvo voor McGregor in Waalwijk, 44.700 m² vvo voor Brand Loyalty in Venlo, 42.000 m² vvo en 40.000 m² vvo voor Philips in Venray. In 2014 is er in totaal voor 285.600 m² vvo aan bedrijfsruimte opgeleverd. De grootste transacties betreffen de oplevering van 58.000 m² vvo in de gemeente Echt-Susteren, geheel voorverhuurd aan Action, de oplevering van 50.000 m² vvo in Tilburg, geheel voorverhuurd aan Tesla, de oplevering van 45.600 m² vvo in Venlo, een uitbreiding van het distributie centrum van Brand Loyalty en de oplevering van 40.000 m² vvo in Zeewolde.

Opname

Tabel 2: Gebruikerstransacties 2014 Q4

Gebruikers- en beleggingsmarkt		Historisch			Verwachting	
	Eenheid	2012	2013	2014	2015/2016	Bron
Opname	m ² (>500 m ² vvo, absoluut cumulatief, in mln)	3,0	3,4	3,2	↔	JLL
Mutatie opname	Groei t.o.v. zelfde periode vorig jaar	-10%	13%	-6%	↔	JLL

Het opnamevolume in 2010 liet een toename zien van circa 10% tot 3.090.013 m² vvo. Evenals het voorgaande jaar was de opnamedynamiek het hoogst in het vierde kwartaal. Van het totale opnamevolume in 2010 had ruim 40% betrekking op logistiek vastgoed. Transacties binnen het logistieke segment kwamen voornamelijk tot stand uit de retail sector en de logistieke dienstverleners. Het totale opnamevolume van 2011 komt uit op 3.549.290 m² vvo, dit is een stijging van 15% ten opzichte van 2010.

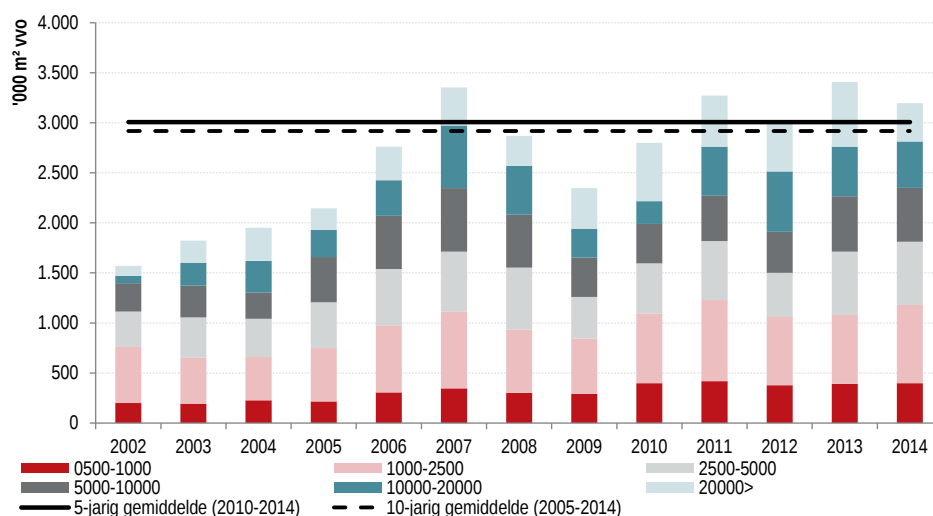
In 2012 kwam het transactievolume uit op 3.019.690 m² vvo, een daling van 8% in vergelijking met 2011. Grootste transacties betroffen de huur van 55.000 m² vvo door Rhenus Contract Logistics aan de Ekkersrijt in Son en Breugel, de huur van 51.500 m² vvo door Henry Bath aan de Galileistraat in Rotterdam, de koop-voor-eigen-gebruik van 45.000 m² vvo door Van Rooijen Logistiek aan de Achtseweg Noord in Eindhoven, de huur van 42.000 m² vvo door Microsoft aan de Wattstraat in Venray en de huur van 40.000 m² vvo door Philips aan de De Blakt in Venray.

²⁷ Ontwikkelingen > 5.000 m² vvo

In 2013 bedroeg het transactievolume circa 3.406.571 m² vvo, een stijging van 13% in vergelijking met vorig jaar. Grootste transacties betroffen de huur van 77.000 m² vvo door Action in een nog te bouwen logistieke bedrijfspand in Echt-Susteren, de huur van 70.740 m² vvo door Canon Europe, de huur van 46.200 m² vvo door DB Schenker Logistics (Nokia) in een nog te bouwen logistieke bedrijfspand in Tilburg, de koop voor eigen gebruik van 41.000 m² vvo door Jos Scholman in Nieuwegein, de huur van 39.000 m² vvo door Hewlett-Packard in Venray en de koop voor eigen gebruik van 37.000 m² vvo door Nature's Pride in het nog te bouwen logistieke bedrijfspand in Maasdijk.

In 2014 werd er voor 3.195.838 m² vvo opgenomen aan bedrijfsruimte in Nederland, een daling van 6% ten opzichte van 2013. De provincies met de meeste opnamedynamiek betroffen Zuid-Holland en Noord-Brabant met respectievelijk 27% en 21% van het totale opnamevolume.

Figuur 2: Opname bedrijfsruimte Nederland 2002 – 2014



Bron: JLL (2015).

Beleggingsmarkt

Na een sterk eerste kwartaal in 2014 zette de interesse in bedrijfsmatig vastgoed ook in het tweede kwartaal door. Het beleggingsvolume in het derde kwartaal bedroeg EUR 144 miljoen, waardoor het totaal van de eerste drie kwartalen op EUR 846 miljoen komt. Dit is een stijging van 92% ten opzichte van dezelfde periode in 2013. Het beleggingsvolume in de eerste drie kwartalen van 2014 werd hoofdzakelijk gerealiseerd door twee grote portefeuilledeals die tezamen circa 46% van het totale beleggingsvolume bepalen. De eerste betreft de verkoop van de Pelican portefeuille die voor circa EUR 168 miljoen verkocht werd door Schroders aan ProLogis. De tweede grootste transactie betreft de HBI Netherlands Portfolio (370.000 m²) die door Internos Global Investors Limited voor EUR 106 miljoen verkocht werd aan Hansteen Holdings.

Het totale beleggingsvolume in het vierde kwartaal van 2014 bedroeg circa EUR 257 miljoen. Dit is een daling van 26% ten opzichte van dezelfde periode in 2013. Het beleggingsvolume werd in het vierde kwartaal van 2014 hoofdzakelijk gerealiseerd door de investering van Delin Capital Asset Management in het distributiecentrum Afrikahaven te Amsterdam voor EUR 68,5 miljoen en distributiecentrum van Uden te Waddinxveen voor EUR 38 miljoen.

Het totale beleggingsvolume in 2014 bedroeg EUR 1.103 miljoen, een stijging van 39% ten opzichte van het totale beleggingsvolume van 2013.

De grootste single asset transacties in 2014 vonden plaats in Utrecht, Echt en Venray. Somerset Real Estate verkocht het in Utrecht gelegen distributiecentrum van 66.592 m² vvo, aan de Atoomweg voor EUR 33.7 miljoen aan USAA Realco. In Echt werd het Action distributiecentrum verkocht en in Venray wisselde eveneens een distributiecentrum van eigenaar. Maessen verkocht het 40.000 m² vvo grote, in deellocatie De Blakt gelegen distributiecentrum voor (naar schatting) EUR 30 miljoen aan Warehouses De Pauw WDP.

Het logistieke segment, zowel binnen de gebruikers- als beleggingsmarkt, presteert bijzonder goed in 2014. De leegstand blijft op een laag niveau verkeren, waardoor er binnen de logistieke hubs een schaarste blijft aan goede logistieke ruimten. Door het lage leegstandspercentage, circa 6%, blijven steeds meer eindgebruikers kijken naar de mogelijkheid om hun eigen huisvesting te realiseren (built-to-suit).

Tabel 3: Beleggingstransacties 2014 Q4

Stad	Adres	Object	Metrage*	Prijs**	BAR	Verkoper	Koper
Amsterdam	Casablancaweg 8-22/ Beiraweg 2-10	DC Afrikahaven	107.344	68,5	-	DHG	Delin Capital Asset Management
Waddinxveen	Transportweg 20	DC van Uden	44.143	38	-	Distripark A12	Delin Capital Asset Management
Utrecht	Atoomweg 111-115	-	66.592	33,7	-	Somerset Real Estate	USAA Realco

* in m² vvo ** in € miljoen *** BAR k.k.

Tabel 4: Gebruikerstransacties 2014 Q4

Stad	Adres	Object	Metrage*	Huurprijs**	Huurder/Koper
Terneuzen	Westkade 20	-	43.600	n/b	Doens Holding
Moerdijk	Transitoweg 5	-	30.000	n/b	Lidl
Katwijk	Laan van Verhof	-	25.000	n/b	Gebr. Van der Plas Commissiehandel

* in m² vvo ** in € per m² vvo per jaar

Huurprijzen

Ondanks de schaarste aan modern logistiek vastgoed blijven de huurprijzen binnen deze sector stabiel. Zowel de bouwkosten, als de grondprijs is namelijk licht gedaald waardoor de huurprijs voor nieuwbouw niet boven de huurprijs voor bestaande bouw uitstijgt. De tophuur in regio Amsterdam-Schiphol bedraagt momenteel € 85,- per m² vvo per jaar. In de Utrechtse regio bedraagt de huidige tophuur € 62,50 per m² vvo. De huidige tophuur in de regio Tilburg bedraagt EUR 49,00 per m² vvo per jaar en in de regio Waalwijk bedraagt de huidige tophuur EUR 52,50 per m² vvo per jaar. In West-Noord-Brabant ligt de huidige tophuur op € 50,- per m² vvo per jaar. Binnen de overige logistieke hubs ligt de tophuur gemiddeld tussen de EUR 40,- en EUR 50,- per m² vvo per jaar.

Aanvangsrendementen

Ondanks de toenemende interesse in logistiek vastgoed zijn de aanvangsrendementen een lange tijd stabiel gebleven. In het eerste en derde kwartaal van 2014 zijn de aanvangsrendementen echter aangescherpt. In de regio Amsterdam-Schiphol vallen de netto aanvangsrendementen momenteel binnen een bandbreedte van 6,20% - 6,70%. In de regio Rotterdam liggen de aanvangsrendementen 5 basispunten hoger en vallen binnen een bandbreedte van 6,25% - 6,75%. Voor de regio's Noord-Brabant en Noord-Limburg geldt momenteel een bandbreedte van 6,30% - 6,80%. Uitzondering hierin is Eindhoven, hier vallen de netto aanvangsrendementen binnen een bandbreedte van 6,50% - 7,00%.

Tabel 5: Gebruikers- en beleggingsmarkt 2012-2016

Gebruikers- en beleggingsmarkt		Historisch			Verwachting	Bron
	Eenheid	2012	2013	2014	2015/2016	
Netto aanvangsrendement	% (netto v.o.n., A-locatie)	6,6% - 7,1%	6,6% - 7,1%	6,2%-6,7%	↔ ↓	JLL
Bruto aanvangsrendement	% (bruto k.k., A-locatie)	7,5% - 8,1%	7,5% - 8,1%	7,1%-7,7%	↔ ↓	JLL
Beleggingsactiviteit bedrijfsruimte	Volume (cumulatief, in miljarden)	0,427	0,791	1,103	↑	JLL

4.2.4 Definities met betrekking tot het vastgoedverslag

Aanbod

De hoeveelheid bedrijfsruimte vanaf 500 m² die voor verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod betreft uitsluitend reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Plannen worden niet in de cijfers meegenomen.

Bedrijfsruimte

Vastgoed dat is gebouwd voor bedrijfsactiviteiten, niet zijnde een kantoor of een winkel. Tot bedrijfspanden kunnen worden gerekend distributiecentra, bedrijfsverzamelgebouwen, fabrieksgebouwen en opslagruimten. Bedrijfscomplexen bestaan veelal uit een combinatie van verschillende componenten, zoals opslagruimte, productieruimte, logistieke ruimte, showroomruimte en kantoorruimte. Indien de kantoorruimte 50% of meer van het totale metrage beslaat, wordt het totale object niet meegenomen in het onderzoek.

Beleggingstransactie

Kooptransacties van bedrijfsruimte vanaf EUR 2 miljoen door een belegger. Ook sale-and-leaseback transacties worden hierin meegenomen. Koop ten behoeve van herontwikkeling wordt alleen tot de beleggingstransacties gerekend indien het bestaande object nog minimaal vijf jaar wordt verhuurd.

Bruto aanvangsrendement

De bruto huuropbrengsten als percentage van de koopsom

Huurprijzen bedrijfsruimte

Prijzen per vierkante meter vloeroppervlak. Incentives, BTW en servicekosten worden niet meegenomen.

Logistiek

Bedrijfsobject vanaf 5.000 m² met min. 5 loading docks, voornamelijk bestemd voor opslag-, overslag-, sorteer- en vervoerfuncties.

Nieuwbouw

Bedrijfsruimte niet ouder dan twee jaar.

Nieuwbouw onverhuurd

Betreft objecten die na oplevering nooit verhuurd zijn geweest.

Opname

Bedrijfsruimte vanaf 500 m² die op de vrije markt is verhuurd of verkocht, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (eigenbouw). Huurverlengingen en koop door huurder worden eveneens buiten beschouwing gelaten. Transacties worden geregistreerd op het moment van wilsovereenstemming tussen betrokken partijen.

Planvoorraad

Bouwplannen voor nog te realiseren bedrijfsruimte.

Voorraad

Bestaande of in aanbouw zijnde bedrijfsruimte met een vloeroppervlak van 500 m² of meer.

4.2.5 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2014

		BE	FR	NL	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Vastgoedportefeuille						
Vastgoedportefeuille - Gebouwen						
Aantal sites		22	15	4	41	35
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille						
Logistieke en semi-industriële panden	M²	344.992	203.375	84.451	632.818	535.352
Kantoren	M²	36.711	15.291	6.246	58.248	49.342
Totale oppervlakte	M²	381.703	218.666	90.697	691.066	584.694
Ontwikkelpotentieel	M²	108.059	35.830	6.055	149.944	90.500
Waarde van het onroerend vermogen						
Reële waarde (1)	K€	223.741	120.725	56.450	400.916	311.936
Investeringswaarde (2)	K€	229.512	128.787	60.430	418.729	324.815
Bezettingsgraad						
Bezettingsgraad (3)	%	95,70%	96,60%	100,00%	96,60%	94,85%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen						
Reële waarde (1)	K€	7.527			7.527	7.590
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen						
Reële waarde (1)	K€	16.295	0	0	16.295	

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

	België	Frankrijk	Nederland
Reële waarde	EUR 223,7 miljoen	EUR 120,7 miljoen	EUR 56,5 miljoen
Aanschaffingswaarde	EUR 221,2 miljoen	EUR 113,2 miljoen	EUR 53,0 miljoen
Verzekerde waarde	EUR 223,7 miljoen	**EUR 62,6 miljoen	EUR 48,8 miljoen
Huuropbrengsten*	EUR 17,1 miljoen	EUR 10,3 miljoen	EUR 4,2 miljoen

(*) deze huuropbrengsten betreffen de contractuele huurgelden (zie eveneens volgende tabel).

(**) 52% van de sites in Frankrijk met een totale reële waarde van EUR 62,6 miljoen, wordt door Montea verzekerd. De rest van de portefeuille in Frankrijk wordt door de huurder zelf verzekerd. (zie punt 1.2.4).

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 691.066 m², verspreid over 22 sites in België, 4 sites in Nederland en 15 sites in Frankrijk.

De totale initiële aanschaffingswaarde van de portefeuille in België bedraagt EUR 221,2 miljoen, EUR 113,2 miljoen in Frankrijk en EUR 53,0 miljoen in Nederland²⁸.

De hypothesen inzake de waardebepaling door de vastgoedexpert, vindt men terug in punt 4.2.5 van dit jaarverslag.

De stijging van de vastgoedportefeuille met EUR 105,2 miljoen, bestaande uit een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met EUR 89 miljoen tot EUR 400,9 miljoen en een stijging van de ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille met EUR 16 miljoen, wordt verklaard door:

- de reële waarde van de nieuwe additoele investeringen en ontwikkelingen gedurende het boekjaar 2014 voor een bedrag van EUR 90,4 miljoen (EUR 33,5 miljoen in België en EUR 56,9 miljoen in Nederland). Voor meer informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 4.3.1 en 4.3.2 van dit jaarverslag;

²⁸ De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in België wordt gedefinieerd als enerzijds de inbrengwaarde van de totale portefeuille bij de beursgang in oktober 2006 en anderzijds de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site. De aanschaffingswaarde van de deelportefeuille in Nederland en Frankrijk worden gedefinieerd als de totale aanschaffingswaarde, inclusief alle daarmee gepaard gaande kosten bij de aankoop van de site.

- de verhoging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille door de ontwikkeling van nieuwe gebouwen voor een bedrag van EUR 8,5 miljoen (Site te Grimbergen, verhuurd aan Caterpillar Logistics en site Vorst, verhuurd aan Metro). Voor meer informatie verwijzen wij naar hoofdstuk 4.3.2 van dit jaarverslag;
- de verhoging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille per 31/12/2013 met EUR 6,4 miljoen als gevolg van de schatting van deze vastgoedportefeuille door de vastgoedschatter.

Tegenover de EUR 6,4 miljoen verhoging van de reële waarde stonden voor EUR 4,9 miljoen investeringsuitgaven wat maakt dat de variatie in de reële waarde van de bestaande portefeuille in de resultatenrekening EUR 1,5 miljoen bedraagt.

Vier van de 41 sites vertegenwoordigen elk meer dan of 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen samen 26% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille:

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans <i>deze site vertegenwoordigt 9% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 3,2 miljoen of 12% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>	EUR 36,6 miljoen	FM Logistics
• Aalst Trigel <i>deze site vertegenwoordigt 6% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 2,0 miljoen of 7% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>	EUR 22,7 miljoen	Jan de Nul, Barry Callebaut, Invictus, VDAB, R&D Interieur
• Vorst <i>deze site vertegenwoordigt 6% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 1,2 miljoen of 4% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>	EUR 22,0 miljoen	Unilever, Metro
• Brucargo - Zaventem <i>deze site vertegenwoordigt 5% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 2,1 miljoen of 7,5% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>	EUR 20,7 miljoen	DHL Global Forwarding

Het totale ontwikkelingspotentieel bedraagt ongeveer 149.944 m² waarvan ongeveer 72% in België. Dit potentieel betreft geenszins een grondbank voor nieuw te ontwikkelen sites maar eventuele uitbreidingen op de bestaande sites (8 sites in België, 3 sites in Frankrijk en 1 in Nederland). Montea is constant in contact met haar bestaande klanten op deze sites voor eventuele verdere ontwikkeling.

Het netto vastgoedrendement²⁹ op het totaal van de portefeuille bedraagt 8,17% in België, 6,88% in Nederland en 8,80% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand (het netto vastgoedrendement voor België, Nederland en Frankrijk bedraagt respectievelijk 7,12%, 6,88% en 8,56%, waarbij geen rekening wordt gehouden met de geschatte huur op de leegstand).

De door Montea behaalde bezettingsgraad op het totaal van de portefeuille, uitgedrukt in % van de geschatte huurwaarde bedraagt 97,2% en op grond van het aantal bezette m² 96,6%³⁰.

²⁹ Het netto vastgoedrendement wordt als volgt gedefinieerd: de gecontracteerde huurinkomsten met inbegrip van concessie- en opstalbetalingen gedeeld door de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

³⁰ Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten**³¹ (exclusief huurwaarborgen) bedragen EUR 31,7 miljoen, zijnde een stijging van 21,5% ten opzichte van 31/12/2013, grotendeels toe te schrijven aan de bijkomende vastgoedbeleggingen in gebouwen.

De gecontracteerde huurinkomsten in België bedragen EUR 17,1 miljoen, 8,5% hoger dan de geschatte huurwaarde³² van de verhuurde oppervlakte. De gecontracteerde huurinkomsten in Nederland bedragen EUR 4,2 miljoen, 4,6% lager dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte en in Frankrijk EUR 10,3 miljoen, 4,5% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte.

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

De gemiddelde looptijd t.e.m. de eerst mogelijke opzegging bedraagt 6,3 jaar. Montea streeft ernaar om deze looptijd zo hoog mogelijk te stellen, maar de Vereniging opereert grotendeels in een markt waar de normale marktomstandigheden 3, 6, 9 contracten zijn.

In de volgende tabel wordt, op basis van de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten, de vervaldatum weergegeven van deze huurgelden waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de vervallen huurgelden in 2015, 2016 tot en met 2018 en vanaf 2019. 7,6% van de huurgelden vervalt in 2015.

CONTRACTUELE HUURGELDEN (EUR x 1.000)		31/12/2014 12 maanden	0 - 1 jaar	1 - 3 jaar	> 3 jaar
België		17.124	1.165	2.819	13.140
Aalst	Tragel 48-58	1.974	125	0	1.850
Bornem	Industrieweg 4-24	98	0	98	0
Grimbergen	Eppegemsestweg 31-33	1.131	0	0	1.131
Hoboken	Smallandlaan 7	237	0	237	0
Meer	Europastraat 28	359	0	359	0
Nivelles	Rue de la Technique	459	0	459	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	0	769	0
Erembodegem	Industrielaan 27	1.029	353	269	408
Mechelen	Zandvoortstraat 16	830	140	340	351
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.231	0	0	1.231
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.091	548	0	542
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	0	0	757
Zaventem	Brucargo 830	2.090	0	0	2.090
Zaventem	Brucargo 831	613	0	0	613
Gent	Evenstuk	1.008	0	0	1.008
Zaventem	Brucargo 763	288	0	288	0
Gent	Korte Mate	636	0	0	636
Zaventem	Brucargo 738-1	456	0	0	456
Willebroek	De Hulst Neovia	1.081	0	0	1.081
Willebroek	De Hulst Dachser	986	0	0	986
Frankrijk		10.329	1.254	2.705	6.370
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	345	0	0	345
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	0	359	0
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	0	233	0
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	0	707	0
Cambrai	P.d. Activité Actipole	485	0	0	485
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	927	0	287	640
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	0	370	0
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	723	210	514	0
Alfortville	Le Techniparc	235	235	0	0
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	472	0	236	236
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.240	0	0	3.240
Marennes	La Donnière	809	809	0	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	0	0	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	788	0	0	788
Nederland		4.212	0	0	4.212
Almere	Stichtse Kant	1.189	0	0	1.189
Waddinxveen	Exportweg	955	0	0	955
Oss	Vollenhovermeer	1.043	0	0	1.043
Beuningen	Zilverwerf	1.025	0	0	1.025
TOTAAL		31.665	2.419	5.524	23.722

³¹ Dit zijn de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in het huurcontract met de huurder. Deze hebben enkel betrekking op de verhuurde panden.

³² Dit is de geschatte huurwaarde/m², zoals vastgesteld door de vastgoedexpert, rekening houdend met de locatie, de kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m². Panden welke niet verhuurd zijn (en waarvoor geen contractuele overeenkomst bestaat) zijn hier niet in rekening genomen.

Montea investeerde in het jaar 2011 eveneens in zonnepanelen. Op 31/12/2014 bedraagt de totale reële waarde van de zonnepanelen EUR 7,5 miljoen. Deze zonnepanelen werden geïnstalleerd op vier sites in Vlaanderen (Grimbergen, Puurs, Bornem en Herentals) en één site in Wallonië (Heppignies) voor een totale investeringswaarde van EUR 7,5 miljoen.

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

In onderstaande tabel vindt met een overzicht van de globale vastgoedportefeuille waaruit blijkt dat:

- de contractuele huurgelden 98,7% bedragen van de geschatte huurwaarde;
- de bezettingsgraad 96,6% bedraagt op basis van m²;

	Bouwjaar / jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	Contractuele huurgelden	Geschatte Huurwaarde (*)	Bezettingsgraad (op basis van m ²)
België							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	659.415	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.050.294	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.292	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	97.807	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	1.700	31.234	32.934	1.130.658	1.343.548	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	237.227	63.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	358.652	319.538	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.380	16.650	18.030	0	971.220	0,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	0	583.790	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	459.344	549.555	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	1.029.395	886.790	98,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	830.245	855.750	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	345.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	357.619	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	0	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	528.284	296.500	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.090.960	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.128	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.089.951	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.962	684.275	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.008.321	1.039.042	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.239	4.905	6.144	288.164	359.378	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	636.491	615.894	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.542	4.456	5.998	455.830	456.440	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	1.080.970	615.894	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	781.913	100,0%
Totaal België		36.711	344.992	381.703	17.124.252	17.512.938	95,7%
Frankrijk							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	634.188	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	484.501	484.900	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	310.000	314.690	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	232.674	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.432	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	648	2.846	3.494	195.000	298.960	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	528.212	448.200	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	382	1.665	2.047	234.645	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	617.447	628.441	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	472.130	393.755	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	707.163	629.820	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.239.780	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	809.599	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	788.078	807.710	100,0%
Totaal Frankrijk		15.291	203.375	218.666	10.328.928	10.164.248	96,6%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.571	1.291.860	100,0%
WADDINKVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	955.000	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.043.279	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
Totaal Nederland		6.246	84.451	90.697	4.211.850	4.416.396	100,0%
Totaal		58.248	632.818	691.066	31.665.030	32.093.581	96,6%

(*) de geschatte huurwaarde/m², zoals vastgesteld door de vastgoedexpert, houdt rekening met de locatie van de site, de kenmerken van de site, de technische kenmerken van het gebouw, de bedrijfsactiviteit, enz. en dit vermenigvuldigd met het aantal m². De geschatte huurwaarde/m² is de markthuurlaag en heeft tevens betrekking op de onverhuurde, leegstaande panden. De contractuele huurgelden hebben enkel betrekking op de contractueel vastgelegde huurgelden voor de verhuurde panden.

In onderstaande tabel vindt u een detail, gerangschikt volgens het initiële bouwjaar of het jaar van de belangrijkste renovatie. Daaruit blijkt dat 70% van de portefeuille niet ouder is dan 10 jaar. In geval een site grondig gerenoveerd wordt, wordt de site na de renovatie opgenomen in het jaar van renovatie.

Bouwjaar of jaar met belangrijkste renovaties	Kantoren m ²	Opslag m ²	Totaal m ²	% of total
1977	1.437	13.163	14.600	2,11%
1984	778	4.819	5.597	0,81%
1990	1.307	2.478	3.785	0,55%
1992	1.348	7.311	8.659	1,25%
1995	2.110	920	3.030	0,44%
1996	1.108	2.713	3.821	0,55%
1998	3.313	38.140	41.453	6,00%
1999	0	0	0	0,00%
2000	3.373	47.991	51.364	7,43%
2001	4.010	30.506	34.516	4,99%
2002	1.840	36.187	38.027	5,50%
2003	0	0	0	0,00%
2004	1.642	12.954	14.596	2,11%
2005	1.380	16.650	18.030	2,61%
2006	3.187	98.580	101.767	14,73%
2007	4.720	35.981	40.701	5,89%
2008	2.098	51.046	53.144	7,69%
2009	9.790	59.617	69.407	10,04%
2010	0	0	0	0,00%
2011	1.742	25.405	27.147	3,93%
2012	4.328	23.951	28.279	4,09%
2013	2.651	31.660	34.311	4,96%
2014	6.086	92.746	98.832	14,30%
Totaal	58.248	632.818	691.066	100,00%

Montea analyseert haar vastgoedportefeuille eveneens op basis van de activiteiten van haar klanten, het type gebruiker en het type gebouw.

In onderstaande tabel vindt u de verschillende percentages terug op basis van de jaarlijkse contractuele huurinkomsten. Hieruit blijkt dat 46% van huurinkomsten afkomstig zijn van pure logistieke spelers. Daarenboven kan men zeggen dat het aandeel van de semi-industriële panden ongeveer 12% bedraagt.

	%
Sector	
Logistic	44,0%
Consumer goods	31,5%
Services	1,8%
Industry	15,8%
Vacant	6,9%
	100,0%
Type of Customer	
End user	46,8%
Logistic	46,3%
Vacant	7,0%
	100,0%
Type of Site	
Semi-industrial	12,2%
Logistic	87,8%
	100,0%

4.2.6 Conclusies van de vastgoedexpert³³

Waardebepaling	De waardebepaling van de verschillende investeringsobjecten van de portefeuille werd ondersteund door volgende methodes: de huurwaardekapitalisatiemethode en de inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model, met een aftoetsing van de bekomen eenheidsprijzen.
Waarde-evolutie	De Fair Value conform IAS40 van de gebouwen is op jaarlijkse basis op 31/12/2013 overgegaan van EUR 311.936.000 naar EUR 400.916.000 op 31/12/2014. Deze Fair Value van EUR 400.916.000 komt overeen met een investeringswaarde van EUR 418.729.000 vrij op naam. Het aanvangsrendement (het beschouwde huurinkomen ten opzichte van de investeringswaarde) van de volledige portefeuille bedraagt 7,56%.
Patrimonium	Het patrimonium telt op heden ±632.818 m² opslagruimte en ±58.248 m² kantoorachtige oppervlakten of een totale oppervlakte van 691.066 m². Het is gelegen op 41 sites, waarvan 22 in België, 15 in Frankrijk en 4 in Nederland. Drie sites (Grimbergen³⁴, Gent Evenstuk en Gent Hulsdonk) zijn in concessie. Op vier andere sites wordt een opstalvergoeding betaald (Brucargo 763, 830, 731 en 738-1). De toename van de marktwaarde van de portefeuille is vooral het gevolg van de acquisities in België en in Nederland. Behalve de vijftien sites in Frankrijk en de vier sites in Nederland zijn de huidige eigendommen hoofdzakelijk gelegen in de Vlaamse ruit. Eén site (Vorst) is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen en drie gebouwen in Wallonië, met name in Milmort, Nijvel en Heppignies. Van de 15 sites in Frankrijk zijn er zeven gelegen in de regio Parijs (Savigny-le-Temple en Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot, Alfortville) en acht andere in de provincie (Lyon en Saint-Priest, Cambrai en Arras, Feuquières-en-Vimeu en Orléans/Saint-Cyr-en-Val en Marseille).
Huurinkomsten	Het effectief huurinkomen wordt berekend na aftrek van de onroerende voorheffing wanneer deze ten laste van de eigenaar is en in enkele zeldzame gevallen als een gemiddeld huurinkomen tot eerstvolgende vervaldag indien er huurkortingen zijn of de huur contractueel niet constant verloopt. Dit jaarlijkse huurinkomen bedroeg EUR 31.665.030 per jaar op 31/12/2014. De lopende huurcontracten liggen 5,5% hoger dan de overeenstemmende geschatte markthuurwaarde. De vermelde huurbedragen zijn netto huurinkomsten los van bijkomende betalingen voor gemeenschappelijke lasten en eventuele verzekeringspremies.

De bezettingsgraad voor de ganse portefeuille, berekend op basis van de oppervlakten, bedraagt ± 96,6%.

Bron: De Crombrugghe & Partners, Herman-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Pascal Van Humbeek, in de hoedanigheid van aangestelde deskundige.

³³ Niet het volledige verslag van de vastgoedexpert van 31/12/2014 werd opgenomen in dit jaarverslag maar enkel de conclusies, gezien het volledige verslag vertrouwelijke informatie bevat die voor de concurrentie van belang kan zijn. Dit verslag werd opgesteld op verzoek van de uitgevende instelling waarbij de vastgoedexperten hebben ingestemd met de opname van de conclusies in dit registratiedocument.

³⁴ De site te Grimbergen wordt samen met een andere openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, WDP Comm.VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50/50 verdeling. Hierdoor is WDP Comm.VA mede-eigenaar van deze site.

4.3 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

4.3.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2014

➤ 7 februari 2014 – Aankoop van een ca. 19.500 m² logistiek distributiecentrum in Waddinxveen (NL)³⁵

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op een terrein van 25.800 m², gelegen in Waddinxveen langs de A12 (met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rijngebied). Het distributiecentrum bestaat uit 14.100 m² opslagruimte, 2.560 m² mezzanine en ca. 2.800 m² kantoorruimte. Het gebouw is uitgerust met 17 laadkades. De site biedt nog een bijkomend uitbreidingspotentieel van 6.000 m². Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar aan Delta Wines, een Europese distributeur in wijn met een leidende rol in de Nederlandse markt.



Montea «Space for Growth» - site Waddinxveen (NL)

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 7,5%, hetzij een investeringswaarde van EUR 12,7 miljoen. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert en werd gefinancierd met bankfinanciering.

➤ 25 februari 2014 – Aankoop site in Puurs, Schoonmansveld 28 (België)³⁶

Op 25/02/2014 heeft Montea de aankoop gefinaliseerd van de site Puurs. Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m² en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m² en een kantoorruimte van 1.600 m². De site is bijzonder goed gelegen in de logistieke zone Pullaar, met een snelle verbinding met zowel de A12 Brussel/Antwerpen als de N16 Rijksweg richting E17.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

³⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 of www.montea.com.

³⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/06/2012 of www.montea.com.

Montea ontvangt een huurgarantie van 9 maanden (tot 24/11/2014) en investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert en werd gefinancierd met bankfinanciering.

➤ **2 september 2014 - Sale and Rent Back met Depa Disposables B.V. voor logistiek distributiecentrum van ca 17.900 m² te Beuningen (NL)**³⁷

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op een terrein van ca. 20.800 m², gelegen in Beuningen, aan het knooppunt met de A73 (Nijmegen-Roermond) en de A50 (Zwolle-Eindhoven). Het distributiecentrum is gelegen op Bedrijventerrein Schoenakker en bestaat uit ca. 14.900 m² opslagruimte, en 3.000 m² kantoren. Depa Disposables B.V. ondertekent een triple-net huurovereenkomst voor een vaste periode van 10 jaar.



Montea «Space for Growth» - site Beuningen (NL)

Montea investeert in dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van +/- 7,60%, hetzij een investeringswaarde van EUR 13,5 miljoen. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert en werd gefinancierd met bankfinanciering.

➤ **17 december 2014 – Verwerving van een logistiek distributiecentrum van ca. 22.400 m² te 's-Heerenberg (NL)**³⁸

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op een terrein van 45.500 m². Het logistieke gebouw is gelegen in 's-Heerenberg in het multimodale logistieke park "Euregionaal Bedrijventerrein", vlakbij de Duitse grens. Het distributiecentrum werd gebouwd in 2009-2011 en bestaat uit ca. 16.000 m² opslagruimte, 5.200 m² cross dock, 2.400 m² kantoorruimte en is uitgerust met 44 laadkades. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 12 jaar aan JCL Logistics Benelux, een specialist in opslag en trans-Europese distributie.



Montea «Space for Growth» - site 's-Heerenberg (NL)

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 20,4 miljoen en zal een bijkomende huur van EUR 1,45 miljoen per jaar genereren. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert en werd gefinancierd met bankfinanciering.

³⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 2/09/2014 of www.montea.com.

³⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/12/2014 of www.montea.com.

4.3.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2014

➤ 7 februari 2014 – Build-to-suit project van ca. 9.100 m² voor Dachser in Willebroek (BE)³⁹

In december 2013 sloot Montea met MG Real Estate (De Paepe Group) een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek (waarvoor Montea een onbeschikbaarheidsvergoeding betaalde van EUR 4,5 miljoen). Het eerste plot is een ontwikkeling op maat voor Dachser op een terrein van ca. 37.800 m². Er werd een crossdock gebouw gebouwd van ca. 6.800 m² opslagruimte en ca. 2.300 m² kantoorruimte. In een tweede fase kan het gebouw met 1.700 m² worden uitgebreid. Montea heeft dit pand verworven bij de oplevering (17/10/2014), mits aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden werd voldaan. Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 20 jaar.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst – Dachser (BE)

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 13,1 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,5% een bijkomende huur van net geen EUR 1 miljoen per jaar genereren. Deze transactie werd gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014.

➤ 7 februari 2014 – Build-to-suit project van ca. 3.500 m² voor Metro in Vorst (BE)⁴⁰

In 2008 kocht Montea de site “Unilever” in Vorst. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 87.000 m² en bestond bij de aankoop uit 8 verschillende gebouwen met Unilever als hoofdhuurder. In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille, besloot Montea in 2013 om het oudste gebouw van ca. 14.000 m² af te breken en een nieuw duurzaam project te ontwikkelen. Montea ontwikkelde voor Metro op de site een distributiecentrum op maat met een totale oppervlakte van 3.500 m². De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 27 jaar.



Montea «Space for Growth» - site Vorst - Metro (BE)

³⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 en van 04/11/2014 of www.montea.com.

⁴⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 en van 04/11/2014 of www.montea.com.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 6,9 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,6% een bijkomende huur van EUR 0,5 miljoen per jaar genereren. Deze transactie werd gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014.

➤ **7 februari 2014 – Duurzaam build-to-suit project van ca. 25.600 m² op bedrijventerrein te Oss (NL)**⁴¹

Montea en Van der Maazen hebben voor Vos Logistics een nieuw Europees distributiecentrum ontwikkeld op bedrijventerrein “De Geer” in Oss. De site heeft een oppervlakte van ca. 35.000 m². Het gebouw bestaat uit ca. 24.300 m² opslagruimte, 680 m² kantoorruimte en een mezzanine van 800 m². Montea heeft dit pand verworven bij de oplevering (1/10/2014), mits aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden werd voldaan. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 7 jaar en drie maanden aan Vos Logistics.



Montea «Space for Growth» - site Oss (NL)

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 12,9 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,9% een bijkomende huur van EUR 1,01 miljoen per jaar genereren. Deze transactie werd gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014.

➤ **19 februari 2014 – Herontwikkeling voor de site te Grimbergen (BE)**⁴²

Montea en WDP hebben de site te Grimbergen gedeeltelijk herontwikkeld en uitgebreid in samenspraak met Caterpillar Distribution Services Europe, tot een strategische logistieke hub van ca. 60.000 m². Montea en WDP bezitten elk 50% van de site. Ca. 29.500 m² magazijnruimte en 2.350 m² kantoorruimte werden gerenoveerd en ca. 30.000 m² magazijnruimte werd nieuw ontwikkeld op de site. Het totale investeringsbudget voor dit project bedroeg EUR 7 miljoen. De site te Grimbergen is perfect multimodaal gelegen langs het zeekanaal, in de buurt van de containerterminal van Vilvoorde, ideaal voor duurzame logistiek.

⁴¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 7/02/2014 en van 04/11/2014 of www.montea.com.

⁴² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - site Grimbergen (BE)

➤ **13 mei 2014 – Build-to-suit project van ca 19.500 m² voor Neovia Logistics Services Belgium in Willebroek (BE)**⁴³

Deze ontwikkeling op maat omvat een logistiek platform van 19.000 m² opslagruimte, 500 m² kantoorruimte en 82 truckplaatsen. Het gebouw werd uitgerust met een sprinkler installatie en 30 laadkades. Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten met Neovia Logistics Services Belgium voor een periode van 10 jaar. Montea heeft dit pand verworven bij de oplevering (5/08/2014), onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst – Neovia Logistics Services Belgium (BE)

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 13,3 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van ongeveer 8,1%, een bijkomende huur van EUR 1,1 miljoen per jaar genereren. Deze transactie werd gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014.

⁴³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/05/2014 of www.montea.com.

- **26 juni 2014 – Partnershipovereenkomst met Movianto voor ontwikkeling van nieuw build-to-suit distributie-centrum op een terrein van ca. 46.000 m² in Aalst (BE)⁴⁴**

Logistieke dienstverlener Movianto selecteerde Montea als exclusieve partner voor de finalisatie van de ontwikkeling en financiering van een nieuw distributiecentrum in Aalst. De samenwerkingsintentie tussen beide bedrijven zal resulteren in de aankoop van een terrein van 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem. Daar zal een state-of-the-art logistiek distributiecentrum van +/- 13.000 m² met twee GDP cross-docking ruimtes (+2+8°C en +15°C+25°C) en bijhorende kantoren worden ontwikkeld. De investeringswaarde van dit project wordt geschat op ca. EUR 14 miljoen. De nieuwe site dient gerealiseerd te worden in de eerste helft van 2015 en zal uiteindelijk plaats bieden aan 167 medewerkers.



Montea «Space for Growth» - Site Movianto – Industriezone Zuid IV te Erembodegem (BE)

- **2 september 2014 – Build-to-suit project van ca. 14.800 m² voor DocMorris op bedrijventerrein in Heerlen (NL)⁴⁵**

Montea en Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund ontwikkelen een project op maat van ca. 14.800 m² voor Doc Morris, Europa's grootste postorder-apotheek. Het terrein is gelegen in het European Business Park Avantis in Heerlen, op de grens van Nederland met Duitsland. De site zal voldoen aan de strenge normen die vereist zijn voor de opslag van farmaceutische goederen en zal bestaan uit ca. 7.750 m² opslagruimte (uitbreidbaar), ca. 1.750 m² mezzanine, ca. 5.300 m² kantoorruimte en 390 parkeerplaatsen. Doc Morris ondertekende een huurovereenkomst van 15 jaar voor deze hypermoderne site.



Montea «Space for Growth» - Site Heerlen (NL)

⁴⁴ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/06/2014 of www.montea.com.

⁴⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 02/09/2014 of www.montea.com.

Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering (naar verwachting tegen het eerste kwartaal van 2015), onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, aan een netto aanvangsrendement van $\pm 7,33\%$. De investeringswaarde van dit project wordt geschat op ca. EUR 19,2 miljoen. Deze transactie wordt deels gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014 en opname van nieuwe bankfinancieringen.

➤ **2 september 2014 – Build-to-suit project van ca. 6.000 m² voor Nippon Express op Brucargo in Zaventem (BE)** ⁴⁶

Montea en Cordeel Hoeselt (Groep Cordeel) ontwikkelden een distributiecentrum voor Nippon Express Belgium op Brucargo te Zaventem. Het build-to-suit project bestaat uit ca. 4.500 m² opslagruimte en ca. 1.500 m² kantoorruimte. Montea heeft voor dit project een opstalrecht bekomen voor een periode van 50 jaar, onder marktconforme voorwaarden. Het terrein biedt tevens een uitbreidingspotentieel van ca. 4.200 m². Nippon Express Belgium ondertekende een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 10 jaar.



Montea «Space for Growth» - Site Nippon Express – Brucargo (BE)

Montea heeft dit pand verworven bij de oplevering (4/09/2014), op basis van een netto aanvangsrendement van ca. 7,70%.

Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoedexpert. Deze transactie werd gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014.

➤ **2 september 2014 – Partnershipovereenkomst met Beherman Invest voor ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 46.000 m² te Bornem** ⁴⁷

Montea en Beherman Invest hebben een partnershipovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 46.000 m² te Bornem. Het terrein is strategisch gelegen in de “gouden driehoek” Brussel/Antwerpen/Gent en in de directe nabijheid van de snelwegen A12/E17. In de zoektocht naar geschikte huurders wordt vooral gemikt op pharma gerelateerde logistieke dienstverleners en gebruikers maar andere industrieën zijn eveneens mogelijk. Het beoogde distributiecentrum zal +/- 24.000 m² magazijnruimte kunnen omvatten.

⁴⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 02/09/2014 en van 4/11/2014 of www.montea.com.

⁴⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 02/09/2014 of www.montea.com.



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

➤ **3 december 2014 – Montea sluit partnership met Panafrance in Frankrijk⁴⁸**

Montea en Panafrance hebben een partnershipovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 103.000 m² in Camphin-en-Carembault. Het logistieke terrein heeft een unieke ligging ten zuiden van Rijsel, aan de A1-snelweg in het hart van de logistieke verkeersas Rijsel-Parijs-Lyon. Montea staat in voor de commercialisatie en mikt op logistieke dienstverleners en gebruikers. Pas na de ondertekening van een huurovereenkomst zal gestart worden met de ontwikkeling van het gebouw op maat van de gebruiker. Op het terrein kunnen 2 distributiecentra ontwikkeld worden met een totale oppervlakte van 41.000 m².



Montea «Space for Growth» - Site Camphin-en-Carembault (FR)

➤ **3 december 2014 – Aankoop terrein van 22.000 m² in Tilloy-lez-Cambrai (FR)⁴⁹**

In 2008 kocht Montea een logistiek gebouw van 11.200 m² in Tilloy-lez-Cambrai, verhuurd aan C-Log. C-Log is een filiaal van de distributiegroep Beaumanoir die gespecialiseerd is in de logistiek van confectiekleding. Montea had toen eveneens een aankoopoptie op het aangrenzend terrein van 22.000 m² waarop in een tweede fase eveneens een gebouw van 11.000 m² kan worden ontwikkeld. Montea zal kortelings overgaan tot de aankoop van dit terrein en start vandaag met de commercialisatie van het project. Pas na de ondertekening van een huurovereenkomst zal gestart worden met de ontwikkeling van het gebouw op maat van de gebruiker.

⁴⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/12/2014 of www.montea.com.

⁴⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/12/2014 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Site Tilloy-lez-Cambrai (FR)

➤ **17 december 2014 – Partnershipovereenkomst met Heembouw voor ontwikkeling van “LogistiekPark A12” van 120.000 m² in Waddinxveen (NL)**⁵⁰

Montea en Heembouw gaan een partnership aan met Wayland Developments voor de ontwikkeling van “LogistiekPark A12”. Het betreft een gebied van in totaal 120.000 m² langs de A12 te Waddinxveen dat zich uitstekend leent voor de vestiging van logistieke partijen en distributiebedrijven. De interesse vanuit de markt voor deze logistieke hotspot heeft de partijen doen besluiten de krachten te bundelen om tot ontwikkeling van LogistiekPark A12 te komen.



Montea «Space for Growth» - LogistiekPark A12 (NL)

4.3.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2014

Tijdens het jaar 2014 werden volgende desinvesteringen verwezenlijkt:

➤ **17 december 2014 - Verkoop site Puurs, Schoonmansveld 28**

Op 25/02/2014 heeft Montea de aankoop gefinaliseerd van de site Puurs. Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m² en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m² en een kantoorruimte van 1.600 m². Montea verwierf dit vastgoed op basis van een aanvangsrendement van 8,15%, hetzij een investeringswaarde van EUR 7,9 miljoen. Dit gebouw werd in hetzelfde jaar gedesinvesteerd. Bij deze desinvestering werd een meerwaarde gecreëerd van EUR 176K.

⁵⁰

Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/12/2014 of www.montea.com.



Internationaal Transport Gilbert De Clercq was op zoek naar een bijkomende vestiging in aankoop in regio Puurs. Montea heeft besloten om in te gaan op deze opportuniteit en de lopende leasing-overeenkomst aan voormeld bedrijf over te dragen.

Eind december 2014 maakt de site Puurs geen deel meer uit van de vastgoedportefeuille van Montea.

4.3.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2014

Het jaar 2014 werd gekenmerkt door een hoge huuractiviteit waarbij voor meer dan 85.994 m² aan nieuwe huurovereenkomsten werden ondertekend.

➤ **19 februari 2014 – Ondertekening van nieuwe huurovereenkomst met Caterpillar Services Europe voor de site te Grimbergen (BE)**⁵¹

Montea en WDP hebben een huurovereenkomst onder marktconforme voorwaarden gesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van 9 jaar, met aanvang op 1 januari 2015, voor de site te Grimbergen die zij gezamenlijk aanhouden. Montea en WDP hebben de site te Grimbergen gedeeltelijk herontwikkeld en uitgebreid in samenspraak met Caterpillar Distribution Services Europe, tot een strategische logistieke hub van ca. 60.000 m².

➤ **17 maart 2014 – Ondertekening lange-termijn huurovereenkomst met Essentra Components in Roissy-en-France (FR)**⁵²

Montea en Essentra Components hebben een lange-termijn huurovereenkomst onder marktconforme voorwaarden ondertekend voor een vaste duurtijd van 9 jaar en 6 maanden voor een opslagruimte van +/- 4.000 m² op de site in Roissy-en-France.

Essentra Components is het voormalige Moss Express, reeds huurder op de site Le-Mesnil-Amelot van Montea en was op zoek naar een groter gebouw in de nabijheid van de luchthaven Charles de Gaulle (Parijs). Essentra Components produceert en distribueert beschermings- en afwerkingsproducten voor een brede range van industrieën en toepassingen.

➤ **6 november 2014 – Ondertekening van 2 nieuwe huurovereenkomsten op bestaande sites**⁵³

Montea werkte verder aan haar doelstelling om de bezettingsgraad continu boven de 95% te houden. In dit kader werden twee nieuwe huurovereenkomsten onder marktconforme voorwaarden ondertekend in België, nl.

- (i) de site in Nijvel is integraal verhuurd aan een SDIL voor een periode van 3,5 jaar;
- (ii) een deel van de site in Bornem werd gerenoveerd en is verhuurd aan Decathlon voor een periode van 6 jaar. Het betreft 2.173 m² opslagruimte en 290 m² kantoorruimte.

⁵¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.

⁵² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 19/02/2014 of www.montea.com.

⁵³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 06/11/2014 of www.montea.com.

- **Bezettingsgraad van 96,6%⁵⁴ – Gemiddelde looptijd van de contracten van 6,3 jaar (tot de eerstvolgende breakdatum)**

Op 31/12/2014 bedraagt de bezettingsgraad 96,6%.

De totale leegstand bedraagt 22.406 m², en heeft hoofdzakelijk betrekking op de site in Herentals (14.600 m²) en de site in Savigny-le-Temple (7.446 m²).

Mede door de nieuwe investeringen met huurcontracten met een gemiddelde vaste looptijd van meer dan 11 jaar en de hierboven vermeldde nieuwe huurcontracten, heeft Montea haar doel in 2014 bereikt om een gemiddelde looptijd van haar contracten van 6 jaar te behalen tot eerste vervaldatum. Op het einde van 2014 bedraagt de gemiddelde looptijd van de contracten tot hun eerste breakdatum 6,3 jaar.

4.3.5 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

- **28 mei 2014 - Succesvolle private plaatsing van EUR 30 miljoen⁵⁵**

In de persmededeling van 15 mei 2014 kondigde Montea de uitgifte van obligaties door middel van een private plaatsing aan. Dankzij een significante over-inschrijving op de eerste dag, werd de inschrijvingsperiode vervroegd afgesloten voor een totaal bedrag van EUR 30.000.000. De obligaties hebben een looptijd van 7 jaar, met vervaldatum op 28 mei 2021 en bieden een vast jaarlijks bruto rendement van 3,355%. De uitgifteprijs per obligatie is gelijk aan de nominale waarde en bedraagt EUR 100.000. Deze obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders en werden vanaf 28 mei 2014 toegelaten tot de verhandeling op Euronext Brussel.

- **24 juni 2014 – Succesvolle kapitaalverhoging - Openbaarmaking met toepassing van artikel 15 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen (Transparantiewet)**

Montea kondigde in een persmededeling van 2 juni 2014 een kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht aan. Op 19 juni 2014, na de openbare aanbidding tot inschrijving op de kapitaalverhoging en de succesvolle private plaatsing van de scrips, hebben de bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders zich verbonden om in te schrijven op 100% van de aangeboden nieuwe aandelen.

Deze kapitaalverhoging werd op 24 juni 2014 succesvol onderschreven voor een bedrag van EUR 52.526.232⁵⁶ en de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen, tegen een uitgifteprijs van EUR 27 per nieuw aandeel. Het totale kapitaal van Montea bedraagt EUR 178.414.971,96 op 24 juni 2014 en wordt voortaan vertegenwoordigd door 8.754.378 aandelen welke genoteerd zijn op zowel Euronext Brussel als Euronext Parijs. Van de in totaal 8.754.378 aandelen heeft Montea 23.346 eigen aandelen in bezit in het kader van een optieplan.

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 wettelijke drempel van 5% of een meervoud van 5% (transparantiereglementering). Montea heeft een bijkomende statutaire drempel van 3% inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

⁵⁴ De bezettingsgraad is gebaseerd op de m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd, noch in de noemer, noch in de teller, rekening gehouden met de niet verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

⁵⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2014 of www.montea.com.

⁵⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar persberichten van 2/06/2014, 19/06/2014 en 24/06/2014 of www.montea.com.

Per 30 juni 2014 gebruikte Montea een groot gedeelte (EUR 50 miljoen) van de netto opbrengsten van deze kapitaalverhoging voor de aflossing van haar bankschulden. Vandaar dat de schuldgraad per 30 juni 2014 45,3% bedraagt. Gedurende de 2^{de} jaarhelft van 2014 heeft Montea deze niet-opgenomen kredietlijnen gebruikt om de reeds aangekondigde investeringen te financieren. Zodoende bedraagt de geconsolideerde schuldgraad per 31 december 2014 52,1%.

4.3.6 Overgang van vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Montea heeft ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan te nemen in plaats van het vroegere statuut van openbare vastgoedbevak.. De Europese AIFMD richtlijn, gericht op extra regulering van beleggings- en investeringsfondsen, had immers tot gevolg dat het statuut van openbare vastgoedbevak aan heel wat extra reglementeringen diende te voldoen.

Daartoe heeft Montea op 22 juli 2014 een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aangevraagd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). 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.

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is Montea onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Het is belangrijk te noteren dat de globale bescherming die aandeelhouders genieten onder de het actuele vastgoedbevakregime, gelijkaardig is aan diegene van het GVV statuut.

4.3.7 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van EUR 1,97 per aandeel

Op basis van het netto courant resultaat (excl. IAS 39) van EUR 15,3 miljoen zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een dividend voorstellen van EUR 1,97 bruto per aandeel⁵⁷ (EUR 1,4775 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage inhoudt van 100% ten opzichte van het netto courant resultaat. Dit betekent een handhaving van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2013 (EUR 1,97 bruto per aandeel), ondanks de verwatering ten gevolge van de significante kapitaalsverhoging die werd doorgevoerd in 2014.

4.3.8 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2014

➤ 20 mei 2014 – Herbenoeming van één bestuurder

Op de algemene vergadering van 20 mei 2014, werd Gerard Van Acker als bestuurder herbenoemd voor een looptijd van één jaar (tot de algemene vergadering van 2015). Ingevolge artikel 144 van de wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen kunnen vanaf 7 mei 2014 enkel natuurlijke personen benoemd worden als bestuurder van o.a. een vastgoedbevak (zijnde het statuut dat Montea op die datum had). Om die reden werd de heer Gerard Van Acker in persoonlijke naam voorgedragen om te worden herbenoemd als bestuurder van de Vennootschap. De heer Gerard Van Acker heeft echter zijn ontslag als bestuurder ingediend met ingang vanaf 30 september 2014.

⁵⁷ Op 24 juni 2014 is Montea overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 52,5 miljoen door de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen. Het vooropgestelde dividend van EUR 1,97 per aandeel bestaat uit EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarhelft (gebaseerd op 6.808.962 aandelen) en EUR 0,95 per aandeel voor de tweede jaarhelft (gebaseerd op 8.754.378 aandelen).

➤ **30 september 2014 – Dirk De Pauw wordt nieuwe voorzitter van de raad van bestuur van Montea Management NV**

Gerard Van Acker diende zijn ontslag in op 30 september 2014 en werd als voorzitter van de raad van bestuur van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea vanaf 1 oktober 2014 opgevolgd door Dirk De Pauw. Dirk De Pauw⁵⁸ is door de raad van bestuur benoemd tot nieuwe voorzitter van de raad van bestuur van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA. Gezien zijn nauwe betrokkenheid als referentie-aandeelhouder voor de familie De Pauw en zijn actieve rol binnen de organisatie, is zijn benoeming tot voorzitter een evidente keuze voor de bestuurders.

4.3.9 Netto courant resultaat⁵⁹ bedraagt EUR 15,3 miljoen (EUR 1,97 per aandeel), een groei van 13% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 15,3 miljoen (EUR 1,97 per aandeel) tijdens het jaar 2014, ten opzichte van EUR 13,5 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (EUR 2,05 per aandeel), een stijging van 13%.

Deze groei met EUR 1,8 miljoen is grotendeels het resultaat van:

- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met EUR 2,9 miljoen (+ 15%):
 - o het netto huurresultaat steeg met EUR 3,2 miljoen (+13%), grotendeels bepaald door de volledige jaarlijkse inkomsten van de investeringen in het vorige boekjaar en de inkomsten van de nieuwe investeringen in het boekjaar 2014;
 - o de hogere stijging van het vastgoedresultaat t.o.v. het netto huurresultaat (+14%) heeft voornamelijk te maken met de lagere gemiddelde leegstand in het jaar 2014;
 - o rekening houdend met de algemene kosten van de vennootschap bedraagt de operationele marge 85,1%, een stijging met een vol procentpunt ten opzichte van 2013.
- de toename van het netto negatief financieel resultaat met EUR 1 miljoen (+16%):
 - o de gemiddelde financiële schuldenlast⁶⁰ steeg met 31% (EUR 55 miljoen) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 16%. Als gevolg daalde de gemiddelde financiële last tot 3,8%. Wanneer we abstractie maken van de kosten gerelateerd aan de indekkingsinstrumenten, bekomen we een gemiddelde rentelast van 2,5%;
 - o op het einde van het boekjaar bedraagt de financiële last 3,4%⁶¹. Wanneer we abstractie maken van de kosten gerelateerd aan de indekkingsinstrumenten, bekomen we een gemiddelde rentelast van 2,1%.

⁵⁸ De heer Dirk De Pauw oefent zijn mandaat als bestuurder uit via DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw tot 19 mei 2015. Nadien zal de heer Dirk De Pauw zijn mandaat als bestuurder en voorzitter uitoefenen als natuurlijke persoon.

⁵⁹ Netto resultaat exclusief resultaat op de vastgoedportefeuille (code XVI, XVII, XVIII en XIV van de resultatenrekening) en exclusief de variatie in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (code XXIII van de resultatenrekening).

⁶⁰ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatielening en de andere financiële schulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten. De gemiddelde financiële kost is de volledige financiële cash kost (zonder rekening te houden met de variaties in de indekkingsinstrumenten) t.o.v. deze gemiddelde financiële schuld.

⁶¹ Dit betreft de financiële kost op het einde van het boekjaar 2014, rekening houdend met de stand van de financiële schuldenlast op het einde van het boekjaar en rekening houdend met de thans geldende interestvoeten.

4.4 Synthese van de financiële resultaten

4.4.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2014 (in duizenden euro)⁶²

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	26.819	23.659	19.927
VASTGOEDRESULTAAT	27.334	24.010	20.508
% t.o.v netto huurresultaat	101,9%	101,5%	102,9%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.183	-708	-1.046
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26.151	23.302	19.462
Algemene kosten van de vennootschap	-3.339	-3.573	-2.938
Andere operationele opbrengsten en kosten	9	163	231
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	22.821	19.892	16.756
% t.o.v netto huurresultaat	85,1%	84,1%	84,1%
FINANCIEEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-7.226	-6.206	-5.469
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.595	13.687	11.287
Belastingen	-324	-193	-39
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39) per aandeel	15.271 1,97	13.494 2,05	11.248 2,00
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	176	1.107	362
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.457	-4.130	-6.692
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.632	-3.022	-6.330
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.796	5.497	-8.023
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	-10.796	5.497	-8.023
NETTO RESULTAAT per aandeel	6.107 0,78	15.969 2,42	-3.106 -0,55

✓ **Het netto huurresultaat bedraagt EUR 26,8 miljoen (+13%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+15%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt EUR 26,8 miljoen, zijnde een stijging van 13% ten opzichte van dezelfde periode in 2013 (EUR 23,7 miljoen). Deze toename van EUR 3,1 miljoen is toe te schrijven aan:

- Een toename van EUR 3,9 miljoen in huurinkomsten, grotendeels bepaald door:
 - de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2013 voornamelijk door 2 sites op Brucargo, verhuurd aan Geodis en St Jude Medical en 2 sites in Gent, verhuurd aan SAS Automotive en DSV Solutions;
 - de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2014 voornamelijk in het 4de kwartaal als gevolg van de 2 investeringen in Willebroek - Park De Hulst, verhuurd aan Dachser en Neovia en een additonele site op Brucargo, verhuurd aan Nippon Express;
 - de full year impact van de huurinkomsten van de eerste investering in Nederland in 2013 (Almere, verhuurd aan Aware Food Group);
 - de nieuwe investeringen in 2014 (Waddinxveen, verhuurd aan Delta wines; Oss, verhuurd aan Vos Logistics en Beuningen, verhuurd aan Depa Disposables).

⁶² Deze verkorte vorm van de geconsolideerde resultatenrekening houdt rekening met 6.808.962 aandelen die volledig deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2014. Het totaal aantal aandelen bedraagt 8.754.378 op het einde van het boekjaar 2014. Het verschil heeft volledig te maken met de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen die op 24 juni 2014 werden uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging ten belope van EUR 52,5 miljoen. Deze nieuwe aandelen geven slechts recht op een (pro rata temporis) dividend per aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf hun datum van uitgifte (24 juni 2014).

- Een toename van EUR 0,8 miljoen aan met huur verbonden kosten, grotendeels bepaald door de kosten inzake additionele opstal –en concessievergoedingen.

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille** stijgt van EUR 19,9 miljoen vorig jaar tot EUR 22,8 miljoen op 31/12/2014. Deze stijging van EUR 2,9 miljoen (of 15%) van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille is het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met EUR 3,1 miljoen (zie boven);
- de kleinere stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van het netto huurresultaat (impact van EUR 0,2 miljoen), voornamelijk door de positieve impact als gevolg van de beperktere niet doorrekening van een aantal kosten (als gevolg van hogere gemiddelde bezettingsgraad) en daarbovenop de hogere inkomsten uit property management fees en recuperaties van onroerende voorheffingen op leegstaande sites;
- de verhoging van de vastgoedkosten, algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten met EUR 0,5 miljoen, voornamelijk bepaald door (i) het verschil in éénmalige inkomsten van dit jaar en vorig jaar, (ii) hogere algemene advieskosten, (iii) en de versterking van het operationele team in België en Frankrijk.

De **exploitatie- of operationele marge**⁶³ bedraagt 85,1% voor het volledige jaar 2014, een vol procentpunt hoger dan vorig jaar.

De gedane aankopen in het jaar 2014 moeten Montea op weg zetten om in 2015 haar vooropgestelde operationele marge van >85% te herhalen.

- **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt EUR -7,2 miljoen, zijnde een stijging van 16% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en wordt sterk bepaald door de hogere gemiddelde financiële schuld**

Het **financieel resultaat** (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) per 31/12/2014 bedraagt EUR -7,2 miljoen, zijnde een stijging van 16% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (EUR -1,0 miljoen). De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 55 miljoen (+31%). Daarentegen was er een geringe daling van de gemiddelde financiële kost (met 0,17%) tot 3,8%⁶⁴ voor het boekjaar 2014. Wanneer we abstractie maken van de kosten gerelateerd aan de indekkingsinstrumenten, bekomen we een gemiddelde rentelast van 2,5%.

De geringe daling van de financiële kost met 0,17% is het gevolg van de daling van het indekkingspercentage van de bankschuld. Deze daling van het indekkingspercentage is het gevolg van de herstructurering die Montea doorvoerde in het eerste semester, waardoor zij kon genieten van de lagere variabele interestvoeten op het overige gedeelte (dat niet onderhevig is aan de rentevoetindekking). Niettegenstaande het voorgaande schreef Montea een obligatielening uit op het einde van het 2^{de} trimester met een coupon van 3,355%.

- ☞ Montea heeft op 31/12/2014 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van EUR 165 miljoen bij 5 Belgische bankinstellingen. Montea heeft geopteed voor een goede huisvaderpolitiek waarbij deze bankschuld voor 55%⁶⁵ wordt ingedekt door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

⁶³ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

⁶⁴ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de andere financiële schulden in Frankrijk, Nederland en België, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2014, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

⁶⁵ Wanneer we rekeningen houden met de 2 uitstaande obligatieleningen (met vaste rentevoet) en de andere financiële schulden, dan bedraagt het hedgingpercentage 67%.

✓ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 1,6 miljoen**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt EUR 1,6 miljoen op 31/12/2014. Dit positief resultaat is te wijten aan:

- a. een positieve gerealiseerde meerwaarde van EUR 0,2 miljoen op de verkoop van één site (Puurs);
- b. een netto positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 1,4 miljoen, bepaald door aanpassing van de reële waarde door de vastgoedschatter, onder andere door de investeringen op de bestaande sites.

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

✓ **Het negatieve resultaat op de indekkingsinstrumenten bedraagt EUR -10,8 miljoen door de daling van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar**

Het **resultaat op de rentedekkingsinstrumenten** bedraagt EUR -10,8 miljoen op 31/12/2014. Dit negatief resultaat is te wijten aan de daling van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar 2014.

➤ **Netto resultaat bedraagt EUR 6,1 miljoen, zijnde een daling van EUR 9,9 miljoen t.o.v. vorig jaar, sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten**

Het **netto resultaat** op 31/12/2014 bedraagt EUR 6,1 miljoen (EUR 0,78 per aandeel) ten opzichte van EUR 16,0 miljoen voor dezelfde periode in 2013. De variatie in dit netto resultaat (EUR -9,9 miljoen) werd sterk beïnvloed door de negatieve variatie in de waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR -10,8 miljoen) en in mindere mate door de positieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (EUR 1,6 miljoen). Deze laatste variaties zijn geen kasopbrengsten/kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.

➤ **Netto courant resultaat van EUR 1,97 per aandeel**

Het **netto courant resultaat** op 31/12/2014 bedraagt EUR 15,3 miljoen, een stijging van 13% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een dividend van EUR 1,97⁶⁶ per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een handhaving van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2013, ondanks verwatering ten gevolg van de significante kapitaalsverhoging die werd doorgevoerd in 2014.

⁶⁶ Het voorgestelde dividend van EUR 1,97 per aandeel bestaat uit EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarhelft (gebaseerd op 6.808.962 aandelen) en EUR 0,95 per aandeel voor de tweede jaarhelft (gebaseerd op 8.754.378 aandelen).

4.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2014

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso
VASTE ACTIVA	421.821.417	320.347.115	290.229.600
VLOTTENDE ACTIVA	32.046.053	19.450.170	17.268.629
TOTAAL ACTIVA	453.867.470	339.797.286	307.498.229
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	183.438.085	138.966.518	123.763.016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	183.338.176	138.868.511	123.663.108
Minderheidsbelangen	99.909	98.007	99.908
VERPLICHTINGEN	270.429.385	200.830.768	183.735.212
Langlopende verplichtingen	202.019.311	158.798.489	141.897.714
Kortlopende verplichtingen	68.410.074	42.032.279	41.837.498
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	453.867.470	339.797.286	307.498.229

- Op 31/12/2014 bestaat het **totaal van de activa** (EUR 453,9 miljoen) uit beleggingsvastgoed (91,9% van het totaal) en de zonnepanelen (1,7% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (6,4% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten belope van EUR 183,4 miljoen en totale verplichtingen van ten belope van EUR 270,4 miljoen.

De totale verplichtingen van EUR 270,4 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van EUR 165 miljoen (61,0%);
- de uitgifte van twee obligatieleningen (gespreid over 2013 en 2014) ter waarde van elk EUR 30 miljoen (22,2%) met een looptijd tot 2020 en 2021;
- nog af te betalen andere financiële schulden voor een bedrag van EUR 3,2 miljoen (1,2%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van EUR 24,7 miljoen (9,1%);
- een totaal bedrag van EUR 17,7 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen. De overlopende rekeningen (EUR 9,3 miljoen) vormen de grootste post met daarin de vooraf gefactureerde huurinkomsten voor het jaar 2015.

☞ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen voor een totaal van EUR 179 miljoen, waarvan EUR 165 miljoen is opgenomen (zijnde 92%).

Tijdens het jaar 2014 werd overgegaan tot een uitgifte van een obligatielening van EUR 30 miljoen, deels ter herfinanciering van de bestaande kredietlijnen die op vervaldatum kwamen.

Tijdens het jaar 2015 en 2016 vervalt respectievelijk EUR 49 miljoen en EUR 27 miljoen aan kredietlijnen.

- De **schuldgraad**⁶⁷ van Montea bedraagt 52,1%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2013 (52,8%) is toe te schrijven aan de financiering met bankschuld van de drie nieuwe sites in België en twee herontwikkelingen, alsook de drie nieuwe sites in Nederland. Dit werd volledig gecompenseerd door de kapitaalsverhoging van juni 2014 en het keuzedividend.
- ☞ Bovendien voldoet Montea aan alle convenanten m.b.t. schuldgraad die zij met haar financiële instellingen heeft afgesloten en op grond waarvan Montea een schuldgraad van niet hoger dan 60% mag hebben.

⁶⁷ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- De **netto activa waarde** per 31/12/2014 bedraagt EUR 20,94 per aandeel⁶⁸ maar wordt sterk beïnvloed door de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde EUR 23,76 per aandeel.

4.5 Financiële structuur van de Vennootschap

4.5.1 Algemeen financieringsbeleid

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

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

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

Op 31/12/2014 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van EUR 229 miljoen, bestaande uit EUR 165 miljoen aan bilaterale kredietlijnen en EUR 3,2 miljoen aan andere financiële schulden en EUR 60 miljoen aan uitstaande obligatieleningen en EUR 1 miljoen aan gestorte huurwaarborgen;
- een schuldratio van 52,1%⁶⁹;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 3,45 jaar;
- een beleid van indekking tegen renterisico dat mogelijk maakt om een effect van plotselinge grote stijgingen van de korte-termijnrentevoeten te beperken;
een gemiddelde financieringskost op de totale financiële schuld in 2014 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,8%⁷⁰. Wanneer we abstractie maken van de kosten gerelateerd aan de indekkingsinstrumenten, bekomen we een gemiddelde rentelast van 2,5%;
- een interest coverage ratio⁷¹ van 3,08 (ten opzichte van 3,21 in 2013 en 3,06 in 2012).

4.5.2 Schuldstructuur

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

⁶⁸ Bij de berekening van de netto activa waarde per aandeel werd rekening gehouden met het totaal aantal aandelen van 8.754.378 op het einde van het jaar (inclusief de 1.945.416 uitgegeven aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging op 24 juni 2014 – zie punt 4.3.5).

⁶⁹ De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 24 van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen mag niet meer bedragen dan 65%.

⁷⁰ Deze financieringskost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen op 31/12/2014, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/12/2014 en de korte termijn interestvoet (Euribor 3 maanden) op 31/12/2014.

⁷¹ 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.

De volledige financiële schuld van Montea (excl. de bankwaarborgen) bedraagt EUR 228 miljoen (EUR 177,4 miljoen langlopend en EUR 50,8 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van EUR 165 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2014 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van EUR 179 miljoen bij vijf Belgische financiële instellingen, waarvan 92% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/12/2014 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 2,6 jaar.

Het te herfinancieren bedrag in 2015 bedraagt EUR 49 miljoen en in het jaar 2016 bedraagt dit bedrag EUR 26,7 miljoen.

- een totaal bedrag van andere financiële schulden van EUR 3,2 miljoen. Dit totale bedrag komt overeen met de afbetaling van de financiële schulden voor de volgende 2 sites:
 - Milmort – Luik: EUR 1,8 miljoen
 - Orléans – Saint-Cyr-en-Val: EUR 1,4 miljoen
- een totaal bedrag van EUR 60 miljoen betreffende de uitstaande obligatieleningen. In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea in 2014 overgegaan tot de uitgifte van een tweede obligatielening met een nominale waarde van EUR 30 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28/5/2021. De brutocoupon bedraagt 3,355%.
- een totaal bedrag van EUR 1 miljoen aan gestorte waarborgen. Een aantal Franse klanten hebben, in plaats van een huurgarantie te stellen, een waarborg gestort die dient als huurgarantie.

4.5.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar bankschuld wordt ingedekt. Op 31/12/2014 wordt 55% van de opgenomen kredietlijnen ingedekt met indekkingsinstrumenten van het type “IRS”. Montea streeft er naar om minstens 50% van de bankschulden en 70% van de totale uitstaande schuld te laten indekken voor een periode van 3 t.e.m. 10 jaar.

Op 31/12/2014 heeft de Vennootschap een totaal van EUR 145 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type “IRS” waarvan EUR 90 is opgenomen. Het verschil betreft Forward IRS contracten die zijn ingegaan in 2015 en 2016 voor een totaal nominaal bedrag van EUR 55 miljoen.

In toelichting 17 vindt men een overzicht van de indekkingsinstrumenten.

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

4.5.4.1 Algemeen

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

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

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

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

4.5.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2014

Op basis van de cijfers per 31/12/2014 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van de GVV 52,1%. Voor meer informatie aangaande de verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2014 verwijzen wij naar punt 4.4.2 in dit jaarverslag.

4.5.4.3 Evolutie van de schuldgraad van de gereguleerde vastgoedvennootschap

Historisch gezien is de schuldgraad van Montea sinds eind 2008 gestegen boven de 50% tot het hoogste percentage medio 2010 van 57,6%. Op 2 juli 2010 werd tot een kapitaalverhoging overgegaan waarbij de schuldgraad terug daalde onder de 50%.

In september 2012 steeg de schuldgraad tot 55,3%. Op 20 december 2012 werd overgegaan tot een kapitaalverhoging van EUR 21,1 miljoen ter financiering van het project op Brucargo voor DHL Global forwarding. De schuldgraad daalde terug tot 50,8% in het eerste trimester van 2013.

Mede door de dividenduitkering, de verwerving van de aandelen van de onderneming Evenstuk NV (waartoe het pand behoort dat verhuurd wordt aan DSV Solutions), de verwerving van de aandelen van Acer Parc NV (waartoe het op maat ontwikkelde pand behoort dat verhuurd wordt aan St-Jude Medical), de eerste investering in Nederland (volledig gefinancierd met schuld) en de verwerving van de aandelen van Ghent Logistics NV (gefinancierd door de uitgifte van nieuwe aandelen Montea), steeg de schuldgraad terug tot 52,8% op 31/12/2013.

In de loop van 2014 steeg de schuldgraad door de lopende investeringen. Ter anticipatie van een goed gevulde investeringspijplijn waarvan het zwaartepunt in het vierde kwartaal lag, werd overgegaan tot een kapitaalsverhoging in juni 2014. Deze kapitaalsverhoging leidde tot een forse verlaging van de schuldgraad. Na de groeispurt in het 4^{de} kwartaal, met verschillende aankopen en tal van investeringen bedraagt de schuldgraad 52,1% op 31/12/2014.

De schuldgraad bij Montea heeft nooit een alarmerend niveau aangenomen, ook niet tijdens de periodes van financiële crisis die zich vanaf het einde van 2008 manifesteerde.

4.5.4.4 Investeringspotentieel van Montea in de toekomst

Momenteel bedraagt de schuldgraad 52,1%. Op basis van de huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel bijna EUR 166 miljoen⁷² (een stijging van bijna 40%) bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden.

⁷² Deze berekening houdt geen rekening met de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, noch met de eventuele variaties in de overlopende rekeningen, voorzieningen voor risico's en uitgestelde belastingen van het passief en de eventueel toekomstige netto courante resultaten.

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Op basis van deze convenanten zou, met dezelfde berekeningsmethode, het investeringspotentieel EUR 90 miljoen bedragen.

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

Op basis van het huidige eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van meer dan EUR 90 miljoen de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 22%.

Sinds de oprichting van Montea heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van EUR 34,5 miljoen opgenomen, het merendeel door de recente financiële crisis einde 2008 en 2009.

Op basis van de huidige staat van de portefeuille en de waardebepaling van de portefeuille van Montea door de onafhankelijke schatter ziet Montea ook geen substantiële mogelijke negatieve variaties in de reële waarde.

Montea is dan ook van oordeel dat de huidige schuldgraad van 52,1% voldoende buffer biedt om mogelijke verdere negatieve variaties in de bestaande portefeuille op te vangen.

4.5.4.5 Voorziene evolutie van de schuldgraad in 2015

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de schuldgraad tot en met 31/12/2015.

in euro	31/12/2014	30/06/2015	31/12/2015
Vastgoedbeleggingen	414.005.197	474.005.197	474.005.197
Andere activa	35.612.143	35.612.143	35.612.143
Cash	4.250.130	1.562.836	9.833.167
TOTAAL ACTIVA	453.867.470	511.180.175	519.450.506
Eigen vermogen	183.438.085	201.750.790	210.021.121
Verplichtingen	270.429.385	309.429.385	309.429.385
Langlopende verplichtingen	202.019.311	241.019.311	241.019.311
Voorzieningen	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.626.567	24.626.567	24.626.567
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	177.392.744	216.392.744	216.392.744
Kortlopende verplichtingen	68.410.074	68.410.074	68.410.074
Voorzieningen	-	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-
Overlopende rekeningen	9.330.307	9.330.307	9.330.307
Andere kortlopende verplichtingen	59.079.766	59.079.766	59.079.766
TOTAAL PASSIVA	453.867.470	511.180.175	519.450.506
Schuldgraad	52,10%	53,89%	53,03%

Deze evolutie van de schuldgraad is gebaseerd op:

- een schuldgraad van 52,10% per 31/12/2014;
- Voor de schuldgraad van 53,89% per 30/06/2015:
 - o de uitvoering van het lopende investeringsprogramma op de bestaande sites, volledig gefinancierd met schuld;
 - o de uitvoering van de investeringspipeline (EUR 60m externe projecten);
 - o kapitaalverhoging van EUR 21m om de verdere groei te bestendigen;
 - o de voorziene winstverwachting voor het eerste semester van 2015, rekening houdend met de eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma;
 - o dividenduitkering van EUR 1,97 per aandeel via stockdividend, waarvan 50% wordt uitbetaald in cash.
- Voor de schuldgraad van 53,03% per 31/12/2015:
 - o de uitvoering van het lopende investeringsprogramma op de bestaande sites, volledig gefinancierd met schuld;
 - o de voorziene winstverwachting voor het tweede semester van 2015, rekening houdend met eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma.

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

4.5.4.6 Besluit

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

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

De schuldgraad van 52,1% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, nl. logistiek en semi-industrieel vastgoed met een gemiddeld rendement van ongeveer 7,5%. Mocht zich een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie zouden vergen, zal Montea dit onverwijd doen en zullen de aandeelhouders hiervan op de hoogte gebracht worden.

4.6 Conclusies voor het boekjaar 2014

Op financieel vlak werd het jaar 2014 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten:

- Het netto courant resultaat stijgt met 13% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar;
- Het netto courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 1,97 per aandeel t.o.v. EUR 2,05 per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar;
- Een operationele marge van 85,1%;

4.7 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2014 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 19 mei 2015 voor, een bruto dividend uit te keren van EUR 1,97 bruto per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van EUR 1,4775 per aandeel.

4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

➤ **12 februari 2015 – Ontwikkeling van een nieuw gebouw van ca. 36.500 m² voor DHL op Brucargo – Brussels Airport (BE)**

DHL verankert haar luchtvrachtactiviteiten op Brussels Airport door de ondertekening van een samenwerkingsakkoord voor de bouw van een nieuwe hub op Brucargo. MG Real Estate (deel van De Paepe Group) zal instaan voor deze unieke ontwikkeling op maat (build-to-suit) die een opslagruimte van ca 31.500 m² en kantoren van ca 5.000 m² zal omvatten. Het gebouw zal worden ingeplant aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling. Montea zal conform de ontwikkeling in 2012, dit pand onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden verwerven bij de oplevering van het gebouw.

DHL zal dit uiterst strategisch gebouw inhuren voor een vaste periode van 15 jaar. De werken zullen binnenkort gestart worden en het nieuwe build-to-suit project zal naar verwachting tegen het vierde kwartaal van 2016 operationeel zijn.



Montea «Space for Growth» - Site Brucargo - DHL (BE)

Voor dit project heeft Montea opnieuw een langdurige opstalovereenkomst afgesloten met Brussels Airport. Het project zal - na aftrek van de opstalvergoeding - een huur van ongeveer 2,3 miljoen euro genereren en wordt door Montea aangekocht op basis van een aanvangsrendement van 7,70%.

➤ **3 april 2015 - Ontwikkeling van een build-to-suit project van ca 9.000 m² voor CdS op Unilever site te Vorst (BE)**

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst werd reeds een distributiecentrum op maat ontwikkeld voor Metro⁷³. Hieropvolgend zal Montea nu een duurzaam build-to-suit project ontwikkelen voor CdS met een totale oppervlakte van ca. 9.000 m². Het nieuwe distributiecentrum zal in principe in het eerste kwartaal van 2016 operationeel zijn.



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

Montea heeft met CdS een akkoord gesloten voor een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar. CdS is gespecialiseerd in het verhuren van receptie- en cateringtoebehoren (www.cdsonline.be). Deze transactie werd begeleid door Allten.

Montea realiseert dit project tegen een netto aanvangsrendement van ±7,3%.

➤ **3 april 2015 - Start van build-to-suit project van ca 13.000 m² voor Movianto te Erembodegem (BE) - Aankoop van terrein van 46.000 m²**

Logistieke dienstverlener Movianto selecteerde in juni 2014 Montea als partner voor de ontwikkeling en financiering van een additioneel distributiecentrum te Aalst⁷⁴. Intussen werd de bouwvergunning voor het project bekomen, kocht Montea een terrein van 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem aan en werd recent gestart met de bouwwerken.

Het state-of-the-art logistiek distributiecentrum van +/- 13.000 m² met twee GDP cross-dock ruimtes (+2+8°C en +15°C+25°C) en bijhorende kantoren zal tegen eind 2015 operationeel zijn.

⁷³ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 07/02/2014 of www.montea.com.

⁷⁴ Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 26/06/2014 of www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Site Zuid IV Erembodegem - Movianto (BE)

➤ **31 maart 2015 - Verwerving van een logistiek gebouw van ca. 10.000 m² te St. Priest-Lyon (FR) verhuurd aan Cofriset**

Montea heeft een logistiek gebouw verworven, strategisch gelegen op 10 km van de luchthaven St.-Exépur in St. Priest nabij Lyon. Het gebouw bestaat uit 9.400 m² opslagruimte en ca 600 m² kantoorruimte en is uitgerust met 12 laadkades. De site biedt eveneens nog uitbreidingspotentieel van ca 4.500 m².

Het gebouw is verhuurd aan Cofriset voor een resterende periode van 2,7 jaar. Montea is momenteel in bespreking met Cofriset voor de verlenging van de huurovereenkomst. Cofriset is een dochteronderneming van de groep Beijers, gespecialiseerd in de distributie van airconditioning- en koelingtoestellen.



Montea «Space for Growth» - Site St. Priest - Cofriset (FR)

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 6,55 miljoen en zal een bijkomende huur van € 596K per jaar genereren, hetzij een aanvangsrendement van +/-9,1%.

Montea versterkt met deze transactie haar positie in Saint-Priest, daar zij reeds eigenaar is van een opslagplaats van 13.800 m², verhuurd aan Brosette (Saint-Gobain groep).

➤ **31 maart 2015 - Verkoop site Meer (BE) aan Smart Packaging Solutions NV (VPK)**



Montea heeft de site Meer, Europalaan verkocht aan de huidige huurder, Smart Packaging Solutions. De site omvat een opslagplaats van 9.250 m² en 460 m² kantoren. Deze transactie vertegenwoordigt een bedrag van € 3,78 miljoen en is in lijn met de reële waarde.

4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2015

4.9.1 Algemeen

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

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

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

In 2015 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 2015 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar externe groei te 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) en Depa Disposables in Beuningen (2014).
- Build-to-suit projecten, waarbij Montea, desgevallend in "open boek", met een eindgebruiker op zoek gaat naar de ideale logistieke vastgoedoplossing. Montea deed reeds de nodige ervaring op in gelijkaardige dossiers met de bouw van een nieuw distributiecentrum voor Coca Cola (2010-2011) in Heppignies en voor Metro in Vorst (2014). Via partshipovereenkomsten werden gebouwen op maat ontwikkeld voor DHL Global Forwarding en St Jude Medical op Brucargo (2012-2013), voor Dachser en Neovia Logistics Belgium op het MG Park De Hulst in Willebroek, voor Nippon Express Belgium op Brucargo in Zaventem (2014) en voor Vos Logistics in Oss (2014).

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

- **Interne groei en kwaliteitsverbetering**

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

- Ontwikkeling van de landbank, waarbij Montea actief zal werken op de commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille. Montea heeft nog voor 149.944m² aan ontwikkelingspotentieel.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea voortdurend een volledige monitoring uitvoert van haar portefeuille. Dit heeft als doel een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke waardeverminderingen 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.

- **Desinvesteringen**

Tot slot bekijkt Montea een aantal mogelijke desinvesteringen van enkele kleinere sites in België en Frankrijk.

4.9.2 Specifieke vooruitzichten voor Montea

- **Bezettingsgraad**

Op 31/12/2014 bedraagt de bezettingsgraad 96,6%.

In het jaar 2015 is er een totale oppervlakte van 57.204 m² die voorwerp zal uitmaken van huurverlengingen en/of nieuwe huurcontracten (8,3% van de totale oppervlakte). Cambrai (verhuurd aan Les Hebihens) werd reeds verlengd voor 6 jaar (1,6% van de totale oppervlakte).

Montea is ervan overtuigd dat door de goede ligging en de goede staat van de sites, voor de huidige leegstand en eventueel vrijkomende in 2015, nieuwe huurders kunnen gevonden worden of bestaande huurcontracten kunnen verlengd worden.

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

Naar verwachting zal in het eerste semester van 2015 de site in Meer verkocht worden. Meer informatie hierover zal gepubliceerd worden nadat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld.

- **Ambitie om de waarde van de vastgoedportefeuille te laten stijgen boven EUR 500 miljoen in 2015.**

Rekening houdend met de verdere groei op basis van haar bestaande investeringspipeline, heeft Montea de ambitie om haar vastgoedportefeuille te laten stijgen boven EUR 500 miljoen.

- Investeringscapaciteit van EUR 90 miljoen bij 60% schuldgraad

Rekening houdend met een schuldgraad van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van EUR 90 miljoen. Met de reeds aangekondigde investeringen en de ambitie om verder te groeien op basis van haar bestaande investeringspipeline is Montea bezig met het bekijken van de diverse financieringsopportunities in schuld en eigen vermogen (zoals een inbreng in natura en/of het organiseren van een kapitaalverhoging).

- Netto courant resultaat

Montea behaalde in het jaar 2014 een netto courant resultaat van EUR 15,3 miljoen (EUR 1,97 per aandeel). Op basis van deze resultaten, rekening houdend met de full year impact van de gedane investeringen in 2014, de gerealiseerde “built-to-suit” projecten en een inschatting van de herverhuring van de leegstaand, heeft Montea de ambitie om het netto courant resultaat te laten stijgen met 20%-25%.

4.10 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

4.10.1 Toepasselijke wetgeving en referentiecode

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur herneemt de belangrijkste regels die Montea heeft aangenomen in toepassing van de wetgeving en aanbevelingen inzake corporate governance en de manier waarop ze deze heeft toegepast gedurende het boekjaar 2014.

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

De toepasselijke wetgeving omvat niet alleen het Wetboek van Vennootschappen, maar ook de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de **GVV Wet**) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het **GVV KB**).

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

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

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

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

In het corporate governance charter en in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur wordt dan ook met de term “raad van bestuur” de raad van bestuur van de Zaakvoerder van Montea – Montea Management NV – bedoeld.

Het uitvoerend management wordt wel georganiseerd binnen de rechtspersoon Montea Comm.VA en staat onder het toezicht van de raad van bestuur van de Zaakvoerder.

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 voor de gedelegeerd bestuurder die op 30/09/2010 voor zes jaar werd benoemd om hem in staat te stellen een lange termijn-strategie te implementeren.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de tabel onder punt 4.10.3.6, (iii) (Raad van bestuur – Samenstelling).

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

4.10.2 Beschrijving van de interne controle- en risicobeheersystemen

4.10.2.1 Algemeen

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

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

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

- de bepaling van haar controleomgeving (het algemeen juridische, financiële en operationele kader);
- de vaststelling en de rangschikking van de belangrijkste risico's⁷⁵ waaraan de Vennootschap is blootgesteld;
- de analyse in welke mate de Vennootschap deze risico's beheerst.

Daarbij gaat ook een bijzondere aandacht uit naar de betrouwbaarheid van het proces van rapportering en de financiële informatieverstrekking.

⁷⁵ Voor de beschrijving van deze risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 1: Risicofactoren.

4.10.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- De risicocultuur:
Montea gedraagt zich als een goede huisvader om stabiele en recurrente inkomsten te genereren. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap:
Montea is een toonaangevende beursgenoteerde geregementeerde vastgoedvennootschap in logistiek en semi-industrieel vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in de Benelux en Frankrijk.
- Een definitie van de rol van de verschillende beheersorganen:
Montea beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratie- en benoemingscomité en een investeringscomité. Het auditcomité heeft de specifieke taak om de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap te monitoren. Inzake de boekhouding van de Franse en de Nederlandse vennootschappen laat de Vennootschap zich bijstaan door derde partijen, Primexis en Vistra, die louter materiële bijstand leveren aan Montea (het betreft voor alle duidelijkheid geen delegatie van beheerstaken).
- De organisatie van de Vennootschap:
De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema worden weergegeven. Elke persoon binnen de organisatie weet welke bevoegdheden en verantwoordelijkheden hem of haar worden toebedeeld.
- Maatregelen tot voldoende competentie:
De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
 - de bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van hun uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt ;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ↳ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
 - ↳ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
 - ↳ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

4.10.2.3 Risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

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

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

- controlewerkzaamheden op wettelijke basis:
elke transactie van aankoop en verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken wat de oorsprong betreft, de betrokken partijen, de aard en het moment dat zij werd uitgevoerd, aan de hand van notariële aktes.
- controlewerkzaamheden op basis van interne procedures:
 - o de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens één bestuurder van de Zaakvoerder;
 - o goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement); Alle facturen worden bijgaand ook goedgekeurd door de CEO.
 - o goedkeuring van uitgaande betalingen door minstens twee personen (2 effectieve leiders en/of CFO en één effectieve leider).
- controle op de financiële werkzaamheden:
 - o indien nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake consolidatie en boekhoudkundige praktijken;
 - o stelselmatig wordt een overzicht gemaakt van de afwijkingen van de reële cijfers t.o.v. het budget en de reële cijfers van het voorgaande jaar;
 - o er worden *ad hoc* steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.
- controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
 - o het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
 - o het proactief opvolgen van de renterisico's waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

4.10.2.4 De financiële informatie en de communicatie

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

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

4.10.2.5 Het toezicht en de evaluatie van de interne controle

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

- het auditcomité;
- de commissaris in het kader van hun halfjaarlijkse en jaarlijkse controle op de financiële cijfers;
- de interne audit: in het auditcomité zal een intern auditprogramma worden goedgekeurd. De interne auditfunctie is voor een duur van drie jaar uitbesteed aan de externe dienstverlener BDO Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Koen Claessens. De eindverantwoordelijkheid voor de interne audit ligt bij de effectieve leider PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck.

4.10.3 Raad van bestuur en comités

4.10.3.1 Algemeen

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

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

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

De structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen is transparant. Dit betekent dat alle regels van van de Wet van 12 mei 2014 en van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijn op haar bestuursorgaan, de Zaakvoerder en op de bestuurders van de Zaakvoerder.

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

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

- o de beheersorganen, op twee niveaus:
 - de Zaakvoerder, Montea Management NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Jo De Wolf;
 - de raad van bestuur en de personen aan wie het dagelijks bestuur van Montea Management NV werd toevertrouwd;
- o de toezichthoudende instanties:
 - intern: toezicht op het dagelijks beheer door de effectieve leiders, toezicht door de compliance officer, de persoon belast met de risicobeheersing van de onderneming en de persoon belast met de interne audit;
 - extern: de commissaris en de FSMA.

De personen die deel uitmaken van de bedrijfsleiding, alsook de statutaire zaakvoerder, hebben hun kantooradres op de maatschappelijke zetel van Montea (dit uitsluitend voor aangelegenheden die betrekking hebben op Montea).

4.10.3.2 Raad van Bestuur

A. Samenstelling raad van bestuur

(i) Benoeming

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

De leden van de raad van bestuur zijn uitsluitend natuurlijke personen. Voor de rechtspersonen die als bestuurder werden benoemd vóór 7 mei 2014 wordt evenwel toepassing gemaakt van de overgangsmaatregel van artikel 109 van de GVV Wet. Zij zitten hun mandaat, dat op 7 mei 2014 nog lopende was, uit.

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

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

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

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

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

(ii) Hoedanigheidsvereisten

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

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

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

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

- EMOR BVBA, met als vaste vertegenwoordiger door Francis Rome;
- Ciska Servais BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Ciska Servais;
- Insumat NV, met als vaste vertegenwoordiger Sophie Maes.

(iii) Samenstelling

De raad van bestuur bestaat uit negen leden⁷⁶. Naar aanleiding van het ontslag van Van Acker Gerard BVBA (vast vertegenwoordigd door de heer Gerard Van Acker), met ingang op 30 september 2014, is de samenstelling van de raad van bestuur per 31 december 2014 als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Uitvoerend bestuurder, voorzitter van het investerings-comité, verantwoordelijk voor business development in Frankrijk en sinds 1/10/2014 eveneens voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	19/05/2015
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd Bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2016
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	01/10/2006	19/05/2015
André Bosmans Mgt BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder	01/10/2006	19/05/2015
Federale Verzekering, vertegenwoordigd door Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	19/05/2015
Belfius Insurance Belgium NV (voorheen Dexia Insurance Belgium NV), vertegenwoordigd door Dirk Vanderschrick	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	19/05/2015
EMOR BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Onafhankelijk bestuurder	21/05/2013	17/05/2016
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhankelijk bestuurder	21/05/2013	17/05/2016
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk bestuurder	03/10/2013	17/05/2016

⁷⁶ De vlotte en efficiënte werking van de raad van bestuur wordt niet gehinderd door zijn relatief omvangrijke samenstelling. Aangezien het mandaat van de heer Gerard Van Acker is beëindigd op 30 september 2014, bestaat de raad van bestuur sinds 1 oktober 2014 uit negen leden.

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

Op de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 werd het ontslag van de heer Gerard Van Acker als bestuurder van Montea Management NV aanvaard. Op de raad van bestuur van 5 september 2014 werd DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw, aangesteld als voorzitter van de raad van bestuur van Montea Management NV met ingang vanaf 1 oktober 2014⁷⁷.

De raad van bestuur telt momenteel twee vrouwelijke leden. De raad van bestuur houdt er rekening mee dat tegen 1 maart 2017, minstens 1/3 van de bestuursmandaten door personen van het andere geslacht dienen te worden opgenomen en zal op basis hiervan telkens de kandidatuur van vrouwelijke leden overwegen ter vervanging van bestaande mandaten of voor de aanstelling van nieuwe mandaten. In dit kader werden twee mandaten die kwamen te vervallen in 2013, vervangen door vrouwelijke leden.

(iv) Curricula

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

DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw

Vertegenwoordiger van de familie De Pauw

Voorzitter van de raad van de bestuur en van het investeringscomité

Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012 – Herbenoemd tot mei 2015

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b. De lopende mandaten:
Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse. Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van Montea en Voorzitter van het Investeringscomité van de Vennootschap. Hij vertegenwoordigt de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf

Gedelegeerd Bestuurder en CEO

Begin mandaat: 30/09/2010 - Einde mandaat: mei 2016⁷⁸

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
In 2006 (tot oktober 2010) kwam hij aan het hoofd van de vastgoedafdeling van The Brussels Airport Company, waar hij onder andere verantwoordelijk was voor de herontwikkelingsstrategie en de uitbreiding van de logistieke zone Brucargo op Brussels Airport.

⁷⁷ De heer Dirk De Pauw oefent zijn mandaat als bestuurder uit via DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw tot 19 mei 2015. Nadien zal de heer Dirk De Pauw zijn mandaat als bestuurder en voorzitter uitoefenen als natuurlijke persoon.

⁷⁸ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

b. De lopende mandaten:

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet. Sinds mei 2011 is hij bestuurder van BVS-UPSI (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector). .

PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck**Vertegenwoordiger van de familie De Pauw – Uitvoerend Bestuurder**

Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012 – Herbenoemd tot mei 2015

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

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

b. De lopende mandaten:

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

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

André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans**Bestuurder⁷⁹**

Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 15/05/2012 – Herbenoemd tot mei 2015

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

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

Picardie Invest NV: bestuurder tot 2009

H4 Invest NV: bestuurder tot 2009

PPF Brittany GP Sàrl: gérant tot 2010

Cardev NV: bestuurder tot 2014

City Mall Development NV: bestuurder tot 2014

City Mall Invest NV: bestuurder tot 2014

Comulex NV: bestuurder tot 2014

Dolce La Hulpe NV: bestuurder tot 2014

Immo Property Services (IPS): bestuurder tot 2014

Lex 84 NV: bestuurder tot 2014

Luso Invest NV: bestuurder tot 2014

S.D.E.C. NV: bestuurder tot 2014

b. De lopende mandaten:

Tot 30 juni 2014 was hij secretaris-generaal van Banimmo en lid van het directiecomité van Banimmo.

Hij is via zijn managementvennootschap, bestuurder van Banimmo NV (sinds 2011) en NV Conferinvest (sinds 2007). Hij is ook in persoonlijke naam bestuurder van de naamloze vennootschap Grondbank The Loop en van Schoonmeers-Bugten NV en zaakvoerder van de CVBA P.D.S.M. Hij is ten slotte onafhankelijk bestuurder van de NV VEDIS in persoonlijke naam en van de NV International Commerce and Trading via zijn managementvennootschap. Hij is lid van het directiecomité van Belgian Land NV en bestuurder van dochtervennootschappen van Belgian Land. Hij is lid van het investeringscomité "Vastgoed" van PMV.

⁷⁹ Deze bestuurder was een vertegenwoordiger van Banimmo, die tot 15 november 2014 een referentie-aandeelhouder was van de Vennootschap.

Federale Verzekering NV, haar vaste vertegenwoordiger de heer Jean-Marc Mayeur
Bestuurder**Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: mei 2015**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Retail Estates
- b. De lopende mandaten:
Federale Management sinds 2012, Federale Invest sinds 2013, K building (Filiaal van de Federale Verzekering die in studentenkamers investeert) sinds 2012, Senior Housing Invest (Filiaal van de Federale Verzekering die in rusthuizen investeert) sinds 2012; Milsenhof NV sinds 2012, De Muze NV sinds 2013.
Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij als Chief Investment Officer de Federale Verzekering als bestuurder van Montea.

Belfius Insurance Belgium NV, haar vaste vertegenwoordiger de heer Dirk Vanderschrick
Bestuurder**Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: mei 2015**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
AAMC, Livingstone Building, Realex, Corona, DIB Invest, DELP Invest, DIS Finance SA, Dexia Re, Eurco RE, Eurco Ltd, IWI (International Wealth Insurer), Belfius Ierland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.
- b. De lopende mandaten:
Belfius Bank, Belfius Insurance, VDK Spaarbank, ABB/BVB, Febelfin.
Sinds mei 2012 vertegenwoordigt hij Belfius Insurance Belgium NV als bestuurder van Montea.

EMOR BVBA, haar vaste vertegenwoordiger de heer Francis Rome
Onafhankelijk Bestuurder**Begin mandaat: 21/05/2013 - Einde mandaat: mei 2016**

Francis Rome, geboren in 1948, behaalde het diploma van Licentiaat Toegepaste en Economische Wetenschappen en een M.A. en Doctoraat in International Relations.

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Eurobrokers N.V. (transport en distributie) en Logit Systems
- b. De lopende mandaten:
Inno.com CVBA (I.T. consultancy) en Logit One NV.

Francis Rome is professor aan de Universiteit Antwerpen, Directeur van het Vlaams Instituut voor de Logistiek en voorzitter van de Vlaamse Havencommissie.

Ciska Servais BVBA, haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Ciska Servais
Onafhankelijk Bestuurder**Begin mandaat: 21/05/2013 - Einde mandaat: mei 2016**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Nautinvest Vlaanderen (PMV NV)
- b. De lopende mandaten:
CFE NV (bouwbedrijf) en Astrea BV CVBA (Advocatenkantoor).

Insumat NV, haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk Bestuurder

Begin mandaat: 03/10/2013 - Einde mandaat: mei 2016

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

- a. De mandaten in eigen naam (+ als vaste vertegenwoordiger van Bevalex NV) die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
Bestuurder van Saturno NV en Romano NV als vast vertegenwoordiger voor Bevalex NV, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV, Investate NV als vaste vertegenwoordiger voor Bevalex NV, Aedifica als vaste vertegenwoordiger voor Bevalex NV, ACS Technics NV, Building Hotel Maes NV
- b. De mandaten van de vennootschap Insumat die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: Aedifica
- c. De lopende mandaten in eigen naam:
Bestuurder Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Insumat NV, BVS- UPSI (voorzitter Vlaanderen), BNP Paribas Fortis Bank (Comité van beheer), Vlaams Overleg voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting VZW, Aedifica, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen
- d. De lopende mandaten van de vennootschap Insumat:
Bestuurder bij Alides Projects NV, Orelia NV, Building Hotel Maes NV, Investera NV, Investpool NV, ACS Technics NV, Alides NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Paestum NV, Ghent Industrial Investment NV, Aalterpaint NV, ACS Technics NV, Building Hotel Maes NV

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

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

De NV Insumat is één van de bestuurders van de NV Gindac en wordt daarbij vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV Afincos - 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 Afincos op 29 januari 2015 failliet verklaard.

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

B. Taken raad van bestuur

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

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

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2014 is de raad van bestuur vijf maal samengekomen. Tussendoor werden waar nodig in het belang van de vennootschap bijzondere ad hoc vergaderingen van de raad van bestuur gehouden via telefoonconferentie. Gezien het ontslag van Van Acker Gerard BVBA plaatsvond op 30 september 2014, heeft hij vanaf 1 oktober 2014 niet meer deelgenomen aan de raden van bestuur. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel⁸⁰:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid in 2014
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	Familie De Pauw	Mei 2015	5/5
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	September 2014	4/4
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder	Mei 2016	5/5
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Niet-uitvoerend Bestuurder	Niet-onafhankelijk bestuurder	Mei 2015	5/5
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Mei 2015	5/5
Jean-Marc Mayeur	Bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2015	5/5
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2015	3/5
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2016	5/5
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2016	3/5
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder	Mei 2016	3/5

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

- kennisname en besprekingen van de verslagen van het remuneratie- en benoemingscomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het auditcomité;
- kennisname en besprekingen van de verslagen van het investeringscomité;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van het investeringscomité;
- beraadslaging en beslissingen inzake de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- bespreking en goedkeuring van het jaarlijkse budget;
- evaluatie en opvolging van de vastgelegde strategie;
- aanwending van het toegestaan kapitaal op 24 juni 2014;
- beraadslaging en beslissing inzake het GVV statuut.

⁸⁰ Het mandaat van de heer Gerard Van Acker is beëindigd op 30 september 2014. Op 1 oktober 2014 werd DDP Management, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw, benoemd als voorzitter van de raad van bestuur. Zodoende bestaat de raad van bestuur sinds 1 oktober 2014 uit negen leden.

D. Werking raad van bestuur

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

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

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van haar comités.

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

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

Daarnaast laat de raad van bestuur zich inzake investeringsdossiers adviseren door een investeringscomité waarvan de raad de samenstelling heeft bepaald.

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

E. Voorzitter raad van bestuur

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

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

De Voorzitter heeft de bijzondere taak om:

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

F. Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

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

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

G. Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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

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

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

4.10.3.3 Auditcomité

A. Samenstelling auditcomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Naar aanleiding van het ontslag van Van Acker Gerard BVBA (vast vertegenwoordigd door de heer Gerard Van Acker), met ingang op 30 september 2014, heeft de raad van bestuur van 5 september 2014 de samenstelling van het auditcomité gewijzigd. Het auditcomité bestaat uit de volgende bestuurders:

- Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes, voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder;
- Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais, onafhankelijk bestuurder en
- de heer Dirk Vanderschrick, niet-uitvoerende bestuurder.

Het mandaat van Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker werd beëindigd op 30 september 2014 en werd vervangen door Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes.

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

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

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

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

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

B. Taken auditcomité

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

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

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

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

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2014 kwam het auditcomité vijf maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel⁸¹:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2014
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhank. bestuurder en Voorzitter	1/1
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Onafhankelijk Bestuurder	4/4
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhankelijk Bestuurder	4/5
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	4/5

⁸¹ Insumat NV, vertegenwoordigd door mevr. Sophie Maes, werd op 1 oktober 2014 benoemd tot voorzitter van het auditcomité. Hierdoor heeft zij slechts 1 vergadering van het auditcomité kunnen bijwonen.

Daarbij werden onder meer volgende aangelegenheden behandeld:

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

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

D. Evaluatie auditcomité

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

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

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

4.10.3.4 Remuneratie- en benoemingscomité

A. Samenstelling remuneratie- en benoemingscomité

(i) Situering

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

(ii) Samenstelling

Naar aanleiding van het ontslag van Van Acker Gerard BVBA, met ingang op 30 september 2014, heeft de raad van bestuur van 5 september 2014 de samenstelling van het remuneratie- en benoemingscomité gewijzigd. Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

- Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais, voorzitter en onafhankelijk bestuurder;
- André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans, niet-uitvoerend bestuurder;
- Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes, onafhankelijk bestuurder.

Het mandaat van Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker werd beëindigd op 30 september 2014 en werd vervangen door Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes.

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

Mevrouw Ciska Servais heeft ondermeer relevante ervaring als lid van het remuneratiecomité van CFE NV.

B. Taken remuneratie- en benoemingscomité

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

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

C. Activiteitenverslag remuneratie- en benoemingscomité

Het remuneratie- en benoemingscomité is in 2014 twee maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel⁸²:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2014
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhank. bestuurder en Voorzitter	2/2
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Niet-uitvoerend, niet onafhankelijk Bestuurder	2/2
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk Bestuurder	0/0

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2014 en bespreking van de objectieven voor 2015;
- bespreking en evaluatie van het globale personeelsbeleid;
- bespreking van de status van het aandelenoptieplan (zie 4.10.7.D);
- bespreking en voorbereiding van het remuneratieverslag 2014.

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

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

⁸² Insumat NV, vertegenwoordigd door mevr. Sophie Maes, werd op 1 oktober 2014 benoemd als lid van het remuneratie- en benoemingscomité. Hierdoor heeft zij geen vergadering van het remuneratie- en benoemingscomité kunnen bijwonen.

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

4.10.3.5 Investeringscomité

A. Samenstelling investeringscomité

(i) Situering

De raad van bestuur heeft het investeringscomité in 2013 opgesplitst per geografische regio met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers.

(ii) Samenstelling

Het investeringscomité België – Nederland bestaat uit de volgende personen:

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

Het investeringscomité Frankrijk, bestaat uit de volgende personen:

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

B. Taken investeringscomité

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

C. Activiteitenverslag investeringscomité

In 2014 is het investeringscomité Benelux zeven maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2014
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	7/7
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	7/7
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	6/7
Peter Verlinde	Lid	7/7
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	Lid	7/7
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	7/7
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	7/7
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	7/7

In 2014 is het investeringscomité Frankrijk zes maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheidslijst 2014
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	6/6
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	6/6
Peter Verlinde	Lid	6/6
Jean de Beaufort	Lid	6/6
Laurent Horbette	Lid	6/6

4.10.4 Uitvoerend management en dagelijks bestuur

A. Samenstelling uitvoerend management en dagelijks bestuur

(i) Situering

De raad van bestuur delegeert het uitvoerend management van Montea aan het uitvoerend management. Op 31 december 2014 bestaat het uitvoerend management uit⁸³:

- (i) Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, in de functie van CEO;
- (ii) PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, uitvoerend bestuurder;
- (iii) Peter Verlinde, in de functie van CFO;
- (iv) PDM CVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Demuynck, in de functie van CCO;
- (v) Jean de Beaufort, in de functie van directeur Frankrijk;
- (vi) GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle, in de functie van COO.

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, en PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV Wet.

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

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

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

⁸³ De heer Peter Verlinde, PDM CVBA, vertegenwoordigd door Peter Demuynck, de heer Jean de Beaufort en GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Griet Cappelle hebben geen beslissingsbevoegdheid maar een loutere adviserende bevoegdheid.

B. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

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

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

C. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

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

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

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

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

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

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

4.10.5 Remuneratieverslag

4.10.5.1 Zaakvoerder

A. Remuneratiebeleid

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

Het vaste deel van de vergoeding van de Zaakvoerder wordt ieder jaar vastgelegd door de algemene vergadering van de GVV. Deze forfaitaire vergoeding kan niet lager zijn dan EUR 15.000 per jaar.

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat⁸⁴ en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld. De Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gedane kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2014

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2014, bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder EUR 592.903 excl. BTW. Dit bedrag omvat de totale remuneratiekost in hoofde van de raad van bestuur van de Zaakvoerder, de vergoeding voor de gedelegeerd bestuurder en de werkingskosten van Montea Management NV.

De definitieve toekenning van deze vergoeding aan de Zaakvoerder wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de jaarvergadering van 19 mei 2015.

4.10.5.2 De raad van bestuur en haar comités

A. Remuneratiebeleid

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

Deze uitbetaling van "zitpenningen" geldt niet voor de uitvoerende bestuurders. Deze worden afzonderlijk vergoed voor hun opdracht. Overeenkomstig de principes op het vlak van corporate governance is de vergoeding van de bestuurders proportioneel met hun verantwoordelijkheden en met de tijd die zij besteden aan hun functies.

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

⁸⁴ Het gecorrigeerd resultaat = Netto resultaat + Afschrijvingen + Waardeverminderingen - Terugnemingen van waardeverminderingen - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren +/- Andere niet-monetaire bestanddelen +/- Resultaat verkoop vastgoed +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed.

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

B. Remuneratie in het boekjaar 2014

De zitpenning voor de niet-uitvoerende bestuurders werd voor het boekjaar 2014 vastgelegd op EUR 1.500 per vergadering voor alle bestuurders die daadwerkelijk deelnemen aan de raad van bestuur. De uitvoerende bestuurders ontvangen geen zitpenningen.

De Voorzitter van de raad van bestuur ontvangt een jaarlijkse vaste vergoeding van EUR 50.000. Vanaf 1 oktober 2014 (door de benoeming van DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Dirk De Pauw) bedraagt de jaarlijkse vaste vergoeding EUR 30.000.

Leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning per effectief bijgewoonde vergadering van het comité. Deze zitpenningen voor het boekjaar 2014 werden vastgelegd op EUR 2.000 per zitting voor de Voorzitter van het auditcomité en EUR 1.000 per zitting voor de voorzitter en voor de leden van het remuneratie- en benoemingscomité. De leden van het auditcomité ontvangen een vergoeding van EUR 1.500 per zitting.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2014 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Raad van Bestuur Ontvangen vaste vergoeding	Raad van Bestuur Presentiegelden	Auditcomité Presentiegelden	Remuneratie- en benoemingscomité Presentiegelden	Totaal	IC	Totaal
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	Familie De Pauw	€ 7.500				€ 7.500	26.228,00 €	33.728,00 €
Van Acker Gerard BVBA, vertegenwoordigd door Gerard Van Acker	Voorzitter	Onafhankelijk bestuurder	€ 37.500	€ 6.000	€ 6.000	€ 2.000	€ 51.500		51.500,00 €
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder							0,00 €
André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Bestuurder	Banimmo		€ 7.500		€ 2.000	€ 9.500		9.500,00 €
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw					€ 0		0,00 €
Jean-Marc Mayeur	Bestuurder	Federale Verzekering		€ 7.500			€ 7.500		7.500,00 €
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	Belfius Insurance Belgium		€ 4.500	€ 6.000		€ 10.500		10.500,00 €
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 7.500			€ 7.500	14.000,00 €	21.500,00 €
Cisca Servais BVBA, vertegenwoordigd door Cisca Servais	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder		€ 4.500	€ 7.500	€ 2.000	€ 14.000		14.000,00 €
Itsumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 4.500	€ 2.000		€ 6.500	14.000,00 €	20.500,00 €
			€ 45.000	€ 42.000	€ 21.500	€ 6.000	€ 114.500	54.228,00 €	168.728,00 €

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Voor de boekjaren 2015 en 2016 worden er geen wijzigingen voorzien aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités.

4.10.6 Het investeringscomité Benelux en Frankrijk

A. Remuneratiebeleid

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2014

Met uitzondering van het uitvoerend management, ontvangen de leden een zitpenning van EUR 2.000 per deelgenomen vergadering. De voorzitter van het investeringscomité ontving een jaarlijkse vergoeding van EUR 26.228.

B. Remuneratie in het boekjaar 2014

Voor de leden betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2014 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Investeringscomité Benelux	Functie	Remuneratie
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	€ 26.228
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	0
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	0
Peter Verlinde	Lid	0
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt	Lid	0
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	0
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	€ 14.000
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	€ 14.000

Investeringscomité Frankrijk	Functie	Remuneratie
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	0
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	0
Peter Verlinde	Lid	0
Jean de Beaufort	Lid	0
Laurent Horbette	Lid	€ 12.000

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Voor de boekjaren 2015 en 2016 worden er geen wijzigingen aangebracht aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités.

4.10.7 Het uitvoerend management

A. Remuneratiebeleid

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

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

Noch de vaste vergoeding, noch de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management mogen worden bepaald in functie van de door Montea of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties⁸⁵.

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

⁸⁵ Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

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

B. Remuneratie in het boekjaar 2014

De variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2014 werd in het begin van het boekjaar 2014 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen, die evenredig een mogelijke variabele vergoeding vertegenwoordigen:

- externe groei van de portefeuille door de uitvoering van het vooropgestelde investeringsplan;
- interne groei van de portefeuille door de opzet en uitvoering van de vooropgestelde investeringsplannen op de bestaande portefeuille die de kwaliteit van de portefeuille verhogen;
- het behouden van de bezettingsgraad op het niveau van het voorbije jaar (zijnde > 95%);
- de ontwikkeling van “het property management” in Frankrijk;
- verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in de Benelux en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen, ontwikkeling van relaties met Franse banken en uitbreiding aandeelhouderschap;
- herdefiniëring van corporate image van Montea.

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de Voorzitter van de raad van bestuur, bepaald of de vooropgestelde doelstellingen niet, geheel of gedeeltelijk behaald werden. Deze evaluatie (en de eventuele variabele vergoeding) wordt besproken op het remuneratie- en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur.

De variabele vergoeding voor het boekjaar 2014 van de overige leden van het uitvoerend management werd in het begin van het boekjaar 2014 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen:

- investeren van EUR 80 miljoen via interne en externe groei in de Benelux en Frankrijk;
- de uitbouw van de duurzame ontwikkelingsplannen voor de bestaande portefeuille;
- ontwikkeling van samenwerkingsverbanden met derden;
- de uitvoering van het vooropgestelde desinvesteringsplan;
- herontwikkeling van site in Vorst en Puurs;
- behoud van minimum 95% bezettingsgraad in de Benelux en Frankrijk;
- verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in de Benelux en Frankrijk teneinde de verdere groei te ondersteunen;
- uitbreiding aandeelhouderschap;

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de CEO, bepaald of de vooropgestelde doelstellingen niet, geheel of gedeeltelijk behaald werden. Deze evaluatie (en de eventuele variabele vergoeding) wordt voorgelegd door de CEO aan het remuneratie- en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2014 heeft het uitvoerend management⁸⁶ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

⁸⁶ Het uitvoerend management bestaat uit zes leden (zie punt 4.10.4 A. (i)).

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
BVBA Jo De Wolf	€ 361.506	€ 116.930	€ 0	€ 0	€ 478.436
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1.015.702	€ 264.260	€ 8.644	€ 16.595	€ 1.305.201
	€ 1.377.207	€ 381.190	€ 8.644	€ 16.595	€ 1.783.636

(*) Andere bestanddelen omvatten het voordeel van de hospitalisatieverzekering, de bedrijfswagen en de mobiele telefoon. Dit is enkel van toepassing voor Peter Verlinde en Jean de Beaufort.

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

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

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

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

Op het remuneratie- en benoemingscomité van 26 januari 2015 werden de volgende objectieven voor 2015 voor het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

Voor de CEO:

1. Commercieel en Asset management:
 - verbetering van de toegankelijkheid en het serviceniveau van Montea naar bestaande klanten
 - bezettingsgraad > 95% houden
2. Business development:
 - groei van de portefeuille met EUR 80 miljoen in België, Nederland en Frankrijk
 - begeleiden van het structureren van de Nederlandse investeringen
3. Financieel
 - versteviging en verdere diversificatie van de financiële structuur in functie van de groei over 2015.

Voor de andere leden van het uitvoerend management:

1. Commercieel/Asset management:
 - opmaken van een algemeen "Intern Reglement" voor de huurders/gebruikers (o.a. Lean and Green, duurzaamheid, rechten en plichten van eigenaar en huurder)
 - opstellen van een algemeen model voor het beheer van parkmanagement en gemene sites
 - behouden van >95% bezettingsgraad
2. Business development:
 - groei van de portefeuille met EUR 60 miljoen in België en Nederland
 - groei van de portefeuille met EUR 20 miljoen in Frankrijk
 - verdere uitvoering van het desinvesteringsprogramma
 - herontwikkeling van de site te Vorst en Grimbergen
 - uitwerken van het Bluelabel-programma

3. Financieel

- versteviging van de financiële structuur in functie van de groei over 2015
- verdere diversificatie van de schuldenlast

D. Aandelenopties en programma ter inkoop van eigen aandelen

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

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

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

In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van de begunstigden van het optieplan met het aantal toegekende, niet-uitgeoefende en niet-vervallen opties.

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

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

Voor dit optieplan is Montea tijdens het jaar 2013 overgegaan tot de inkoop van 23.346 eigen aandelen met een totale nominale waarde van EUR 639K. Deze inkoop van eigen aandelen (ter waarde van EUR 639K⁸⁷) werd opgenomen in het eigen vermogen.

E. Vertrekvergoedingen

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

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

⁸⁷ Het verschil met het bedrag van EUR 636K (zie punt 4.10.13.4) heeft te maken met EUR 3K kosten als gevolg van de inkoop van eigen aandelen.

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

Naam	Vertrekvergoedingen
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6 maanden
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	12 maanden
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	3 maanden (*)
Peter Verlinde	(**)
Jean de Beaufort	(**)
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	3 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

4.10.8 Controle - Intern toezicht - Toezicht op het uitvoerend management

Het toezicht op het uitvoerend management komt, conform de Belgische Corporate Governance Code 2009, toe aan de voltallige raad van bestuur van de Zaakvoerder. In de vervulling van deze opdracht van toezicht wordt de raad van bestuur bijgestaan door twee natuurlijke personen bestuurders, namelijk de Voorzitter van de raad van bestuur van de Zaakvoerder en André Bosmans Management BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans, die gezamenlijk de voor de voltallige raad van bestuur, vereiste informatie verzamelen en de beraadslaging en de raad van bestuur terzake voorbereiden.

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

4.10.9 Andere betrokken personen

4.10.9.1 Compliance officer

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

Regels betreffende compliance en integriteit zijn vervat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Corporate Governance Code 2009, berust de onafhankelijke operationele compliance functie bij Peter Verlinde, CFO, lid van het uitvoerend management, die werd aangesteld als compliance officer. De compliance officer is belast met het onderzoek naar en de bevordering van de naleving door de Vennootschap van de regels die verband houden met de integriteit van haar activiteiten. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het betreft aldus een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de toepasselijke regelgeving. Zo is de compliance officer onder meer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie. Verder is hij eveneens belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake belangenconflicten zoals voorgeschreven door hoofdstuk 9 van Montea's corporate governance charter en inzake onverenigbaarheid van mandaten. De compliance officer rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf.

4.10.9.2 Persoon belast met het risicobeheer van de onderneming

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

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

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

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

Bij Montea is Peter Verlinde belast met de risicobeheerfunctie voor een periode van 3 jaar met ingang van 23 september 2014, stilzwijgend verlengbaar voor periodes van telkens 1 jaar en op elk moment vervroegd beëindigbaar bij beslissing van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Hij is onder meer verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerfuncties. Hij rapporteert aan de effectieve leider, namelijk Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf.

4.10.9.3 Interne audit

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

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

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

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

- a. de financiële audit, met als doel de betrouwbaarheid van de boekhouding en de daaruit voortvloeiende jaarrekening te verifiëren;

- b. de compliance audit, gericht op het nazicht van de naleving van wetten, reglementen, beleidslijnen en procedures; de operationele audit, gericht op het nazicht van de kwaliteit en de aangepastheid van de systemen en procedures, de kritische analyse van de organisatiestructuren en de beoordeling van het afdoende karakter van de gehanteerde methoden en middelen t.o.v. de doelstellingen;
- c. de managementaudit, gericht op de beoordeling van de kwaliteit van de managementfunctie in het kader van de doelstellingen van de onderneming.

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

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

4.10.9.4 Commissaris

De commissaris wordt aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders en wordt gekozen uit de lijst van door de FSMA erkende commissarissen. De commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Wymeersch. De commissaris werd op de jaarlijkse algemene vergadering van 21 mei 2013 herbenoemd voor een termijn van 3 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2016. Deze herbenoeming werd bekrachtigd door de bijzondere algemene vergadering van 13 augustus 2013.

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

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

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

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

De berekeningsbasis voor het ereloon van de commissaris-revisor is een vaste jaarlijkse vergoeding. Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2014 bedraagt het vaste ereloon van de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Wymeersch, voor het onderzoek en de controle van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van de groep Montea EUR 43.232,23 (excl. BTW). Naast het vermelde ereloon werd 13.695,64 EUR als vergoeding voor extra controlewerkzaamheden aan de commissaris uitgekeerd.

4.10.9.5 Vastgoedexpertise

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

De deskundigen zijn "de Crombrugghe & Partners", Herman-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel, voor de activa in België. Buiten België wordt De Crombrugghe & Partners bijgestaan door Jones Lang LaSalle Nederland voor de activa in Nederland en "Deloitte France"⁸⁸, 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine voor de activa in Frankrijk.

In de raad van bestuur van 14 november 2011 werd de aanstelling van de Crombrugghe & Partners NV, vertegenwoordigd door de heer Pascal van Humbeek goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar. Deze overeenkomst is verlengd voor een termijn van één jaar, waarbij de Crombrugghe & Partners NV zal vertegenwoordigd worden door de heer Guibert de Crombrugghe⁸⁹.

⁸⁸ Deloitte France is dezelfde vastgoedexpert als Drivers Jonas France, die in de loop van 2013 werd overgenomen door Deloitte France.

⁸⁹ De Crombrugghe & Partners NV sloten op 30 maart 2011 een overeenkomst af met Deloitte France, vertegenwoordigd door de heer O. Gerarduzzi, voor de waardering van de activa in Frankrijk. De Crombrugghe & Partners NV sloten in 2014 (met aanvangsdatum 1 januari 2014) een overeenkomst af met Jones Lang LaSalle B.V., vertegenwoordigd door de heer J. Vonck, voor de waardering van de activa in Nederland, voor een termijn van drie jaar.

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

De erelonen van de vastgoedexperts worden berekend op basis van een vaste kost per site in België, Nederland en Frankrijk. De experts kunnen daarnaast erelonen ontvangen in het kader van specifieke opdrachten.

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

Voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2014 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten EUR 176.834,8792 (excl. BTW).

4.10.9.6 Persoon belast met de financiële dienst

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

De uitvoering van deze financiële dienst hield een totale kost van EUR 6.155,30 in. Deze fee behelst zowel een vaste fee per jaar en een variabele fee per uitgekeerd dividend voor de niet-nominatieve aandelen.

4.10.10 Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

4.10.11 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 2014 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen één maal moeten toepassen tijdens de vergadering van 12 mei 2014:

“Voorafgaande verklaringen

Vooraleer wordt overgegaan tot de behandeling van de agenda, verklaren de Onderlinge Verzekeringsvereniging Federale Verzekering en Belfius Insurance NV dat zij mogelijks een belang van vermogensrechtelijke aard kunnen hebben dat tegenstrijdig is met de beslissing van de Vennootschap en Montea over de goedkeuring van de obligatie-uitgifte door Montea, alsook over de goedkeuring van de documenten die werden opgemaakt in het kader van de obligatie-uitgifte. De Onderlinge Verzekeringsvereniging Federale Verzekering en Belfius Insurance NV zijn namelijk voornemens om in te schrijven op de obligaties.

Gelet op het feit dat de uitgiftevoorwaarden voor de obligaties en de overige documenten die in het kader van de uitgifte worden opgemaakt het resultaat zijn van grondige besprekingen met de joint lead managers op basis van grondige onderzoeken en marktpelingen, zijn de bestuurders er evenwel van overtuigd dat de uitgiftevoorwaarden marktconform zijn, vermits het in de eerste plaats de bedoeling is dat derden investeren in de obligaties.

De obligatie-uitgifte is in het belang van Montea, vermits zij toegang geeft tot bijkomende externe financiering die haar verdere groei moet bewerkstelligen en daarbij in het bijzonder gelet op de naleving van de wettelijk opgelegde financiële ratio's door het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, verlaten Jean-Marc Mayeur, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de Onderlinge Verzekeringsvereniging Federale Verzekering, en Dirk Vanderschrick, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van Belfius Insurance NV, de telefonische vergadering. Zij nemen niet deel aan de beraadslaging over de punten op de agenda, noch aan de stemming in dat verband.

Daarnaast zal in het jaarverslag met betrekking tot het boekjaar eindigend per 31 december 2014 een uittreksel van deze notulen worden opgenomen.

Beraadslaging en besluiten

Op unanieme wijze heeft de raad van bestuur daarna de volgende beslissingen genomen:

*1. De raad van bestuur neemt kennis van het ontwerp Terms and Conditions voor de uitgifte door Montea Comm. VA van 3,355 procent vastrentende obligaties met vervaldatum op 28 mei 2021 voor een verwacht bedrag van EUR 30.000.000 (de **Obligaties**). Het ontwerp van Terms and Conditions wordt aan deze notulen gehecht als Hoofdstuk 5 van de Verrichtingsnota (de **Terms & Conditions**).*

De bovengenoemde obligatie-uitgifte vindt plaats door middel van een private plaatsing met Bank Degroef NV en Belfius Bank NV als plaatsingsagenten. De Terms & Conditions zijn tot aan de toelating van de obligaties tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels vertrouwelijk en worden door Bank Degroef NV en Belfius Bank NV slechts naar een beperkt aantal personen gestuurd die interesse hebben betuigd in de mogelijkheid om in te schrijven op de obligaties.

De gelden opgehaald door middel van de bovengenoemde obligatie-uitgifte dienen om de groei en ontwikkeling van Montea te financieren en om haar financieringsbronnen te diversifiëren.

Montea wenst met de obligatie-uitgifte EUR 30.000.000 op te halen. Dat bedrag kan worden verhoogd door Montea, in onderling overleg met Bank Degroef NV en Belfius Bank NV op voorwaarde dat de financiële ratio's beschreven in de Terms & Conditions en de overige convenanten die Montea binden op de datum van uitgifte van de Obligaties nog steeds zijn nageleefd.

De Terms & Conditions voorzien in een vervroegde terugbetaling van de Obligaties indien Montea Comm. VA er niet in slaagt om de Obligaties te laten toelaten tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels tegen uiterlijk 28 juni 2014.

De raad van bestuur beslist om de uitgifte door Montea van bovengenoemde Obligaties substantieel conform het ontwerp van Terms & Conditions gehecht aan deze notulen, principieel goed te keuren onder de voorwaarde van plaatsing ervan en inschrijving erop volgens de voorwaarden en modaliteiten zoals verder uitgewerkt in de Terms & Conditions.

2. De raad van bestuur beslist om de Terms & Conditions zoals gehecht aan deze notulen goed te keuren.”

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

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap de volgende verrichtingen uitgevoerd met toepassing van oud artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (thans artikel 37 van Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen):

- In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft Montea een obligatielening van een private plaatsing uitgegeven op 28 mei 2014, voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28 mei 2021.⁹⁰
- Op 24 juni 2014 werd een kapitaalverhoging voor een bedrag van EUR 52.526.232⁹¹ en de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen, succesvol onderschreven (uitgifteprijs van EUR 27 per nieuw aandeel). Het totale kapitaal van Montea bedraagt voortaan EUR 178.414.971,96 en wordt vertegenwoordigd door 8.754.378 aandelen welke genoteerd zijn op zowel Euronext Brussel als Euronext Parijs. Van de in totaal 8.754.378 aandelen heeft Montea 23.346 eigen aandelen in bezit in het kader van een optieplan⁹².

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

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

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

⁹⁰ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24/06/2014 of www.montea.com.

⁹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar persberichten van 2 juni 2014, 19 juni 2014 en 24 juni 2014 of www.montea.com.

⁹² Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 24/06/2014 of www.montea.com.

4.10.12 Transparantiemelding

Enieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verwerft, moet zowel de FSMA, als de Vennootschap kennis geven van het aantal effecten die hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemgerechtigde effecten die hij houdt, de statutair bepaalde drempel van 3% van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap, actief of passief overschrijdt. Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de stemgerechtigde effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder deze 3%. De voorschriften van de artikelen 6 tot 17 van de wet van 2 mei 2007, op de openbaarmaking van de belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt zijn van toepassing op voormelde quota.

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁹³ van 5%, 10%, 15%, enz., telkens per schijf van 5%-punten, wordt bereikt of onder deze drempel wordt gedaald.

4.10.13 Bescherming tegen openbare overnamebiedingen - Elementen die een invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt)⁹⁴

4.10.13.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2014)

Het kapitaal, EUR 178.414.971,96 wordt vertegenwoordigd door 8.754.378 aandelen. 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). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

4.10.13.2 Beslissingsorganen

Montea wordt geleid door een Zaakvoerder, Montea Management NV, in de hoedanigheid van beherend vennoot. Montea Management NV werd statutair met ingang van 1 oktober 2006 aangesteld voor een periode van 10 jaar. Het belangrijkste gevolg van het feit dat Montea een Commanditaire vennootschap is, is dat de Zaakvoerder, Montea Management NV, op grond van de statuten een uitgebreide bevoegdheid heeft en zelfs een vetorecht voor wat bv. belangrijke beslissingen en statutenwijzigingen⁹⁵ betreft.

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

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

⁹³ Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

⁹⁴ Indien anders vermeld in onderstaande paragraaf, bevestigt Montea dat de andere onderdelen van artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 niet van toepassing zijn.

⁹⁵ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 25 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

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

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

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

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

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

4.10.13.3 Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder beschikt over de uitdrukkelijke toelating om het maatschappelijk kapitaal, in één of meerdere keren, te verhogen tot een maximumbedrag van EUR 178.414.971,96, en overeenkomstig de modaliteiten die door de Zaakvoerder en conform de regels van het Wetboek van vennootschappen en de GVV Wet werden vastgelegd. De Zaakvoerder werd hiertoe gemachtigd door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014. Conform artikel 7 van de statuten van Montea Comm. VA werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar (tot 21 oktober 2019). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

De buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 heeft de Zaakvoerder ook gemachtigd gedurende 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.

4.10.13.4 Wederinkoop van aandelen

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

Op 17 september 2012 maakte Montea de beslissing bekend⁹⁶ om een programma op te zetten voor de inkoop van eigen aandelen voor maximum EUR 0,75 miljoen, op basis van de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 mei 2011. Dit programma ging van start op 18 september 2012 tot en met 31 december 2012. Deze inkoop van eigen aandelen werd gedaan in het kader van het goedgekeurde optieplan bij Montea.

In het totaal werden er 23.346 eigen aandelen aangekocht voor een totale aanschaffingswaarde van EUR 636.329. Volgens de geldende regels inzake IFRS werd in de geconsolideerde rekeningen een aparte reserve opgenomen voor dit bedrag.

4.10.13.5 Contractuele voorwaarden

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Montea partij is en die van kracht worden, worden gewijzigd of die aflopen, wanneer de controle over de emittent ten gevolge van een openbaar overnamebod zou wijzigen, behoudens de bepaling in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties die in 2013 en 2014 werden uitgegeven (*Terms and Conditions*).

⁹⁶ Zie persmededeling van 17 september 2012.

5. Montea op de beurs

5.1 Evolutie van het aandeel Montea

Het aandeel Montea richt zich tot Belgische en buitenlandse particuliere of institutionele beleggers die zich aangetrokken voelen tot een onrechtstreekse investering in logistiek en semi-industrieel vastgoed en het bekomen van een mooi dividendrendement met een matig risicoprofiel.

Het aandeel Montea is sinds oktober 2006 genoteerd op de Euronext Brussels continue markt (MONT) en sinds januari 2007 op Euronext Paris (MONTP). Zij maakt deel uit van het compartiment C (Small Caps).

Op grond van de slotkoers op 31/12/2014 (EUR 34,39) noteerde het aandeel Montea 44,8% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2014 is het Montea aandeel dit jaar met 8,7% gestegen (3,7% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2014 en 2013).

De raad van bestuur van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een dividend uit te keren van EUR 1,97⁹⁷ bruto per aandeel (EUR 1,4775 netto per aandeel).

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

 BEURSPERFORMANTIE	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Beurskoers (€)			
Bij afsluiting	34,39	31,65	28,40
Hoogste	34,40	34,00	28,70
Laagste	30,00	27,51	23,91
Gemiddelde	31,94	30,80	26,27
Netto Activa / Aandeel (€)			
Incl. IAS 39 (*)	20,94	20,39	19,18
Excl. IAS 39 (*)	23,76	22,43	22,17
Premie / (Discount) (%)	44,8%	41,1%	28,1%
Dividendrendement (%)	5,7%	6,2%	6,8%
Dividend (€)			
Bruto	1,97	1,97	1,93
Netto	1,48	1,48	1,45
Volume (aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	3.929	1.453	1.027
Periodevolume	1.001.779	370.419	261.919
Aantal aandelen	8.754.378	6.808.962	6.448.274
Beurskapitalisatie ('000 euros)			
Beurskapitalisatie bij afsluiting	301.063	215.504	183.131
Ratio's (%)			
"Velocity"	12,4%	5,7%	4,1%

Dividendrendement (%):

"Velocity":

Free Float "Velocity":

Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen van de Free Float.

⁹⁷ Het voorgestelde dividend van EUR 1,97 per aandeel bestaat uit EUR 1,02 per aandeel voor de eerste jaarhelft (gebaseerd op 6.808.962 aandelen) en EUR 0,95 per aandeel voor de tweede jaarhelft (gebaseerd op 8.754.378 aandelen).

5.2 Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2014

Aantal uitgegeven aandelen

8.754.378

Familie De Pauw	1.877.003	21,44%
Belfius Insurance Belgium	1.156.361	13,21%
Federale Verzekeringen	875.508	10,00%
Familie De Smet	287.381	3,28%
Patronale Life	263.350	3,00%
Eigen aandelen	23.346	0,27%
Openbaar (free float)	4.271.429	48,80%

Alle aandeelhouders hebben dezelfde stemrechten. Elk aandeel geeft recht op één stem. Belangrijke participaties waarvan Montea werd ingelicht worden in toepassing van de transparantiewetgeving bekend gemaakt op www.montea.com.

Als Zaakvoerder heeft Montea Management NV conform artikel 659 van het Wetboek van vennootschappen een veto tegen beslissingen van de algemene vergadering die de belangen van de Vennootschap ten opzichte van derden betreffen of die de statuten wijzigen.

De stille vennoten staan voor de schulden en verliezen van Montea slechts in tot het beloop van hun inbreng, op voorwaarde dat zij geen enkele daad van bestuur stellen.

Typisch aan de commanditaire vennootschap op aandelen is dat de Zaakvoerder een veto heeft tegen alle belangrijke besluiten van de algemene vergadering.

5.3 Familiale verbanden tussen de aandeelhouders, bestuurders en effectieve leiders

Er zijn geen bekende regelingen waarvan de inwerkingstelling hiervan op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling.

A. Familie De Pauw

De familie De Pauw bestaat uit:

- Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadet De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw (broer en vier zussen);
- de onverdeeldheid De Pauw;
- de NV Montea Management, die wordt gecontroleerd door de vijf voornoemde broer en zussen De Pauw.

Zij bezitten 21,44% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

De BVBA DDP Management, met als vaste vertegenwoordiger de heer Dirk De Pauw, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag, is bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder NV Montea Management. Peter Snoeck is vaste vertegenwoordiger van de BVBA PSN Management en is uitvoerend bestuurder, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

B. Familie De Smet

De familie De Smet bestaat uit:

- de neven Erik De Smet en Guy De Smet
- De Smet Investments NV (Erik en Guy De Smet controleren de NV De Smet Investments).

Zij bezitten 3,28% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

De familie De Smet handelt in onderling overleg zoals blijkt uit de kennisgeving die werd gedaan aan de FSMA en uit de informatie terug te vinden op de website van Montea.

5.4 De agenda van de aandeelhouder

- | | |
|--------------|--|
| ➤ 14/05/2015 | Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2015 |
| ➤ 19/05/2015 | Algemene vergadering van de aandeelhouders |
| ➤ 20/08/2015 | Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2015 |
| ➤ 05/11/2015 | Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2015 |

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (Corporate social responsibility)

Als specialist in de logistieke en semi-industriële vastgoedsector, streeft Montea er naar om zich als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming te gedragen. Daarom werkt Montea aan een continu verbeteringsproces waarbij op systematische wijze economische, milieu- en sociale overwegingen op een geïntegreerde manier in de dagelijkse bedrijfsvoering worden opgenomen. Montea streeft er naar om niet enkel te voldoen aan de wettelijke vereisten, maar wenst aan de hand van initiatieven en acties verder gaan dan de geldende wetgeving.

Het management van Montea is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf.

6.1 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.

6.2 Montea draagt duurzaamheid hoog in het vaandel met Lean and Green Award

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.



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.

Door het verkrijgen van deze extra onafhankelijke erkenning, kan Montea haar duurzaamheidsdoelstellingen zowel aan haar partners (aannemers, architecten, leveranciers, ...) als aan haar huurders doorgeven. Binnen Montea zijn we immers overtuigd dat we, als eigenaar van logistieke gebouwen, als katalysator kunnen functioneren om het Lean and Green programma ook bij de huurders te promoten om zodoende een coherent duurzaamheidsconcept uit te bouwen. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium en Norbert Dentressangle zijn huurders van Montea die eveneens de Lean and Green Award hebben ontvangen.

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

- 156.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders;
- 80% van de bestaande gebouwen werd reeds onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...);
- 136.000 m² oppervlakte is uitgerust met zonnepanelen
- 108.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan het van toepassing zijnde wettelijk maximum van K=40;
- 19.000 m² gebouwen werd afgebroken of verkocht om te vervangen door duurzame nieuwbouwprojecten.

6.3 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:

6.4 Energiebeheer

Montea heeft een rationeel beleid ontwikkeld om het energiegebruik te optimaliseren.

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

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

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

Met deze doorgedreven studies bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

Op de sites te Erembodegem, Mechelen, Milmort, Heppignies, Bornem, Herentals, Puurs Schoonmansveld 18 en Grimbergen werden monitoringssystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

6.5 Zonnepanelen

Uit bovenvermelde monitoring blijkt de totaal geproduceerde energie van de PV Installaties te beantwoorden aan de vooropgestelde verwachtingen: 4,5MWh werd door zonnepanelen geproduceerd, hetzij een besparing van 1.100 ton CO₂ uitstoot.

Naargelang van hun exploitatie, verbruiken de huurders van Montea tot 90% van de geproduceerde zonne-energie. Per kwartaal informeert Montea haar huurders over de geproduceerde zonne-energie, de lokaal verbruikte zonne-energie en het financieel voordeel.

6.6 Facility Management programma

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

- Door het gebruik van de “workorder”-module van “My Montea” kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder.
- Anderzijds kan de huurder via het webportaal “My Montea” zelf alle meldingen/problemen/aanvragen registreren en opvolgen, zodat de service en de communicatie omtrent het gebouwenbeheer op een overzichtelijke en vlotte manier verloopt.
- Voor vier sites werd de maintenance-module in gebruik genomen zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd. In 2013 werd een maintenance-plan opgestart voor alle sites.

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

6.7 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.

7. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2014

7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014⁹⁸

	 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso
I.	VASTE ACTIVA		421.821	320.347	290.230
	A. Goodwill		0	0	0
	B. Immateriële vaste activa	19	125	114	141
	C. Vastgoedbeleggingen	20	414.005	312.545	282.100
	D. Andere materiële vaste activa	21	7.655	7.651	7.883
	E. Financiële vaste activa	22	0	0	0
	F. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23	37	37	105
	H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0	0
	I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA		32.046	19.450	17.268
	A. Activa bestemd voor verkoop	24	3.775	0	2.225
	B. Financiële vlottende activa		0	0	0
	C. Vorderingen financiële leasing		0	0	0
	D. Handelsvorderingen	25	12.453	6.978	5.720
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	1.586	638	844
	F. Kas en kasequivalenten	27	4.250	4.092	7.007
	G. Overlopende rekeningen	28	9.981	7.741	1.472
	TOTAAL ACTIVA		453.867	339.797	307.498
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		183.438	138.967	123.763
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		183.338	138.869	123.663
	A. Kapitaal	29	176.061	137.537	128.340
	B. Uitgiftepremies	29	14.650	1.771	533
	C. Reserves	30	-13.480	-16.410	-2.108
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	31	6.107	15.970	-3.102
II.	Minderheidsbelangen	32	100	98	100
	VERPLICHTINGEN		270.429	200.831	183.735
I.	Langlopende verplichtingen		202.019	158.798	141.898
	A. Voorzieningen	33	0	0	208
	B. Langlopende financiële schulden	34	177.393	144.517	121.913
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35	24.627	13.830	19.327
	D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0	0
	E. Andere langlopende verplichtingen	36	0	452	450
	F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen		68.410	42.032	41.837
	A. Voorzieningen	37	0	0	0
	B. Kortlopende financiële schulden	34	50.752	28.529	31.851
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38	7.540	3.365	3.184
	E. Andere kortlopende verplichtingen	38	788	2.610	439
	F. Overlopende rekeningen	39	9.330	7.528	6.364
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		453.867	339.797	307.498

⁹⁸ Er is geen wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie van de groep welke zich heeft voorgedaan na het einde van de laatste verslagperiode waarvoor ofwel gecontroleerde financiële informatie, ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd. Zie eveneens persbericht van 4 maart 2015, met betrekking tot rechtzetting initieel persbericht van 12/02/2015. De rechtzetting had betrekking op een reclassificatie binnen het passief tussen verplichtingen en het eigen vermogen.

7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2014⁹⁹

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
I.	Huurinkomsten	1	27.908	24.038	19.849
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	-1.089	-379	78
	NETTO HUURRESULTAAT		26.819	23.659	19.927
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	4.322	3.910	3.546
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur		0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	3	-5.041	-4.803	-4.463
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.234	1.244	1.498
	VASTGOEDRESULTAAT		27.334	24.010	20.508
IX.	Technische kosten	5	-83	-14	-29
X.	Commerciële kosten	6	-130	-111	-91
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	7	-297	-255	-174
XII.	Beheerskosten vastgoed	8	-663	-244	-637
XIII.	Andere vastgoedkosten	9	-9	-83	-115
	VASTGOEDKOSTEN		-1.183	-708	-1.046
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		26.151	23.302	19.462
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-3.339	-3.573	-2.938
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	9	163	231
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		22.821	19.892	16.756
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	176	1.107	362
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	1.457	-4.130	-6.692
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		24.453	16.870	10.425
XX.	Financiële inkomsten	14	343	49	178
XXI.	Netto interestkosten	15	-7.521	-6.219	-5.537
XXII.	Andere financiële kosten	16	-48	-36	-110
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	-10.796	5.497	-8.023
	FINANCIEEL RESULTAAT		-18.023	-708	-13.492
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		6.431	16.161	-3.067
XXV.	Vennootschapsbelasting	18	-324	-193	-39
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-324	-193	-39
	NETTO RESULTAAT		6.107	15.969	-3.106
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		6.105	15.970	-3.102
	Minderheidsbelangen		2	-2	-4
	NETTO COURANT RESULTAAT		4.474	18.991	3.224
	NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)		15.271	13.494	11.248
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (AANDELEN)			6.587.896	5.634.126
	Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode		7.781.658	6.536.507	5.701.972
	Aantal aandelen op het einde van de periode		8.754.378	6.808.962	6.448.274
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL / aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat (EUR)		0,78	2,42	-0,55
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat (EUR)		1,97	2,05	2,00

⁹⁹ Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 6.808.962 aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2014. Het totaal aantal aandelen bedraagt 8.754.378 op het einde van het boekjaar 2014. Het verschil heeft volledig te maken met de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen op 24 juni 2014 als gevolg van een kapitaalverhoging. Deze nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea, met dien verstande dat zij slechts recht geven op een (pro rata temporis) dividend per aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf hun datum van uitgifte (24 juni 2014).

Het netto courant resultaat is gelijk aan het netto resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Het netto courant resultaat (exclusief IAS 39) is gelijk aan het netto resultaat exclusief de waardering van de indekkingsinstrumenten (zie XXIII van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling en exclusief het resultaat op de portefeuille (XVI tot en met XIX van het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten voor winstverdeling).

Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2014, het netto courant resultaat excl. IAS 39 per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op:

- het aantal deelgerechtigd in het resultaat;
- het aantal gewogen aandelen;

Het verwaterde resultaat per aandeel (zowel voor het netto courant resultaat (exc. IAS 39), alsook het netto resultaat) is gelijk aan het netto resultaat en het netto courant resultaat per aandeel excl. IAS 39, volgens de gewogen aantal aandelen.

7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2014

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Netto resultaat	6.107	15.969	-3.106
Andere elementen van het globaal resultaat	-8.267	-1.286	-1.196
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	-8.204	-1095	-1068
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.204	-1.095	-1.068
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden genomen:	-63	-191	-128
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-63	-191	-128
Globaal resultaat	-2.160	14.682	-4.302
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-2.162	14.684	-4.297
Minderheidsbelangen	2	-2	-4

7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2014

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.092	7.007	4.948
Netto resultaat	6.107	15.969	-3.106
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	7.226	6.206	5.469
Ontvangen rente	-343	-49	-178
Betaalde interesten op financieringen	7.569	6.255	5.647
Ontvangen dividenden	0	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	324	193	-39
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	9.299	-2.448	13.270
Afschrijvingen en waardeverminderingen	135	220	77
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	127	154	155
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	9	143	26
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-1	-77	-104
Andere niet-kas elementen	9.164	-2.668	13.193
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.457	4.130	6.692
IAS 39 impact (+/-)	10.796	-5.497	8.023
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-176	-1.107	-362
Voorzieningen	0	0	-1.200
Belastingen	0	-193	39
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	22.955	19.919	15.594
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-4.509	-3.846	2.201
Bewegingen in activa posten	-8.664	-7.363	658
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	0	23	256
Handelsvorderingen (korte termijn)	-5.475	-1.324	626
Andere kortlopende activa	-948	206	144
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-2.240	-6.269	-368
Bewegingen in passiva posten	4.155	3.517	1.543
Handelsschulden	3.863	-112	244
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	312	293	205
Andere kortlopende passiva	-1.822	2.171	246
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.802	1.165	849
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	18.446	23.080	22.744
Investeringsactiviteiten	-104.335	-31.420	-43.152
Acquisitie van immateriële vaste activa	-44	-18	-119
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-112.086	-43.623	-47.633
Andere materiële activa	-129	-26	-9
Zonnepanelen	0	-4	-2
Verkoop vastgoedbeleggingen	7.924	5.350	4.612
Verkoop opstal	0	6.901	0
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-104.335	-31.420	-43.152
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-85.888	-8.340	-20.408
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	55.298	19.284	22.681
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	55.298	19.282	22.661
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	2	19
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	-452	-208	208
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-452	-208	208
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	38.426	-438	9.995
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	38.525	9.197	21.011
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	12.879	1.239	-10
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-12.978	-10.874	-10.367
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	0	0	-639
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnameplan)	0	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
Financiële kaselementen	-7.226	-6.206	-5.469
NETTO FINANCIELE KASSTROOM (C)	86.046	12.432	27.415
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	4.250	4.092	7.007

7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2014

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2012	128.340	533	8.596	-3.102	-10.704	100	123.763
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	9.197	1.238	0	0	0	0	10.435
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	-1.095	0	1.095	0	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-191	0	0	0	-191
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	-2	-2
Rechtzettingen	0	0	-135	0	0	0	-135
Subtotaal	137.537	1.771	7.175	-3.102	-9.609	98	133.870
Dividenden	0	0	-10.874	0	0	0	-10.874
Overgedragen resultaat	0	0	-3.102	3.102	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	15.971	0	0	15.971
	0	0	0	0	0	0	0
OP 31/12/2013	137.537	1.771	-6.801	15.971	-9.609	98	138.967
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen							
Kapitaalsverhoging	38.524	12.879					51.403
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			8.204		-8.204		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			-63				-63
Eigen aandelen							0
Aandeelkapitaal opties personeel							0
Minderheidsbelang						2	2
Rechtzettingen							0
Subtotaal	176.061	14.650	1.340	15.971	-17.813	100	190.309
Dividenden			-12.978				-12.978
Overgedragen resultaat			15.971	-15.971			0
Resultaat van het boekjaar				6.107			6.107
							0
OP 31/12/2014	176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438

(1)+(2) Het totaal van de reserves vermeld op de balans onder "C. Reserves" bestaat enerzijds uit de "Reserves (1)" en anderzijds uit het "Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)".

Voor meer informatie omtrent bovenvermelde tabel, verwijzen we naar toelichting 29, 30, 30.1, 30.2, 31 en 32.

 MUTATIE IN RESERVES (000 EUR)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsovereenkomst zoals gedefinieerd in IFRS (-)	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren (+/-)
OP 31/12/2012	30	-32.031	-10.704	-19.327	-639	60.563	0
Mutatie tijdens boekjaar	799	-3.850	-1.095	5.497	0	-15.653	0
OP 31/12/2013	829	-35.881	-11.799	-13.830	-639	44.910	0
Mutatie tijdens boekjaar	6	1.394	-6.014	-10.796	0	17.676	664
OP 31/12/2014	835	-34.487	-17.813	-24.627	-639	62.586	664

7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2014

7.6.1 Achtergrond

7.6.1.1 Verklaring van naleving

De financiële rekeningen van de onderneming zijn opgesteld in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd, zoals deze door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' werden uitgegeven en zoals deze worden geïnterpreteerd door de 'International Financial Interpretations Committee of the IASB'. De geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en financiële instrumenten die aan werkelijke waarde zijn geboekt. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

7.6.1.2 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen¹⁰⁰

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Onder “controle” over een vennootschap moet worden verstaan, de bevoegdheid in rechte of in feite om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders of op de oriëntatie van het beleid (voor meer informatie inzake “controle” verwijzen wij naar IFRS10).

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de 3 volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- “controle” over de dochterondernemingen;
- blootstelling aan de rechten op de netto-inkomsten / netto uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de “investor” wordt blootgesteld aan - of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de “investee” (dochterondernemingen).
- de mogelijkheid om haar controlebevoegdheid op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de “investor” daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen hebben betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

Intercompany transacties

Intra-groep saldi en transacties, en alle niet gerealiseerde winsten binnen de groep, worden geëlimineerd in verhouding tot het groepsbelang in de onderneming. Niet gerealiseerde verliezen worden op dezelfde manier geëlimineerd als de niet gerealiseerde winsten, maar enkel in die mate dat er geen indicatie is van waardeverlies (“impairment”).

7.6.1.3 Gebruik van ramingen en oordelen

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Per 31 december 2014 zijn er geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

¹⁰⁰ Voor alle ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, verwijzen we naar punt 8.1.7 van dit jaarverslag. Met uitzondering van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, worden alle ondernemingen vermeld onder 8.1.7, opgenomen in de consolidatie.

7.6.2 Waarderingsregels

7.6.2.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of “fair value” gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige, De Crombrugghe & Partners in België, bijgestaan door Deloitte in Frankrijk en Jones Lang Lasalle Nederland in Nederland¹ maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de methode van verdiscontering van de huurinkomsten zoals uiteengezet in de International Valuation Standards 2005, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.

De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS 13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij de verkoop van een actief of betaald worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum.

De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven. De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van EUR 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde stemt overeen met de “fair value” waarde met toevoeging van 2,5% verwervingskosten.

De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van EUR 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen worden getoond als een afzonderlijke rubriek van het eigen vermogen (als onderdeel van de rubriek I.C. Reserves) De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII.

7.6.2.2 Projectontwikkelingen

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

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

7.6.2.3 Andere materiële vaste activa

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

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Indien het actiefbestanddeel onderhevig is aan een bijzonder waardeverlies, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien deze laatste lager is, wordt een bijzondere afwaardering genomen ten laste van het resultaat voor het verschil.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

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

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

7.6.2.4 Langlopende vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

7.6.2.5 Financiële vaste activa

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

7.6.2.6 Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

7.6.2.7 Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, ...). Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe deskundigen, wordt opgenomen in de rubriek "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" van het eigen vermogen. Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

7.6.2.8 Voorzieningen

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

7.6.2.9 Schulden

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

7.6.2.10 Opbrengsten

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

7.6.2.11 Kosten

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

Uitgevoerde werken in de gebouwen

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

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;
- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. ... worden geactiveerd;

- huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

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

Algemene kosten

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

7.6.2.12 Financieel resultaat

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

7.6.2.13 Belastingen en exit taks

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

De exit taks is de belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een gereguleerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereguleerde vastgoedvennootschap is¹⁰¹.

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

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

¹⁰¹ De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en op de belastingvrije reserves en bedraagt 16,5% + crisisbelasting.

7.6.2.14 Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS. Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

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

7.6.2.15 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

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

7.6.2.16 Nieuwe standaarden en interpretaties

7.6.2.16.1 Wijzigingen van grondslagen - Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties van toepassing op 1 januari 2014

De Groep heeft voor het eerst bepaalde boekhoudregels en wijzigingen toegepast die een aanpassing van de voorgaande jaarrekening vereisen. Deze boekhoudregels zijn IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekeningen, IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, en IAS 32 Financiële Instrumenten – Weergave.

Verschillende overige boekhoudregels worden voor het eerst toegepast in 2014. Deze hebben echter geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

De aard en impact van elk van de volgende nieuwe boekhoudregels, wijzigingen en/of interpretaties worden hieronder beschreven:

- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 Overgangsbepalingen, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsinstellingen, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening (2010), van kracht per 1 januari 2014
- IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (2011), van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IAS 32 Financiële instrumenten: Weergave: Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffingen over de recupereerbare waarde van niet-financiële activa, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Hernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting, van kracht per 1 januari 2014

7.6.2.16.2 Wijzigingen van grondslagen - Gepubliceerde standaarden (en aanvaard door de EU) die nog niet van kracht zijn

- De onderstaande standaarden en interpretaties werden op de datum van publicatie van het financiële overzicht van de Groep reeds uitgegeven maar waren nog niet van kracht. Hier worden enkel de standaarden en interpretaties opgesomd waarvan de groep een redelijke verwachting heeft dat deze bij toekomstige toepassing een impact zullen hebben op de toelichtingen, de financiële positie of de resultaten van de Groep. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen van zodra deze van toepassing zijn.
- IFRS 9 Financiële instrumenten¹⁰², van toepassing per 1 januari 2018
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Toepassing van de consolidatie uitzondering¹, van toepassing per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening en IAS 28 Investerings in geassocieerde entiteiten en joint ventures – Verkoop of inbreng van activa tussen de investeerder en de geassocieerde partij of joint venture¹, van toepassing per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IFRS 11¹⁰³ Gezamenlijke overeenkomsten: Verwerking van de verwerving van belangen in gezamenlijke operaties¹, van kracht per 1 januari 2016
- IFRS 14¹⁰⁴ Overlopende posten uit hoofde van tariefregulering¹, van kracht per 1 januari 2016
- IFRS 15¹⁰⁵ Opbrengsten uit contracten met klanten¹, van kracht per 1 januari 2017
- Verbeteringen aan IAS 1¹⁰⁶ Weergave van de jaarrekening – Initiatief rond toelichtingen¹, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële vaste activa: Verduidelijking van aanvaarbare afschrijvingsmethodes¹, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 41 Landbouw: Vruchtdragende planten¹, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 19 Personeelsbeloningen: Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van kracht per 1 februari 2015
- Verbeteringen aan IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening: Vermogensmutatiemethode in de Enkelvoudige Jaarrekening, van kracht per 1 januari 2016
- IFRIC 21 Heffingen van overheidswege, van kracht per 17 juni 2014
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2010-2012 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2011-2013 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 januari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2012-2014 (gepubliceerd in september 2014), van kracht per 1 januari 2016

¹⁰² Nog niet aanvaard door de EU per 16 januari 2015.

¹⁰³ Nog niet aanvaard door de EU per 16 januari 2015.

¹⁰⁴ Nog niet aanvaard door de EU per 16 januari 2015.

¹⁰⁵ Nog niet aanvaard door de EU per 16 januari 2015.

¹⁰⁶ Nog niet aanvaard door de EU per 16 januari 2015.

7.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2014

7.7.1 Toelichtingen bij de geconsolideerde balans en resultatenrekening

Toelichting 1: Huurinkomsten

Montea verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van huurovereenkomsten. Deze inkomsten zijn bruto huurinkomsten die gegenereerd worden door deze afgesloten huurovereenkomsten en verschijnen onder deze rubriek.

In de onderstaande tabel vindt men een overzicht van de huurinkomsten over het gehele jaar:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Huur	27.349	23.329	19.849
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0
Huurskortingen	0	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	560	709	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	27.908	24.038	19.849

De huurinkomsten stegen in 2014 met 16,1% naar EUR 27.908K. Deze verhoging is voornamelijk het resultaat van de stijgende huurinkomsten in België (EUR 2.094K of + 16,1%), alsook door de nieuwe huurinkomsten in Nederland (EUR 2.171K). In Frankrijk was er een daling van de huurinkomsten (EUR -395K of -3,7%)

De stijging van de huurinkomsten in België is voornamelijk het netto resultaat van

- de extra inkomsten uit de huurcontracten met Neovia en Dachser (De Hulst Willebroek), Nippon (Brucargo), Metro (Vorst) en Caterpillar (Grimbergen).

De daling van de huurinkomsten in Frankrijk is het nettoresultaat van:

- de gedaalde huurinkomsten in Cambrai;
- de gedeeltelijke leegstand in Savigy-le-Temple (huurcontract niet verlengd).

De stijging in de huurinkomsten in Nederland is het nettoresultaat van:

- de volledige jaarlijkse inkomsten van de nieuwe site in Almere;
- de nieuw aangekochte sites in Waddinxveen (Delta Wines), Oss (Vos Logistics) en Beuningen (Depa Disposables).

Wanneer we rekening houden met alle panden die de laatste 3 jaren deel uitmaakten van de vastgoedportefeuille (i.e. zonder rekening te houden met de aanschaffing van nieuwe sites of desinvesteringen - totaal van 28 sites), zijn de huurinkomsten als volgt (zie ook tabel):

- 2012: EUR 19.301K
- 2013: EUR 21.842K (+13,2%)
- 2014: EUR 22.384K (+2,5%).

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
België		12.056	11.329	9.574
Aalst	Tragel 48-58	1.974	1.952	1.919
Bornem	Industrieweg 4-24	98	418	413
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.131	1.012	1.012
Hoboken	Smallandlaan 7	237	235	230
Meer	Europastraat 28	359	354	330
Herentals	Toekomstlaan 33	0	440	739
Nivelles	Rue de la Technique 11	459	0	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	763	747
Erembodegem	Industrielaan 27	1.029	976	881
Mechelen	Zandvoortstraat 16	830	573	653
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.231	920	1.030
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.091	975	895
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	742	725
Zaventem	Burcargro 830	2.090	1.969	0
Frankrijk		10.329	10.513	9.727
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	345	541	593
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	354	344
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	233	228
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	707	695
Cambrai	P.d. Activité Actipole	485	553	535
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	927	869	1.018
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	369	357
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	723	704	717
Alfortville	Le Techniparc	235	233	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	472	477	463
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.240	3.208	3.132
Marennnes	La Donnière	809	825	884
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	627	326
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	788	814	211
TOTAAL		22.384	21.842	19.301

Wanneer we rekening houden met de gecontracteerde huurinkomsten van de panden die in portefeuille waren tussen 01/01/2012 en 31/12/2014 ziet het overzicht er als volgt uit:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
België		17.124	13.037	10.122
Aalst	Tragel 48-58	1.974	1.952	1.919
Aartselaar	Helstraat 47	0	0	4
Berchem	Vosstraat 200	0	0	197
Bornem	Industrieweg 4-24	98	418	413
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.131	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	0	87	244
Moorseel	Waverstraat 3	0	0	0
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	0	38	103
Hoboken	Smallandlaan 7	237	235	230
Meer	Europastraat 28	359	354	330
Herentals	Toekomstlaan 33	0	440	739
Nivelles	Rue de la Technique 11	459	0	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	763	747
Erembodegem	Industrielaan 27	1.029	976	881
Mechelen	Zandvoortstraat 16	830	573	653
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.231	920	1.030
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.091	975	895
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	742	725
Zaventem	Brucargo 830	2.090	1.969	0
Zaventem	Brucargo 831	613	325	0
Gent	Evenstuk	1.008	530	0
Zaventem	Brucargo 763	288	187	0
Gent	Korte Mate	636	22	0
Zaventem	Brucargo 738-1	456	0	0
Willebroek	De Hulst Neovia	1.081	0	0
Willebroek	De Hulst Dachser	986	0	0
Verbrekingsvergoedingen			519	0
Frankrijk		10.329	10.703	9.727
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	345	541	593
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	354	344
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	233	228
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	707	695
Cambrai	P.d. Activité Actipole	485	553	535
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	927	869	1.018
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	369	357
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	723	704	717
Alfortville	Le Techniparc	235	233	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	472	477	463
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.240	3.208	3.132
Marennes	La Donnière	809	825	884
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	627	326
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	788	814	211
Verbrekingsvergoedingen			190	0
Nederland		4.212	264	0
Almere	Stichtse Kant	1.189	264	0
Waddinxveen	Exportweg	955	0	0
Oss	Vollenhovermeer	1.043	0	0
Beuningen	Zilverwerf	1.025	0	0
TOTAAL		31.665	24.004	19.849

Het verschil van deze tabel met de voorgaande tabel betreft de panden die verkocht werden en aangekocht werden in de periode 01/01/2012 en 31/12/2014.

Op 12 van de 41 sites werden nieuwe huurcontracten ondertekend of bestaande huurovereenkomsten verlengd waarbij er geen belangrijke evoluties zijn in de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. Bij de afsluiting en verlengingen van deze overeenkomsten werd uitzonderlijk gebruik gemaakt van een gemiddelde huurvrije periode van 2 t.e.m. 6 maanden. Geen enkele belangrijke andere incentives werden gegeven in dit kader.

Vier van de 41 sites vertegenwoordigen elk meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille en vertegenwoordigen samen 26% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille:

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 36,6 miljoen	FM Logistics
<i>deze site vertegenwoordigt 9% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 3,2 miljoen of 12% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>		
• Aalst Tragel	EUR 22,7 miljoen	Jan de Nul, Barry Callebaut, Invictus, VDAB, R&D Interieur
<i>deze site vertegenwoordigt 6% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 2,0 miljoen of 7% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>		
• Vorst	EUR 22,0 miljoen	Unilever, Metro
<i>deze site vertegenwoordigt 6% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 1,2 miljoen of 4% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>		
• Brucargo - Zaventem	EUR 20,7 miljoen	DHL Global Forwarding
<i>deze site vertegenwoordigt 5% van de totale reële waarde van de portefeuille (de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2014 vertegenwoordigen EUR 2,1 miljoen of 7,5% van het netto huurresultaat voor het jaar 2014).</i>		

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Te betalen huur op gehuurde activa	-1.082	-314	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-9	-143	-26
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	1	77	104
TOTAAL	-1.089	-379	78

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

Montea past steeds het voorzichtigheidsprincipe toe. Wanneer Montea, ter inning van de huur- en/of andere gelden, beroep doet op extern juridisch advies, wordt er onmiddellijk een voorziening voor dubieuze vorderingen aangelegd. Wanneer de gelden ontvangen worden, wordt een terugnemering van de waardevermindering geboekt.

Toelichting 3: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen en recuperatie van deze huurlasten en belastingen

HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.322	3.910	3.546
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.761	1.787	1.621
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.562	2.122	1.924
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.041	-4.803	-4.463
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.228	-1.914	-1.832
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.814	-2.889	-2.631
TOTAAL	-719	-893	-918

De daling van de netto impact tot EUR -719K is grotendeels het gevolg van de verbeterde bezettingsgraad van onze gebouwen.

Bij leegstand is de grootste kostprijs de onroerende voorheffing en de al dan niet doorgerekende verzekeringen. De voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen bedroegen in 2014 EUR 2.814K (8,9% van de gecontracteerde huurinkomsten, welke 31.665K bedragen op 31/12/2014).

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Property management fee	240	229	172
Inkomsten zonnepanelen	851	798	769
Andere	143	216	557
TOTAAL	1.234	1.244	1.498

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

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (8%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (92%).

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28 en Heppignies genereerden samen EUR 851K aan inkomsten.

In 2014 werd onder de post "Andere" hoofdzakelijk de gerecupereerde onroerende voorheffing op leegstaande sites in voorbije boekjaren geboekt. Deze onroerende voorheffing op leegstand heeft enkel betrekking op vorige boekjaren en niet op 2014.

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Recurrente technische kosten	-81	-15	-32
Herstellingen	-66	-25	-21
Verzekeringspremies	-16	10	-10
Niet-recurrente technische kosten	-2	1	3
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	-2	1	3
TOTAAL	-83	-14	-29

De stijging van de technische kosten in 2014, is voornamelijk het gevolg van de wederinstandstellingskosten van de sites waar de huurcontracten op hun einde liepen.

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Makelaarscommissies	-82	-33	-65
Publiciteit	-9	-2	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-40	-76	-26
TOTAAL	-130	-111	-91

Doordat er frequenter beroep is gedaan op makelaars in 2014, zien we een stijging in de commerciële kosten ten opzichte van voorgaande jaren.

Toelichting 7: Kosten niet verhuurde gebouwen

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Lasten	-138	-80	-67
Onroerende voorheffing	-150	-137	-86
Verzekeringspremies	-10	-38	-21
TOTAAL	-297	-255	-174

De verhoging van deze kosten wordt voornamelijk verklaard door de leegstand van de site te Herentals per 01/08/2013 en dit tot op einde boekjaar 2014.

Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Interne beheerkosten van het patrimonium	-663	-221	-618
Externe beheerkosten	0	-23	-20
TOTAAL	-663	-244	-637

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

De stijging van de interne beheerskosten heeft hoofdzakelijk te maken met de toename van het aantal sites en de versterking van het operationele team.

Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Concessierechten	0	0	-82
Andere vastgoedkosten	-9	-83	-34
TOTAAL	-9	-83	-115

De concessierechten worden sinds 2013 geboekt onder de rubriek "Met verhuur verbonden kosten".

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Kantoorkosten	-227	-310	-250
Representatiekosten	-86	-104	-82
Erelonen	-936	-599	-537
<i>Vastgoedsschatte</i>	-177	-168	-116
<i>Commissaris</i>	-57	-42	-40
<i>Juridische adviseurs</i>	-186	-151	-60
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-348	-164	-138
<i>Andere</i>	-169	-74	-183
Noteringskosten	-195	-172	-114
Marketing en communicatie	-163	-216	-141
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1.604	-2.017	-1.659
Afschrijvingen	-127	-154	-155
TOTAAL	-3.339	-3.573	-2.938

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

In totaal werd EUR 4.679K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd:

- EUR 781K (16,7%) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Deze betreffen kosten voor project management;
- EUR 559K (11,9%) overgeboekt naar de vastgoedkosten. Dit zijn direct toewijsbare kosten op de sites betreffende het beheer van het patrimonium.

Zodoende blijft 71,4% van deze kosten (EUR 3.339K) behouden als algemene kosten van de vennootschap. De stijging van de algemene kosten is het gevolg van de versterking van het operationeel team en meer advieskosten in het kader van de verdere groei van Montea.

De honoraria van de Commissaris, E&Y Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, met betrekking tot de vergoedingen in het kader van zijn wettelijke opdracht voor het onderzoek en de revisie van de maatschappelijke en geconsolideerde rekeningen, bedragen EUR 43K (het totaal bedrag bedraagt EUR 57K, waarvan EUR 14K gerelateerd is aan andere controlewerkzaamheden - zie commissaris).

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoedschatters en de Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2014.

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	107	305	356
Andere operationele kosten	-98	-142	-125
TOTAAL	9	163	231

De andere operationele opbrengsten zijn hoofdzakelijk het gevolg van:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op de kosten die werden gemaakt voor mogelijke projecten welke uiteindelijk niet gerealiseerd werden.

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	7.924	5.078	4.937
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-7.748	-3.971	-4.575
TOTAAL	176	1.107	362

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 362K in 2012 was het resultaat van de verkoop van de sites in Aartselaar en Berchem en de aangelegde provisie voor nog uit te voeren werken op de eerder verkocht site in Grobbendonk.

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 1.107K in 2013 is het resultaat van de verkoop van de sites in Laken en Vilvoorde en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van opstal aan de luchthaven¹⁰⁷. Met deze laatste overeenkomst is de luchthaven terug eigenaar van de grond en Montea betaalt hiervoor een variabele vergoeding op basis van de huurinkomsten die zij van de huurder krijgt.

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 176K in 2014 is het resultaat van de verkoop van de site in Puurs.

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.199	1.879	1.260
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.742	-6.009	-7.952
TOTAAL	1.457	-4.130	-6.692

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 1.457K op 31 december 2014. Dit positief resultaat is te wijten aan:

- a) een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 7,2 miljoen, in hoofdzaak bepaald door:
 - de herontwikkelingen op de bestaande sites van Grimbergen en Vorst;
 - de aanpassing van het investeringsrendement door de vastgoedschatter met 25 bps in Nederland en 30 bps in Frankrijk.
- b) een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 5,7 miljoen als gevolg van:
 - de investeringen op de bestaande sites¹⁰⁸.

Wanneer Montea investeert in een pand (zware aanpassingswerken), dan worden deze investeringen geboekt op het actief van de balans. Wanneer de schatter deze meerwerken niet of niet ten volle waardeert volgens de kostprijs van deze werken, boekt Montea een negatieve variatie in de waardering van het vastgoed boek. Voor meer informatie aangaande grondslagen van de waardering van de vastgoedportefeuille verwijzen wij naar 4.2.4 Vastgoedverslag.

¹⁰⁷ Op 20/12/2012 heeft Montea de aandelen verworven van Warehouse Nine NV. Deze transactie betrof een ontwikkeling op maat voor DHL Global Forwarding op Brucargo te Zaventem, waarbij Warehouse Nine NV voor deze ontwikkeling een opstalrecht verwierf voor een periode van 50 jaar aan marktconforme voorwaarden. Eind 2013 heeft Montea (Warehouse Nine NV werd intussen gefusioneerd met Montea) dit opstalrecht opnieuw verkocht aan de luchthaven, waardoor een meerwaarde (EUR 301K) ontstond. Vanaf 2014, is Montea geen eigenaar meer van deze grond maar betaalt zij een variabele vergoeding aan de luchthaven.

¹⁰⁸ Deze betreffen investeringen op de bestaande sites waarvoor geen onmiddellijke meerwaarde werd erkend.

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIELE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	24	47	177
Andere	318	2	0
TOTAAL	343	49	178

De financiële inkomsten hebben enerzijds betrekking op de geïnde interesten op beschikbare fondsen en anderzijds op verstrekte onbeschikbaarheidsvergoeding aan MG Real Estate voor de ontwikkelingen op Park De Hulst te Willebroek.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-4.915	-3.169	-2.845
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	8	23	50
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.607	-3.068	-2.739
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0
Andere interestkosten	-7	-5	-3
TOTAAL	-7.521	-6.219	-5.537

De netto interestkosten stegen met EUR 1.302K of 21%. De gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 55 miljoen (zie ook de daling van de schuldratio van 52,8% naar 52,1% ondanks een kapitaalsverhoging). Rekening houdend met de stand van de financiële schulden op datum van 31/12/2014 (uitstaande obligatielening, lopende kredietlijnen met de daarbij horende hedging instrumenten en de andere financiële schulden) bedraagt de gemiddelde financiële kost 3,8%¹⁰⁹ ten opzichte van 3,9% in 2013. Wanneer we abstractie maken van de kosten gerelateerd aan de indekkingsinstrumenten, bekomen we een gemiddelde rentelast van 2,5% in 2014 ten opzichte van 2,4% in 2013.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-48	-36	-110
Andere	0	0	0
TOTAAL	-48	-36	-110

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van de afsluiting van nieuwe kredietlijnen.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt EUR -10,8 miljoen bestaande uit:

- de negatieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van EUR 11.260K;
- de positieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij Montea een DVA (Debit Value Adjustment) boekt van EUR 464K in 2014.

¹⁰⁹ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de andere financiële schulden in Frankrijk en België en de uitstaande obligatielening, en werd berekend op basis van de totale financiële kost t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor 2014.

VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-10.796	5.497	-8.023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10.796	5.497	-8.023
Andere	0	0	0
TOTAAL	-10.796	5.497	-8.023

De schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt EUR 25,6 miljoen.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2014	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2014	Reële waarde 2013	Reële waarde variatie
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	15.000		2,66%	Euribor 3M	-1.320	0	1.320
Stepped IRS	1/07/2012	1/07/2024	60.000	60.000	2,50%	Euribor 3M	-14.413	-7.538	6.875
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	10.000	10.000	2,77%	Euribor 3M	-1.516	-930	586
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	Euribor 3M	-2.706	-1.042	1.664
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	10.000	10.000	2,77%	Euribor 3M	-1.518	-939	579
Forward IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000		2,38%	Euribor 3M	-1.174	0	1.174
Forward IRS	2/01/2015	1/01/2020	25.000		2,59%	Euribor 3M	-2.992	0	2.992
Replaced IRS contracts from 2013 in 2014								-3.930	-3.930
TOTAAL			140.000	90.000			-25.639	-14.379	11.260

Over de 2 boekjaren samen (2013 en 2014) boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van EUR 1.012K (dit betreft de zogenaamde “Debit Value Adjustment”). Zodoende bedraagt de netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt EUR 24,6 miljoen en deze vindt u terug bij de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2014 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van EUR 90 miljoen. Dit is lager dan de EUR 113,4 miljoen eind 2013 doordat we een aantal IRS contracten hebben geforward in de tijd (startdatum is verschoven voorbij 2014). Hierdoor zijn we erin geslaagd een lagere rentevoet op deze contracten te bekomen.

De gemiddelde “hedging cost” steeg van 2,36% naar 2,55% (rekening houdend met een constante perimeter)¹¹⁰.

De daling van de rentevoet op het grootste contract (stepped IRS) van 4,5% in 2013 naar 2,5% in 2014 is gerealiseerd door het aanpassen van de duurtijd en de bedragen van het contract.

Op basis van de huidige IRS-contracten zien de verwachte cashflows voor de volgende 5 jaar er als volgt uit:

Undiscounted cashflows (x 1.000 EUR)	Due within 1 year	Due between 1 and 2 years	Due between 2 and 3 years	Due between 3 and 4 years	Due between 4 and 5 years
	€ -3.279	€ -3.275	€ -2.562	€ -1.477	€ -151

¹¹⁰ De gemiddelde “hedging cost” wordt berekend door de totale jaarlijkse hedging cost te delen door het gemiddelde gehedged bedrag.

Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Roerende voorheffing	-1	-2	-26
Actuele belastingslasten (-baten)	-323	-190	-13
TOTAAL	-324	-193	-39

De stijging in 2014 is het gevolg van acquisitie van nieuwe vennootschappen, welke niet genieten van het GVV-statuut en daardoor genoodzaakt zijn vennootschapsbelasting te betalen.

De stijging in 2013 is het gevolg van een provisie die werd aangelegd m.b.t. de belasting op dividenden in Frankrijk en de vennootschapsbelasting op de Belgische dochterentiteiten.

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2012	141
Aankopen	19
Afschrijvingen	-45
OP 31/12/2013	114
Aankopen	44
Afschrijvingen	-33
OP 31/12/2014	125

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

Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	(X EUR 1.000)
Op 31/12/2012	282.100
Investerings	40.590
- nieuwe verwervingen	34.070
- verwervingen via aandelentransacties	6.520
Desinvesteringen	-8.746
Stijging/(daling) van de reële waarde	-1.399
Op 31/12/2013	312.545
Investerings	90.339
- nieuwe verwervingen	81.858
- verwervingen via aandelentransacties	-
- herontwikkelingen	8.481
Projectontwikkelingen	16.295
Desinvesteringen	-11.523
- verkoop activa	-7.748
- Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-3.775
Stijging/(daling) van de reële waarde	6.349
Op 31/12/2014	414.005

De verhoging van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de sites in De Hulst, Brucargo, Beuningen, Oss en Waddinxveen. Daarnaast werden de sites van Vorst en Grimbergen herontwikkeld (zie Post Herontwikkelingen) en is er nog een ontwikkeling lopende in Heerlen (zie Post-Projectontwikkelingen).

De stijging van de reële waarde betreft de aanpassing van de waardering van de bestaande sites, behalve deze van Puurs Schoonmansveld, die verkocht werd, en de site in Meer die bestemd is voor verkoop. Het verschil met de EUR 1.457K positieve variatie in de reële waarde van het vastgoed, doordat er tegenover de EUR 6.349K waardevermindering voor EUR 4.892K investeringen werden verwezenlijkt. Per saldo bekomen we dan de EUR 1.457K.

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (x EUR 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
OP 31/12/2012	7.883	647	7.236
Aanschaffingswaarde 01/01/2013	8.301	757	7.543
Aankopen	26	0	26
Zonnepanelen	-187	0	-187
Aanschaffingswaarde 31/12/2013	8.140	757	7.383
Afschrijvingen 01/01/2013	-418	110	-528
Afschrijvingen	-71	38	-109
Afschrijvingen 31/12/2013	-489	148	-637
OP 31/12/2013	7.651	609	7.042
Aanschaffingswaarde 01/01/2014	8.140	757	7.383
Aankopen	129	0	129
Zonnepanelen	-63	0	-63
Aanschaffingswaarde 31/12/2014	8.206	757	7.449
Afschrijvingen 01/01/2014	-489	148	-637
Afschrijvingen	-63	38	-100
Afschrijvingen 31/12/2014	-551	186	-737
OP 31/12/2014	7.655	571	7.083

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat grotendeels de minderwaarde van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals en Puurs Schoonmansveld, welke gecompenseerd wordt door de activatie van de zonnepanelen geplaatst te Heppignies. De minderwaarde werd rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindervingsverliezen. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit EUR 6.343K bedragen.

De zonnepanelen worden niet gewaardeerd door een onafhankelijk expert.

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

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden de netto meerwaarden (EUR 1.184K voor 2014) in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Zie ook toelichting 30.1.

Toelichting 22: Financiële vaste activa

FINANCIELE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2012	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2013	0
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2014	0

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2014 vindt men terug in toelichting 17.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2012	105
Borgtochten betaald in contanten	0
Voorfinanciering site Cambrai	-68
OP 31/12/2013	37
Borgtochten betaald in contanten	0
OP 31/12/2014	37

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2012	2.225
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-2.225
OP 31/12/2013	0
Boekwaarde vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	3.775
OP 31/12/2014	3.775

De boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop bestond in 2012 uit de reële waarde van de site in Vilvoorde. Deze site werd verkocht op 18/07/2013. De boekwaarde van de activa bestemd voor verkoop bestaat in 2014 uit de reële waarde van de site in Meer. Op 1 oktober 2014 werd een overeenkomst gesloten tot tijdelijke aankoop- en verkoopoptie van het pand te Meer waarbij de koper een call-optie kan lichten om het pand aan te kopen tem 31 december 2014 en Montea een put optie kan uitoefenen om het pand te verkopen tem 31 januari 2015. Per aangetekend schrijven heeft de koper Montea laten weten om de call-optie uit te oefenen. Partijen zijn overeengekomen om, na de gebruikelijke opschortende voorwaarden, het pand te vervreemden in de loop van de maand April 2015.

In de geconsolideerde cijfers per 31/12/2014 werd geen rekening gehouden met een winst of verlies van de komende verkoop. De reële waarde per 31/12/2014 is in lijn met de vooropgestelde waarde van verkoop.

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Bruto handelsvorderingen	13.015	7.533	6.209
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-562	-554	-489
OP 31/12/2014	12.453	6.978	5.720

Op 31 december 2014 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 13.015K waarvan

- EUR 4.163K nog op te stellen facturen;
- EUR 573K aan dubieuze debiteuren;
- EUR 7.424K handelsvorderingen;
- EUR 293K aan andere vorderingen.

DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2012	460
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	181
Terugname bedrag lopend boekjaar	-77
OP 31/12/2013	564
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	10
Terugname bedrag lopend boekjaar	-1
OP 31/12/2014	573

GEBOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2012	489
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	123
Terugname geboekte waardeverminderingen	-58
OP 31/12/2013	554
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	9
Terugname geboekte waardeverminderingen	-1
OP 31/12/2014	562

Om de impact van achterstallige vorderingen op het resultaat te minimaliseren beheert Montea haar klantenbestand op een efficiënte manier. Op regelmatige basis onderwerpt Montea haar klanten aan een kredietanalyse. Zo ook zal Montea potentiële klanten onderwerpen aan een voorafgaande kredietanalyse, alvorens over te gaan tot het afsluiten van nieuwe contracten.

In onderstaande tabel vindt men een ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen van EUR 7.424K.

OUERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	2.150
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	4.601
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	637
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	-395
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	430
TOTAAL	7.424

OUERDOMSBALANS DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	0
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	573
TOTAAL	573

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden. Desalniettemin is er een stijging ten opzichte van 2013 door het toegenomen huurvolume en een aantal grote aankoopfacturen die op einde jaar zijn doorgerekend naar de huurders.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
BELASTINGEN	1.390	445	242
BTW	1.121	175	113
Belastingen	269	271	129
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	196	193	602
TOTAAL	1.586	638	844

Het aanzienlijke BTW bedrag is het gevolg van een aantal grote facturen die geboekt werden op het einde van het jaar en betreffen de lopende ontwikkeling in Nederland.

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	4.248	2.551	5.175
Termijnbeleggingen	2	1.541	1.832
Te innen cheques	0	1	0
TOTAAL	4.250	4.092	7.007

De termijnbeleggingen betreffen geldstortingen op termijnrekeningen bij kredietinstellingen.

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	2.662	989	299
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten			
- Onbeschikbaarheidsvergoedingen	4.500	2.250	0
- Kosten gemaakt voor extern advies	1.926	3.763	572
- Andere	0	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	310	345
Andere	894	429	256
TOTAAL	9.981	7.741	1.472

De stijging van de vooraf betaalde vastgoedkosten is vooral te verklaren door de stijging van de al gemaakte opstartkosten voor mogelijke nieuwe projecten en de onbeschikbaarheidsvergoeding van EUR 4.500K in het kader van de partnershipovereenkomst met de Groep De Paepe, voor de ontwikkeling van het logistiek park "MG Park De Hulst" in Willebroek.

De post "voorafbetaalde vastgoedkosten" bestaat uit de onbeschikbaarheidsvergoeding van EUR 4.500K en andere voorafbetaalde vastgoedkosten van EUR. 1.926K. Deze EUR 1.926K bestaat enerzijds uit EUR 907K aan voorafbetaalde voorschot-bouwkosten voor het 3^{de} project op Park-De hulst. De rest van deze voorafbetaalde vastgoedkosten betreffen voorafbetaalde kosten voor toekomstige nieuwe projecten waarvoor reeds overeenkomsten werden afgesloten (bv. partnership met Beherman, additionele kosten voor de parntershipovereenkomst met Park De Hulst, de voorafbetaalde kosten met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling voor het project Movianto in Erembodegem).

De post "Andere" betreft hoofdzakelijk de reeds betaalde makelaarscommissies voor nieuwe huurcontracten die worden gespreid over de looptijd van die huurcontracten.

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
OP 31/12/2012	129.486	-1.150	3	533	6.448.274
Kapitaalverhoging op 20 juni 2013 (verwerving van aandelen van Acer Parc NV door middel van koop-/verkoopovereenkomst)	2.803	-84	0	1.238	139.622
Kapitaal verhoging op 19 december 2013 (verwerving via inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV)	6.477	0	0	0	221.066
OP 31/12/2013	138.767	-1.234	3	1.771	6.808.962
Kapitaalverhoging op 24 juni 2014	39.648	-1.123		12.879	1.945.416
OP 31/12/2014	178.416	-2.357	3	14.650	8.754.378

Toelichting 30: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Reserves	-13.480	-16.410	-2.108
Wettelijke reserve	835	829	30
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-34.487	-35.881	-32.031
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17.813	-11.799	-10.704
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-24.627	-13.830	-19.327
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-639	-639	-639
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0	0
Andere reserves	62.586	44.910	60.563
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	664	0	0

Op de raad van bestuur van 14 november 2011 werd een optieplan goedgekeurd voor alle leden van het uitvoerend management, inclusief de uitvoerende bestuurders. Voor deze opties werden eigen aandelen ingekocht.

Het bedrag van EUR 639K ("Reserve voor eigen aandelen") betreft de inkoop van 23.346 eigen aandelen met een totale nominale waarde van EUR 639K (inclusief kosten).

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt EUR 1.394K. De negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed is het belangrijkste onderdeel welke een grote negatieve impact heeft op de reserves.

Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed wordt, naar aanleiding van een analyse van een groot aantal transacties door een werkgroep van deskundigen die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinstellingen, rekening gehouden met 2,5% aan totale koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed (i.e. > EUR 2.500.000). D.w.z. dat men voor alle sites EUR >2.500.000 de investeringswaarde moet delen door 1,025 om tot de reële waarde te komen. Op alle andere sites wordt 10% of 12,5% registratierechten toegepast om tot de reële waarde te komen.

Dit betekent dat voor 1 site in België, nl. Hoboken, de regel van 10% wordt toegepast.

Bij de valorisatie van de sites in Frankrijk en Nederland werd een estimatie gemaakt van het totaal bedrag van aankoopkosten. Dit vertegenwoordigt ongeveer 6,3% in Frankrijk en 6,6% in Nederland. D.w.z. dat men van het investeringsbedrag 6,4% moet aftrekken om tot de reële waarde te komen van de site.

Toelichting 30.1: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOED	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2007 (15 maanden)	5.629
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2008 (12 maanden)	-10.046
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2009 (12 maanden)	-16.034
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2010 (12 maanden)	-1.906
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2011 (12 maanden)	-4.420
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2012 (12 maanden)	-6.692
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2013 (12 maanden)	-3.658
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2014 (12 maanden)	1.457
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
OP 31/12/2014	-34.487

Toelichting 30.2: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS

RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN DIE NIET ONDERWORPEN ZIJN AAN EEN AFDEKKINGSBOEKHOUDING ZOALS DEFINIEERD IN IFRS	(x EUR 1.000)
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2007 (15 maanden)	861
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2008 (12 maanden)	-6.792
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2009 (12 maanden)	-2.089
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2010 (12 maanden)	1.643
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2011 (12 maanden)	-4.917
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2012 (12 maanden)	-8.033
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2013 (12 maanden)	5.497
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2014 (12 maanden)	-10.796
OP 31/12/2014	-24.627

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.

Toelichting 31: Resultaat

RESULTAAT (EUR x 1.000)	Resultaat
OP 31/12/2012	-3.106
Resultaat 12 maanden	15.970
Minderheidsbelangen	-2
OP 31/12/2013	15.969
Resultaat 12 maanden	6.105
Minderheidsbelangen	2
OP 31/12/2014	6.107

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2012	100
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2013	-2
OP 31/12/2013	98
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2014	2
OP 31/12/2014	100

Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	-208
TOTAAL	0	0	-208

De voorziening in 2012 had betrekking op de verdere reorganisatie van het operationele team.

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	177.393	144.517	121.913
Kredietinstellingen	116.000	111.333	116.500
Obligatielening	59.085	29.557	0
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	840	404	547
Financiële leasing	0	0	0
Andere	1.468	3.222	4.865
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	49.000	28.529	31.851
Kredietinstellingen	49.000	26.667	30.000
Financiële leasing	0	0	0
Andere	1.752	1.862	1.851
TOTAAL	226.393	173.046	153.763

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

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen. Op 31/12/2014 heeft Montea een totaal van EUR 179 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 92% (EUR 165 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 30% (of EUR 49 miljoen) van de opgenomen schuld.

KREDIETINSTELLINGEN	(x EUR 1.000)
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	49.000
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	26.667
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	40.000
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	49.333
TOTAAL	165.000

Daarnaast bestaan de financiële schulden uit uitstaande obligatieleningen (nominaal bedrag van EUR 60.000K) en de uitstaande andere financiële schulden (Montea heeft financiële schulden op de volgende sites: Milmort (BE) en St Cyr-en-Val (Orléans) in Frankrijk). In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft Montea

- op 28 mei 2014 een obligatielening uitgegeven via een private plaatsing voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28 mei 2021.
- op 24 juni 2014 een kapitaalverhoging gedaan voor een bedrag van EUR 52.526.232¹¹¹ en de uitgifte van 1.945.416 nieuwe aandelen, tegen een uitgifteprijs van EUR 27 per nieuw aandeel.

¹¹¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar persberichten van 2 juni 2014, 19 juni 2014 en 24 juni 2014 of www.montea.com.

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	24.627	13.830	19.327
TOTAAL	24.627	13.830	19.327

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2014. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. De rentedekkingsinstrumenten hebben op 31/12/2014 een negatieve waarde van EUR 24,6 miljoen. Voor de vergelijking van de reële waarden met de boekwaarden verwijzen we naar toelichting 17.

Toelichting 36: Andere langlopende verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Waarborgen	0	452	450
TOTAAL	0	452	450

Toelichting 37: Kortlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 38: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Exit Taks	1.455	314	-35
Andere	6.102	3.051	3.219
Leveranciers	5.399	1.313	1.421
Huurders	17	223	228
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	686	1.515	1.570
TOTAAL	7.557	3.365	3.184

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dividenden	58	12	12
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	730	343	182
Andere	0	2.255	245
TOTAAL	788	2.610	439

De stijging van de handelsschulden in 2014, heeft betrekking op grote aankoopfacturen aangaande lopende projecten die op het einde van het boekjaar ontvangen zijn en niet meer betaald werden in het boekjaar 2014. De stijging van de exit tax in 2014, is voornamelijk door de nieuw aangekochte vennootschappen.

Toelichting 39: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	6.942	5.563	5.283
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.452	1.965	1.081
Andere	-64		
TOTAAL	9.330	7.528	6.364

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

Toelichting 40: Reële waarde hiërarchie

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2014 Boekwaarde	31/12/2014 Level 1 (1)	31/12/2014 Level 2 (2)	31/12/2014 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	421.821	0	7.816	414.005
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	125	0	125	0
C.	Vastgoedbeleggingen	414.005	0	0	414.005
D.	Andere materiële vaste activa	7.655	0	7.655	0
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	0	37	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	32.046	4.250	24.021	3.775
A.	Activa bestemd voor verkoop	3.775	0	0	3.775
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	12.453	0	12.453	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.586	0	1.586	0
F.	Kas en kasequivalenten	4.250	4.250	0	0
G.	Overlopende rekeningen	9.981	0	9.981	0
	TOTAAL ACTIVA	453.867	4.250	31.837	417.780
	VERPLICHTINGEN	270.429	0	245.803	24.627
I.	Langlopende verplichtingen	202.019	0	177.393	24.627
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	177.393	0	177.393	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.627	0	0	24.627
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	68.410	0	68.410	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	50.752	0	50.752	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.540	0	7.540	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	788	0	788	0
F.	Overlopende rekeningen	9.330	0	9.330	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	270.429	0	245.803	24.627
(1) Marktwaardering in actieve markt voor hetzelfde product					
(2) Marktwaardering in actieve markt voor gelijkaardig product					
(3) Waardering op basis van andere waarderingstechnieken; niet gebaseerd op marktwaardering in actieve markt					

	 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2013 Boekwaarde	31/12/2013 Level 1 (1)	31/12/2013 Level 2 (2)	31/12/2013 Level 3 (3)
I.	VASTE ACTIVA	320.347	0	37	312.545
C.	Vastgoedbeleggingen	312.545	0	0	312.545
E.	Financiële vaste activa	0	0	0	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	0	37	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	19.450	7.741	7.617	0
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	6.978	0	6.978	0
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	638	0	638	0
F.	Kas en kasequivalenten	0	0	0	0
G.	Overlopende rekeningen	7.741	7.741	0	0
	TOTAAL ACTIVA	339.797	7.741	7.653	312.545
	VERPLICHTINGEN	200.831	7.528	179.473	13.830
I.	Langlopende verplichtingen	158.798	0	144.969	13.830
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	144.517	0	144.517	0
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.830	0	0	13.830
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	452	0	452	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	42.032	7.528	34.504	0
A.	Voorzieningen	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	28.529	0	28.529	0
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.365	0	3.365	0
E.	Andere kortlopende verplichtingen	2.610	0	2.610	0
F.	Overlopende rekeningen	7.528	7.528	0	0
	TOTAAL VERPLICHTINGEN	200.831	7.528	179.473	13.830

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waardebeoordeling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waardebeoordeling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

De post "Overlopende rekeningen" zijn in 2014 gereclassificeerd onder level 2 ipv level 1.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe schatter, grotendeels gebaseerd op een tweetal methodes:

- de kapitalisatiemethode
- de "Discounted Cash Flow methode"

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe schatter die markthuuraardes en marktrendementen op alle individuele sites heeft bepaald. Op deze markthuuraarde en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuuraarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

In onderstaande tabel vindt men de belangrijkste hypothesen met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zoals hierboven aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuuraarde (EUR/m²), equivalent yield (netto rendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). In onderstaande tabel vindt men per geografische regio een overzicht van deze twee parameters met een minimum, maximum en gewogen gemiddelde. Daarenboven wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door het verschil van de actuele huur t.o.v. de markthuuraarde.

De praktische toepassing van de reële waardebeoordeling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de "Discounted Cash Flow" methode, is gebaseerd op:

- de actuele huurinkomsten voor de resterende jaren van het huurcontract;
- de markthuuraarde voor alle resterende jaren;
- de eventuele vervangings- en renovatie-investeringen in de komende jaren;
- het eventueel in rekening brengen van kosten, gedragen door de eigenaar;
- een inschatting van de verkoopwaarde;
- huidige en toekomstige leegstand.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste kwantitatieve parameters met betrekking tot de "Discounted Cash Flow" methode voor 2014:

Hypothesen Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuuraarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	31,24-86,56	34,87-105,6	44,29-51,24
Markthuuraarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	47,03	46,48	48,69
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,57%-8,45%	6,88%-21,75%	6,11%-8,24%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	7,41%	7,82%	7,05%
Actuele huur t.o.v. Markthuuraarde (%)	108,50%	104,50%	95,40%
"Discounted Cash Flow" methode (*)			
Actualisatievoet (Min - Max.) (%)	3,48%-8,39%	4,47%-17,95%	6,50%-7,30%
Actualisatievoet (Gewogen Gemiddelde) (%)	7,14%	6,67%	6,85%

(*) bij de berekening werd rekening gehouden met 2% inflatie voor België en Nederland en met 1% inflatie voor Frankrijk.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- * type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen / cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag)
- * locatie van het vastgoed
- * aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste kwantitatieve parameters met betrekking tot de "Discounted Cash Flow" methode voor 2013:

Hypotheses Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	31,24 - 69,92	35,00- 105,70	44,70
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	45,01	46,19	44,70
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,58% - 8,71%	7,40% - 14,40%	7,31%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	7,63%	8,16%	7,31%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	100,80%	106,70%	99,53%
"Discounted Cash Flow" methode (*)			
Actualisatievoet (Min - Max.) (%)	5,02% - 9,52%	5,38% - 11,85%	8,27%
Actualisatievoet (Gewogen Gemiddelde) (%)	6,70%	7,08%	8,27%

2. Zonnepanelen

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groenestroomcertificaten.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

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

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

3. Afgeleide instrumenten

Bij de bepaling van de reële waarde van de afgeleide instrumenten werd enerzijds rekening gehouden met de reële waarde die door de financiële instellingen aan Montea ter beschikking werden gesteld, gebaseerd op de swap-rate van gelijkaardige producten op 31/12/2014, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2014 bedraagt EUR 25.639K. Dit zou normaal moeten gecatalogeerd te worden onder level II. Daarnaast dient de onderneming ook het “non-performance risk” te waarderen. Montea heeft een negatieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2014, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een “non-performance risk” berekend ten belope van EUR 1.013K, wat de reële waarde positief beïnvloedt. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit “non-performance risk”, wordt de volledige reële waarde van EUR 24.627K opgenomen in level III.

De factoren die aanleiding hebben gegeven dat het non-performance risk stijgt vloeien voort uit de verdere daling van de marktwaarde van de swaps ten opzichte van 2013, waardoor het non-performance risk eveneens toeneemt.

4. Financiële verplichtingen.

De financiële verplichtingen bestaan uit de uitgegeven obligatielening op 28 mei 2014, de obligatielening uitgegeven op 28 juni 2013, de kapitaalverhoging van 24 juni 2014 en uit de opgenomen kredietlijnen van EUR 165 miljoen.

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2014 niet verhandeld is, worden de obligaties geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product).

Alle kredietlijnen bij Montea werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van de kredietlijnen waardoor deze geclassificeerd worden in level II.

5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële verplichtingen)

De waarderingstechnieken en de input die bij de waardering tegen reële waarde zijn gebruikt voor de vlottende activa en de kortlopende verplichtingen zijn het feit dat de vlottende activa en kortlopende verplichtingen gewaardeerd worden aan de nominale waarde, gegeven dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.

Toelichting 41: Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past de Vennootschap IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland en Frankrijk. De Vennootschap stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. In de volgende tabellen vindt u de balans en de resultatenrekening volgens de geografische segmentatie.

- Op de site Saint-Cyr-en-Val, Orléans vertegenwoordigt 1 huurder 10,2% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten van de gehele portefeuille.
- Op de site Aalst Tragel vertegenwoordigen 5 huurders respectievelijk 3,5%, 1,9%, 0,8%, 0,05% en 0,03% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten van de gehele portefeuille.
- Op de site Vorst vertegenwoordigen 2 huurders respectievelijk 2,2% en 1,7% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten van de gehele portefeuille.
- Op de site Brucargo - Zaventem vertegenwoordigt 1 huurder 6,6% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten van de gehele portefeuille.

Toelichting 41.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2014

(EUR x 1.000)		31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	264.888	120.783	64.400	-28.249	421.821
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	125	0	0	0	125
C.	Vastgoedbeleggingen	250.063	120.722	43.220	0	414.005
D.	Andere materiële vaste activa	7.655	0	0	0	7.655
E.	Financiële vaste activa	7.045	24	21.180	-28.249	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	36	0	0	37
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
	vermogensmutatie					
II.	VLOTTENDE ACTIVA	211.166	4.683	12.601	-196.404	32.046
A.	Activa bestemd voor verkoop	3.775	0	0	0	3.775
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	8.600	2.729	1.124	0	12.453
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	172.356	-1.071	10.035	-179.733	1.586
F.	Kas en kasequivalenten	2.227	1.803	220	0	4.250
G.	Overlopende rekeningen	24.208	1.222	1.222	-16.670	9.981
	TOTAAL ACTIVA	476.054	125.465	77.001	-224.653	453.867
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	161.891	15.265	32.155	-25.873	183.438
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	161.891	15.165	32.155	-25.873	183.338
A.	Kapitaal	176.062	0	225	-225	176.061
B.	Uitgiftepremies	14.650	0	0	0	14.650
C.	Reserves	-20.812	4.454	28.526	-25.648	-13.480
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	-8.009	10.711	3.404	0	6.107
II.	Minderheidsbelangen	0	100	0	0	100
	VERPLICHTINGEN	314.163	110.200	44.846	-198.780	270.429
I.	Langlopende verplichtingen	201.085	1.653	0	-719	202.019
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	176.458	1.653	0	-719	177.393
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.627	0	0	0	24.627
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	113.078	108.547	44.846	-198.061	68.410
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	49.522	1.372	0	-141	50.752
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.783	2.368	617	-1.228	7.540
E.	Andere kortlopende verplichtingen	53.519	102.400	43.030	-198.162	788
F.	Overlopende rekeningen	4.255	2.407	1.198	1.470	9.330
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	476.054	125.465	77.001	-224.653	453.867

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen België in de gesegmenteerde balans bedraagt EUR 250,1 miljoen, EUR 26,4 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen België volgens punt 4.2.5. (de vastgoedportefeuille van Montea per 31/12/2014) van het jaarverslag. Dit verschil is te verklaren door:

Het verschil tussen de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België van EUR 223,7, volgens p. 140 EUR 250,1 miljoen.

Verschil te verklaren doordat in de EUR 250,1 miljoen volgende elementen behoren die niet in de EUR 223,7 miljoen zitten:

- Projectontwikkelingen ter waarde van EUR 16,3 miljoen die in een aparte rubriek werden vermeld in “De vastgoedportefeuille van Montea per 31/12/2014”;
- Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik ter waarde van EUR 0,6 miljoen (die niet werd opgenomen in punt 4.2.5 “De vastgoedportefeuille van Montea per 31/12/2014”;
- De reële waarde van het pand in Oss (NL) ter waarde van EUR 13,3 miljoen. Dit pand zit in de vennootschap SFG BV, welke boekhoudkundig wordt geconsolideerd onder België, maar dit pand valt binnen de geografische zone Nederland;
- De reële waarde van het pand te Meer ter waarde van EUR 3,8 miljoen die werd opgenomen in een aparte rubriek van de balans zijnde “Activa bestemd voor verkoop”.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen Nederland in de gesegmenteerde balans bedraagt EUR 43,2 miljoen, EUR 13,3 miljoen lager dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen België volgens punt 4.2.5. (de vastgoedportefeuille van Montea per 31/12/2014) van het jaarverslag. Dit verschil is te verklaren door De reële waarde van het pand in Oss (NL) ter waarde van EUR 13,3 miljoen. Dit pand zit in de vennootschap SFG BV, welke boekhoudkundig wordt geconsolideerd onder België, maar dit pand valt binnen de geografische zone Nederland;

Toelichting 41.2: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2013

(EUR x 1.000)		31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2013
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	195.346	117.746	14.300	-7.045	320.347
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	114	0	0	0	114
C.	Vastgoedbeleggingen	180.535	117.710	14.300	0	312.545
D.	Andere materiële vaste activa	7.651	0	0	0	7.651
E.	Financiële vaste activa	7.045	0	0	-7.045	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1	36	0	0	37
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	129.384	5.251	368	-115.554	19.450
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	3.199	3.780	0	0	6.978
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	97.214	303	0	-96.879	638
F.	Kas en kasequivalenten	3.583	405	104	0	4.092
G.	Overlopende rekeningen	25.389	763	264	-18.675	7.741
	TOTAAL ACTIVA	324.730	122.998	14.668	-122.599	339.797
I.	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	132.025	6.416	7.571	-7.045	138.967
	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	132.025	6.318	7.571	-7.045	138.869
A.	Kapitaal	137.537	0	45	-45	137.537
B.	Uitgiftepremies	1.771	0	0	0	1.771
C.	Reserves	-18.808	2.398	7.000	-7.000	-16.410
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	11.524	3.920	526	0	15.970
II.	Minderheidsbelangen	0	98	0	0	98
	VERPLICHTINGEN	192.706	116.582	7.097	-115.554	200.831
I.	Langlopende verplichtingen	156.616	2.182	0	0	158.798
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	142.786	1.731	0	0	144.517
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.830	0	0	0	13.830
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	452	0	0	452
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	36.089	114.400	7.097	-115.554	42.032
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	27.157	1.372	0	0	28.529
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.631	1.733	1	0	3.365
E.	Andere kortlopende verplichtingen	2.590	108.478	7.034	-115.492	2.610
F.	Overlopende rekeningen	4.712	2.817	62	-62	7.528
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	324.730	122.998	14.668	-122.599	339.797

Toelichting 41.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2014

	(EUR x 1.000)	31/12/2014 BE	31/12/2014 FR	31/12/2014 NL	31/12/2014 Elim.	31/12/2014 12 maanden
I.	Huurinkomsten	15.131	10.342	2.436	0	27.908
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.081	-9	0	0	-1.089
	NETTO HUURRESULTAAT	14.050	10.333	2.436	0	26.819
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.168	2.154	0	0	4.322
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.629	-2.337	-75	0	-5.041
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.131	99	3	0	1.234
	VASTGOEDRESULTAAT	14.720	10.250	2.364	0	27.334
IX.	Technische kosten	-65	-18	0	0	-83
X.	Commerciële kosten	-130	0	0	0	-130
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-297	0	0	0	-297
XII.	Beheerskosten vastgoed	-376	-219	-68	0	-663
XIII.	Andere vastgoedkosten	-9	0	0	0	-9
	VASTGOEDKOSTEN	-877	-237	-68	0	-1.183
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.843	10.012	2.296	0	26.151
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.499	-770	-70	0	-3.339
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-33	42	0	0	9
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.312	9.284	2.226	0	22.821
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	176	0	0	0	176
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.964	1.799	1.623	0	1.457
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	9.523	11.082	3.848	0	24.453
XX.	Financiële inkomsten	1.594	909	0	-2.161	343
XXI.	Netto interestkosten	-8.150	-1.089	-443	2.161	-7.521
XXII.	Andere financiële kosten	-37	-9	-2	0	-48
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.796	0	0	0	-10.796
	FINANCIËEL RESULTAAT	-17.389	-190	-444	0	-18.023
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-7.866	10.892	3.404	0	6.431
XXV.	Vennootschapsbelasting	-143	-181	0	0	-324
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-143	-181	0	0	-324
	NETTO RESULTAAT	-8.009	10.711	3.404	0	6.107
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	4.576	8.913	1.782	0	15.271
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	7.782	7.782	7.782	7.782	7.782
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-1,03	1,38	0,44	0,00	0,78
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	0,59	1,15	0,23	0,00	1,97

Toelichting 41.4: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2013

	(EUR x 1.000)	31/12/2013 BE	31/12/2013 FR	31/12/2013 NL	31/12/2013 Elim.	31/12/2013 12 maanden
I.	Huurinkomsten	13.037	10.737	264	0	24.038
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-372	-7	0	0	-379
	NETTO HUURRESULTAAT	12.665	10.730	264	0	23.659
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.947	1.962	0	0	3.910
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-2.469	-2.325	-8	0	-4.803
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.014	230	0	0	1.244
	VASTGOEDRESULTAAT	13.157	10.596	256	0	24.010
IX.	Technische kosten	-14	0	0	0	-14
X.	Commerciële kosten	-65	-46	0	0	-111
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-255	0	0	0	-255
XII.	Beheerskosten vastgoed	-221	-23	0	0	-244
XIII.	Ander vastgoedkosten	-40	-44	0	0	-83
	VASTGOEDKOSTEN	-595	-112	0	0	-708
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.562	10.484	256	0	23.302
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.688	-864	-22	0	-3.573
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	18	145	0	0	163
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.892	9.765	235	0	19.892
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.107	0	0	0	1.107
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.786	-1.698	354	0	-4.130
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	8.214	8.067	589	0	16.870
XX.	Financiële inkomsten	4.043	0	0	-3.994	49
XXI.	Netto interestkosten	-6.210	-3.940	-62	3.994	-6.219
XXII.	Ander financiële kosten	-23	-13	0	0	-36
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.497	0	0	0	5.497
	FINANCIEEL RESULTAAT	3.307	-3.953	-62	0	-708
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.521	4.114	526	0	16.161
XXV.	Vennootschapsbelasting	4	-196	0	0	-193
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	4	-196	0	0	-193
	NETTO RESULTAAT	11.524	3.918	526	0	15.969
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	7.706	5.616	172	0	13.494
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	6.588	6.588	6.588	6.588	6.588
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,75	0,59	0,08	0,00	2,42
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	1,17	0,85	0,03	0,00	2,05

De kolom “eliminaties” betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben geenszins impact op het geconsolideerde resultaat.

Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

Toelichting 42: Financieel risicobeheer

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

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het nettoresultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

7.7.2 Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS om het renterisico in te dekken. Een stijging of daling met 100 basispunten in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwaaarde van de financiële indekkingsinstrumenten betekenen met EUR 10 miljoen.

In toelichting 17 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31/12/2014 werd het renterisico op kredietlijnen met variabele rentevoet voor 55% ingedekt zodoende dat een stijging/daling van de rentevoeten een minimale impact hebben op het resultaat van de Vennootschap. Bij een stijging of daling van 100 basispunten zal de jaarlijkse interestlast voor de onderneming slechts stijgen of dalen met EUR 700K (rekening houdend met de gecontracteerde IRS-contracten).

7.7.3 Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurgarantie van 3 of 6 maanden.

7.7.4 Wisselkoersrisico

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap bestaat uitsluitend uit gebouwen in België en Frankrijk en alle huurcontracten zijn in EURO. De onderneming is bijgevolg niet blootgesteld aan enig wisselkoersrisico.

7.7.5 Liquiditeitsrisico

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheerst haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten¹¹² te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

7.7.6 Transacties tussen verbonden ondernemingen

Er waren geen transacties met verbonden ondernemingen.

7.7.7 Buitenbalansverplichtingen

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen voor het boekjaar 2014.

7.7.8 Andere belangrijke verplichtingen

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.

¹¹² Montea beschikt op 31/12/2014 over EUR 179 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 165 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over EUR 14 miljoen kan beschikken.

7.7.9 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2014¹¹³



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

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

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2014, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verklaring over de Geconsolideerde Jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm VA (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 453.867 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 6.107 duizend.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Geconsolideerde Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geconsolideerde Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Surprenante vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen
RPM Brussel - BRP Brussel - T.V.A. - B.T.W. BE 0446.334.711
Banque BNP Paribas Fortis Bank 210-0955900-69

A member firm of Ernst & Young Global Limited

¹¹³ EY bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Mev. Christel Weymeersch, heeft ingestemd met de opneming van de verklaring of het verslag en met de vorm en context waarin die verklaring of dat verslag is opgenomen.



Verslag van de commissaris van 21 april 2015 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 (vervolg)

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep per 31 december 2014 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2013 (de "Bijkomende Norm"), is het onze verantwoordelijkheid om bepaalde procedures uit te voeren aangaande de naleving, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen, zoals gedefinieerd in de Bijkomende Norm. Op grond hiervan, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Brussel, 21 april 2015

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bvba
Commissaris
vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch
Vennoot
15CW0291

7.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2014

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 105 van het Wetboek van vennootschappen, wordt de jaarrekening van Montea Comm. VA voorgesteld volgens het verkorte-termijn schema.

7.8.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2014 (in duizenden EUR)

BALANS EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 maanden	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	302.117	275.588	248.469
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	125	114	141
C. Vastgoedbeleggingen	241.902	228.270	198.295
D. Andere materiële vaste activa	7.655	7.651	7.883
E. Financiële vaste activa	52.405	39.521	42.119
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	31	31	31
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	141.641	59.941	49.474
A. Activa bestemd voor verkoop	3.775	0	2.225
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	8.603	4.780	3.780
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	116.821	45.025	36.071
F. Kas en kasequivalenten	3.183	3.029	5.957
G. Overlopende rekeningen	9.259	7.107	1.441
TOTAAL ACTIVA	443.758	335.529	297.943
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	182.946	138.457	123.229
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	182.946	138.457	123.229
A. Kapitaal	176.062	137.537	128.340
B. Uitgiftepremies	14.650	1.771	533
C. Reserves	-13.894	-16.821	-2.541
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6.128	15.970	-3.102
MINDERHEIDSBELANGEN	0	0	0
VERPLICHTINGEN	260.812	197.072	174.714
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	201.384	158.148	136.176
A. Voorzieningen	0	0	208
B. Langlopende financiële schulden	176.757	144.318	116.641
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24.627	13.830	19.327
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	59.428	38.924	38.537
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	50.752	28.529	31.851
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.599	2.216	1.905
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.517	2.290	124
F. Overlopende rekeningen	5.560	5.889	4.657
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	443.758	335.529	297.943

7.8.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2014 (in duizenden EUR)

RESULTATENREKENING EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 maanden	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	19.208	18.102	14.523
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-982	-278	91
NETTO HUURRESULTAAT	18.226	17.824	14.614
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.877	2.703	2.465
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.322	-3.232	-3.004
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1.182	1.252	1.666
VASTGOEDRESULTAAT	18.964	18.547	15.741
IX. Technische kosten (-)	-66	-14	-29
X. Commerciële kosten (-)	-130	-76	-76
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-297	-255	-174
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-359	-227	-628
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-9	-39	-115
VASTGOEDKOSTEN	-862	-611	-1.022
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.102	17.936	14.719
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.024	-3.412	-2.764
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-58	-17	230
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.020	14.507	12.185
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	176	716	362
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.772	-3.448	-4.760
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.424	11.776	7.787
XX. Financiële inkomsten (+)	2.487	1.050	1.396
XXI. Netto interestkosten (-)	-7.580	-6.242	-5.575
XXII. Andere financiële kosten (-)	-36	-27	-102
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.962	9.605	-6.570
FINANCIELE RESULTAAT	-7.090	4.386	-10.850
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)	0		
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6.333	16.162	-3.063
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-206	-192	-38
XXVI. Exit taks (-)	0	0	0
BELASTINGEN	-206	-192	-38
NETTO RESULTAAT	6.128	15.970	-3.102
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	7.782	6.588	5.634
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros	0,79	2,42	-0,55

7.8.3 Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2014 (in duizenden EUR)

 VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2012 12 maanden
Netto resultaat	6.128	15.970	-3.102
Andere elementen van het globaal resultaat	-809	-590	-822
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-809	-590	-822
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	0	0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen: Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-63	-191	-128
Globaal resultaat	5.256	15.189	-4.051
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	5.256	15.189	-4.051
Minderheidsbelangen	0	0	0

7.8.4 Resultaatverwerking per 31 december 2014 (in duizenden EUR)

TE VERWERKEN RESULTAAT EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 maanden	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	6.128	15.970	-3.102
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	9.134	-3.224	13.976
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	1.772	3.428	4.760
1a. Boekjaar	1.772	3.428	4.760
1b. Vorige boekjaren	0	0	0
1c. Realisatie vastgoed			
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	0
3a. Boekjaar	0	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	1.962	0	8.033
4a. Boekjaar	1.962	0	8.033
4b. Vorige boekjaren	0	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	-5.497	0
5a. Boekjaar	0	-5.497	0
5b. Vorige boekjaren	0	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	0
6a. Boekjaar	0	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	5.400	-1.155	-2.128
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	3.311
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	7.849	7.447	6.344
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	7.412	5.299	4.529

7.8.5 Uitkeringsplicht per 31 december 2014 (in duizenden euro)

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

1. 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en
2. de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

ARTIKEL 27 UITKERINGSPLICHT EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	7.849
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	7.849
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	9.812
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	9.812
Netto resultaat	6.128
+ Afschrijvingen	127
+ Waardeverminderingen	0
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-1
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	1.962
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-176
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	1.772
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B)	0
+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden	0
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0
Nettovermindering van de schuldenlast (2)	0
Variatie in de schuldenlast in functie van de berekening van de schuldgraad	53.273
Totaal van de verplichtingen	63.534
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.796
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	-535

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van EUR 7.849K.

7.8.6 Art. 617 Wetboek van vennootschappen

Als vennootschap moet Montea zich ook houden aan art. 617 van de Wetboek van vennootschappen waarbij het netto actief door middel van dividenduitkering, niet mag dalen onder het bedrag van het kapitaal en de onbeschikbare reserves.

Volgens onderstaande tabel heeft Montea nog een buffer van EUR 10.506K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van EUR 1,97.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 maanden	IFRS - 31/12/2013 12 maanden	IFRS - 31/12/2012 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	176.062	137.537	128.340
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	14.650	1.771	533
Reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	0	0	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.898	-8.089	-7.499
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-24.627	-13.830	-19.327
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetair activa en passiva (+)	0	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor eigen aandelen	-639	-639	-639
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	1	1	1
Wettelijke reserve (+)	835	829	30
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	157.384	117.580	101.438
Netto Activa vóór dividenduitkering	182.946	138.457	123.229
Vooropgestelde dividenduitkering	15.262	12.978	10.874
Netto Activa na dividenduitkering	167.684	125.479	112.355
Resterende marge na dividenduitkering	10.300	7.899	10.917

De resterende marge, na dividenduitkering, is op het einde van 2014 gestegen tot EUR 10.279K doordat het netto actief van de GVV relatief meer gestegen is dan het bedrag van het niet uitkeerbaar eigen vermogen (beide berekend conform artikel 617 Wetboek van Vennootschappen).

Na uitkering zal het netto-actief lager zijn dan het gestort kapitaal van de vennootschap.

7.8.7 Overzicht van de variaties in het statutaire eigen vermogen en reserves per 31 december 2014

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (‘000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2012	128.340	533	4.958	-3.102	-7.499	123.229
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9.197	1.239	285	0	-590	10.131
Kapitaalsverhoging	9.197	1.239	0	0	0	10.436
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	590	0	-590	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-191	0	0	-191
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	-113	0	0	-113
Subtotaal	0	0	-13.975	19.072	0	5.097
Dividenden	0	0	-10.874	0	0	-10.874
Overgedragen resultaat	0	0	-3.102	3.102	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	15.970	0	15.970
OP 31/12/2013	137.537	1.771	-8.732	15.970	-8.089	138.456
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	38.525	12.879	744	0	-809	51.339
Kapitaalsverhoging	38.524	12.879	0	0	0	51.403
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	809	0	-809	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-63	0	0	-63
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	1	0	-2	0	0	-1
Subtotaal	0	0	2.992	-9.843	0	-6.850
Dividenden	0	0	-12.978	0	0	-12.978
Overgedragen resultaat	0	0	15.970	-15.970	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	6.128	0	6.128
OP 31/12/2014	176.062	14.650	-4.996	6.128	-8.898	182.946

MUTATIE IN RESERVES ('000 EUR)						
	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves
OP 31/12/2012	30	-15.882	-7.499	-11.294	0	32.104
Mutatie tijdens boekjaar	0	-4.887	-590	-8.033	-639	-131
OP 31/12/2013	30	-20.769	-8.089	-19.327	-639	31.973
Mutatie tijdens boekjaar	799	-3.620	-809	5.497	0	1.061
OP 31/12/2014	829	-24.389	-8.898	-13.830	-639	33.033

8. Permanente documenten

8.1 Algemene inlichtingen

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

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

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

8.1.1 Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke en administratieve zetel van Montea Comm.VA in België is gevestigd te B-9320 Erembodegem (Aalst) Industrielaan 27. De zetel van de vaste inrichting in Frankrijk, Montea SCA, is sinds 1 oktober 2010 gevestigd te 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine. De zetel van de vaste inrichting in Nederland, Montea Nederland NV, is sinds 25 september 2013 gevestigd te 1118 BH Amsterdam Schiphol, WTC, Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231.

8.1.2 Rechtspersonenregister

De Vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211. Haar BTW nummer is BE 0417.186.211.

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

De vaste inrichting in Nederland is ingeschreven te Rotterdam onder het RSIN/FI-nummer 853631712801. Haar BTW nummer is NL85361712801.

8.1.3 Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea¹¹⁴ werd opgericht op 26 februari 1977 onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de naam Parou, overeenkomstig een akte verleden voor Notaris Eric Loncin te Puurs, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 16 maart 1977, onder het nummer 836-1. Sinds 1 oktober 2006 is Montea erkend als openbare vastgoedbeleggingsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, of afgekort openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de FSMA.

¹¹⁴ Op 26 februari 1977 werd de NV Parou opgericht door de heer Pierre De Pauw, mevr. Marie-Christine De Pauw, de heer Albert De Pauw, de heer Jozef Roumieux, de heer Lucas Roumieux, de heer Joseph Molleman en mevr. Maria Biesemans. In 2006 werd de naam gewijzigd naar Montea NV. Per 1 oktober 2006 werd de naamloze vennootschap omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen.

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

Zij is onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 30 september 2014 conform een akte verleden voor notaris Vincent Vroninks te Elsene.

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

8.1.4 Duur

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

8.1.5 Boekjaar

Het boekjaar start op 1 januari en sluit af op 31 december van ieder jaar, met uitzondering van het eerste boekjaar dat begonnen is op 1 oktober 2006 en dat afgesloten is op 31 december 2007 en aldus 15 maanden heeft geduurd.

8.1.6 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten kunnen worden geraadpleegd

De statuten van de Vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Dendermonde evenals op de zetel van Montea en op de website www.montea.com.

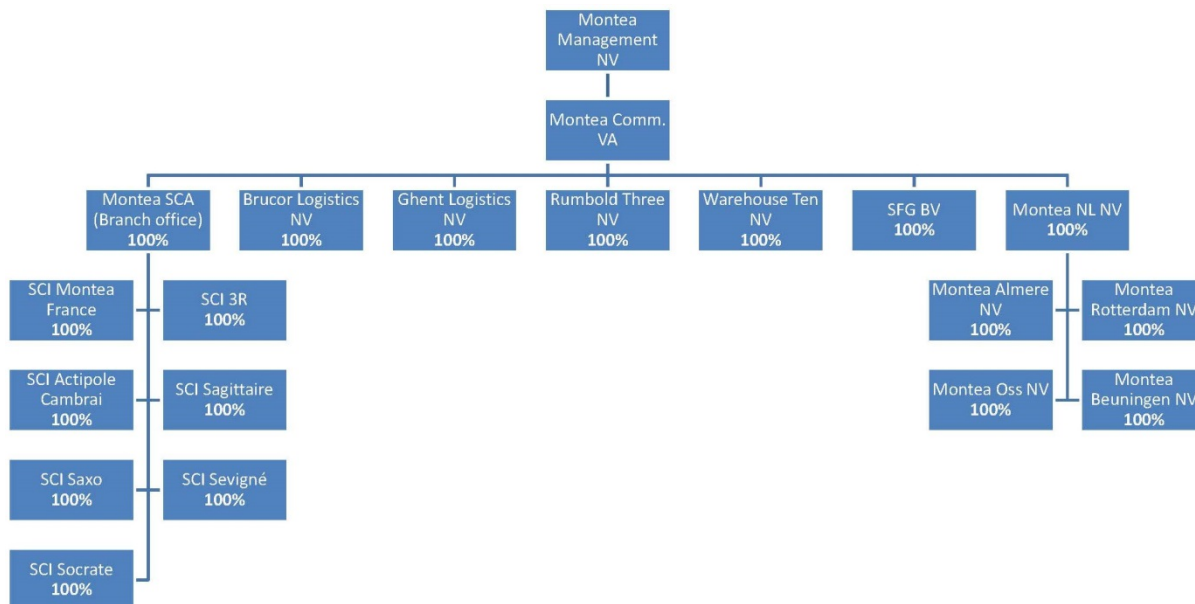
De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Montea werden neergelegd bij de Nationale Bank van België, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake. De beslissingen op het vlak van benoeming en ontslag van leden van de raad van bestuur, worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch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

De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Deze bijeenroepingen en alle documenten die betrekking hebben op de algemene vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com.

Alle persberichten en andere financiële informatie, die door Montea worden verspreid, kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com. De jaarverslagen kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of kunnen geraadpleegd worden op de website www.montea.com. Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd. De jaarverslagen omvatten de verslagen van de vastgoedexpert en van de commissaris.

8.1.7 Groepsstructuur

De groep Montea omvat per 31/12/2014 de volgende ondernemingen:



Montea Management NV

Industrielaan 27, bus 6, B- 9320 Erembodegem (Aalst)
RCB Dendermonde 882.872.026 | BTW BE0882.872.026

Per 1 oktober 2006 werd deze vennootschap aangesteld als Zaakvoerder en beheert in deze hoedanigheid Montea Comm. VA en haar dochtervennootschappen. Deze vennootschap heeft tot doel, in België en in het buitenland, in eigen naam of in naam van derden, voor eigen rekening of voor rekening van derden, daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Montea Comm. VA. De vennootschap, als Zaakvoerder van Montea Comm. VA, handelt in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders. Voor het uitoefenen van haar taken ontvangt de Zaakvoerder van de Vennootschap een vergoeding die ieder jaar wordt berekend¹¹⁵.

1. Montea Comm. VA

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | BTW BE0417.186.211

Montea Comm. VA is een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, gereguleerd door de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

2. Montea SCA¹¹⁶ (Bijkantoor) (100%)

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

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

¹¹⁵ Zie hoofdstuk "Vergoeding van de Zaakvoerder en van de raad van bestuur".

¹¹⁶ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

3. SCI¹¹⁷ Montea France (100%)

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

a. SCI 3R (95%)

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

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95% van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa EUR 1,8 miljoen. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar. De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R¹¹⁸.

b. SCI Actipole Cambrai (100%)

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

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

4. Rumbold Three NV (100%)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
 BTW BE 0885.445.197

5. Warehouse Ten NV (100%)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
 BTW BE 0899.651.046

6. Brucor Logistics NV (100%)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
 BTW BE 0534.920.851

7. Ghent Logistics NV (100%)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
 BTW BE0861.586.563

¹¹⁷ Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

¹¹⁸ De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

8. SFG BV (100%)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW NL853810151B01

9. Montea Nederland NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | BTW NL853208785B01

a. Montea Almere NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | BTW NL853209625B01

b. Montea Rotterdam NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | BTW NL853631712B01

c. Montea Oss NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | BTW NL854488522B01

d. Montea Beuningen NV (100%)

Maatschappelijke zetel: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | BTW NL854488339B01

Op het einde van het boekjaar 2014 bedraagt het personeelsbestand 13 personen, waarvan 10 personen in België en 3 personen in Frankrijk.

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

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

Op het einde van het boekjaar 2013 bedroeg het personeelsbestand 11 personen, waarvan 9 personen in België en 2 personen in Frankrijk.

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

	Aantal sites	Reële waarde van het onroerend vermogen (K€)	Reële waarde zonnepanelen (K€)	Reële waarde ontwikkelingen (K€)
Vastgoedportefeuille	41	400.916	7.527	16.295
België	22	223.741	7.527	0
Montea Comm. VA	18	183.791	7.527	0
Ghent Logistics	1	6.490	0	0
Brucor Logistics	1	4.360	0	0
Warehouse Ten NV	1	14.800	0	0
Rumbold Three NV	1	14.300	0	0
Frankrijk	15	120.725	0	0
SCA Montea	5	62.495	0	0
SCI Montea France	4	27.525	0	0
SCI 3R	1	1.495	0	0
SCI Actipole Cambrai	1	6.220	0	0
SCI Sagittaire	1	8.010	0	0
SCI Seigné	1	7.600	0	0
SCI Socrate	1	5.015	0	0
SCI Saxo	1	2.365	0	0
Nederland	4	56.450	0	16.295
Montea Almere NV	1	15.800	0	0
Montea Rotterdam NV	1	14.000	0	0
Montea Beuningen NV	1	13.420	0	0
SFG BV	1	13.230	0	16.295

8.2 Maatschappelijk kapitaal

Het geconsolideerde maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt EUR 178.414.971,96 inclusief de kosten van de kapitaalverhoging en de variaties in waarde van de eigen aandelen.

KAPITAAL EN AANDELEN	(x EUR 1.000)	Aantal aandelen
Oprichting 17/10/2006	62.380	2.855.607
OP 31/12/2006	62.380	2.855.607
OP 31/12/2007	62.380	2.855.607
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 26 maart 2008) Partiële splitsing waarbij de vastgoedbedrijfstaking van Unilever Belgium BVBA wordt overgedragen aan Montea	21.972	729.747
OP 31/12/2008	84.352	3.585.354
Kapitaalvermindering (zie persmededeling 7 december 2009) Kapitaalvermindering door incorporatie van geleden verliezen (van EUR 84.352.467,07 naar EUR 68.964.362,33).	-15.388	0
OP 31/12/2009	68.964	3.585.354
Kapitaalverhoging door inbreng in geld (zie persmededeling 7 mei 2010) Uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen tegen EUR 19,50 per aandeel	39.418	2.048.772
OP 31/12/2010	108.382	5.634.126
	0	0
OP 31/12/2011	108.382	5.634.126
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 11 december 2012) voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9 door middel van koop-/verkoopovereenkomst	21.104	814.148
OP 31/12/2012	129.486	6.448.274
Kapitaalsverhoging door middel van inbreng in natura (keuzedividend) Verwerving van aandelen van Acer Parc NV door middel van koop-/verkoopovereenkomst (zie persmededeling 19 juni 2013) Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal Verwerving via inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV (zie persmededeling 19 december 2013)	2.804 6.477	139.622 221.066
OP 31/12/2013	138.767	6.808.962
Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal (Zie persmededeling 24 juni 2014)	39.648	1.945.416
OP 31/12/2014	178.415	8.754.378

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 8.754.378 volledig volstorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

De Zaakvoerder is door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van EUR 178.414.971,96. Deze machtiging is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf deze publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot 21 oktober 2019. Deze machtiging is hernieuwbaar.

Sinds 30/09/2014 werd nog geen gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal.

8.3 Verklaringen

8.3.1 Verantwoordelijke personen

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

De raad van bestuur van Montea Management NV verklaart dat:

- de jaarrekeningen die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

8.3.2 Informatie van derden

De statutaire zaakvoerder, Montea Management NV, verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de statutaire zaakvoerder op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden¹¹⁹.

8.3.3 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag omvat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de huidige verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

8.3.4 Scheidsrechterlijke procedures

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

¹¹⁹ Montea bevestigt hierbij dat het de toestemming ontvangen heeft om de informatie van derden te publiceren in dit jaarverslag.

8.3.5 Verklaringen betreffende de bestuurders

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

- In de loop van de vijf voorgaande jaren (i) werd geen enkele bestuurder veroordeeld voor fraude, (ii) was geen enkele bestuurder, in de hoedanigheid van lid van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan, betrokken bij een faillissement, surseance of ontbinding, (iii) werd geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging gesteld en/of was het voorwerp van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en (iv) werd geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of 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. Montea wijst erop dat één van haar bestuurders voor feiten voorafgaand aan zijn mandaat bij Montea en zonder connectie met Montea het voorwerp heeft uitgemaakt van een definitieve administratieve sanctie met betrekking tot artikel 25, eerste paragraaf, 1°, a) van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten. Deze sanctie was het voorwerp van een niet nominatieve bekendmaking. Met “bestuurders” worden ook de vaste vertegenwoordigers van de bestuurders-rechtspersonen bedoeld.
- Met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Montea Management NV en de bestuurders wel een managementovereenkomst die voorziet in de betaling van een vergoeding¹²⁰.
- Dat de bestuurders geen aandelen van Montea bezitten.
- Dat er tot nu toe, met uitzondering van de uitvoerende bestuurders en sommige leden van het uitvoerende management, geen enkele optie op de aandelen van Montea werd toegekend.

Er heeft na 31 december 2014 geen betekenisvolle wijziging plaatsgevonden in de financiële en handelspositie van de groep waarvoor gecontroleerde financiële informatie is gepubliceerd.

8.3.6 Verklaringen betreffende de jaarrekeningen

Vanaf hoofdstuk 7 in dit jaarverslag, worden de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen van 2014 vergeleken met 2013 en 2012. Voor meer informatie over de toelichtingen over het jaar 2013 en 2012 verwijzen wij naar de respectievelijke jaarverslagen van 2013 en 2012 zoals gepubliceerd op de website van Montea (www.montea.com).

8.4 Statuten

De meest recente versie dateert van de kapitaalverhoging van 30 september 2014. Elke wijziging van de statuten van Montea dient te verlopen conform de regels uiteengezet in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV Wet en het GVV KB.

OPRICHTINGSAKTE:

De vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor Meester Eric Loncin, Notaris te Puurs, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart nadien, onder nummer 836-1.

¹²⁰ Zie hoofdstuk “Executive management en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder”.

WIJZIGENDE AKTEN:

- processen-verbaal opgemaakt door notaris **François De Clippel**, te Dendermonde, op 1 oktober 2006, houdende onder meer wijziging van het doel, omzetting van de vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen met bevakstatuut, en houdende ondermeer voorwaardelijke fusies met verschillende vennootschappen en kapitaalverhogingen door inbrengen in natura, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 2006 onder de nummers 20061024/0162795-0162796-0162797-0162798-0162799-0162800-0162801-0162802-0162803, welke akten werden bekrachtigd bij akte op 17 oktober 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 december daarna, onder nummer 20061206-0182828.
- proces-verbaal verleden voor notaris **François De Clippel**, te Dendermonde, op 19 december 2007, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2008, onder nummer 08011153.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 25 maart 2008, houdende kapitaalverhoging als gevolg van de partiële splitsing van de vennootschap “Unilever Belgium”, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april daarna, onder nummer 08052478.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyersoens**, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgeenoot notaris **Vincent Vroninks**, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 november 2008, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf december daarna, onder nummer 08191881.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyersoens**, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgeenoot notaris **Vincent Vroninks**, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 31 december 2009, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari daarna, onder nummer 10014627.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, voornoemd, op 2 juli 2010, houdende kapitaalverhoging en wijziging van artikel 6 van de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna, onder nummer 10105283.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Nicolas Moyersoens, voornoemd, vervangende zijn ambtsgeenoot notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 mei 2011, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna, onder nummer 11092467.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 december 2012, houdende wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 januari 2013, onder nummer 13014427.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 juni 2013, houdende vaststelling kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 juli daarna, onder nummer 0101481.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 19 december 2013, houdende vaststelling kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura – wijziging aan de statuten, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 januari daarna, onder nummer 14006289.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, geassocieerd notaris te Elsene, op 24 juni 2014, houdende vaststelling kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 juli daarna, onder nummer 14147364.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris Stijn Raes, geassocieerd notaris te Gent, vervangende zijn ambtsgeenoot, notaris Vincent Vroninks, voornoemd, territoriaal belet, op 30 september 2014, houdende ondermeer machtiging inzake het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten – doelwijziging).

Deze lijst is afgesloten na het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door notaris Vincent Vroninks, voornoemd, op 30 september 2014.

STATUTEN:**HOOFDSTUK I – NAAM – DUUR – ZETEL – DOEL ARTIKEL 1. NAAM****Artikel 1 – Vorm en benaming**

1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen met de benaming: “Montea”.

1.2. De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (afgekort, openbare GVV) zoals bedoeld in artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de GVV wet genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. De maatschappelijke benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht” en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding. De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna het GVV koninklijk besluit genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de GVV wetgeving genoemd).

1.3. De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen zoals bedoeld in het artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 2 - Beherende vennoten - aandeelhouders

De Vennootschap is samengesteld uit twee categorieën van vennoten:

1. de naamloze vennootschap Montea Management, beherende vennoot die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Vennootschap. De beherende vennoot neemt de functies waar van het beheer van de vennootschap overeenkomstig het artikel 11 van de statuten.

2. de aandeelhouders die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng en dit zonder hoofdelijkheid.

Zij mogen zich in geen enkel geval mengen met het beheer van de Vennootschap.

Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber.

ARTIKEL 3. ZETEL

De maatschappelijke zetel is gevestigd te B-9320 Erembodegem, Industrielaan 27. Hij kan bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten; de zaakvoerder geniet de volledige bevoegdheid om de wijziging in de statuten die eruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van zaakvoerder zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

ARTIKEL 4. DOEL

4.1. De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

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

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV wet.

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

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

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

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende 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 het vastgoed van de Vennootschap 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.

ARTIKEL 5. VERBODSBEPALINGEN

De Vennootschap kan geenszins:

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

Artikel 6 – Duur

6.1. De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

6.2. Deze Vennootschap zal geen einde nemen door de ontbinding, de uitsluiting, de terugtrekking, het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of elke andere reden van de stopzetting van de functies van de zaakvoerder.

HOOFDSTUK II – KAPITAAL – AANDELEN**ARTIKEL 7. KAPITAAL**

7.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op honderd achtenzeventig miljoen vierhonderd veertienduizend negenhonderd eenenzeventig euro zesennegentig eurocent (178.414.971,96 EUR) en is verdeeld over acht miljoen zevenhonderd vierenvijftigduizend driehonderd achtenzeventig (8.754.378) volledig volgestorte aandelen zonder nominale waarde die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk één/acht miljoen zevenhonderd vierenvijftigduizend driehonderd achtenzeventig (1/8.754.378) aandelen.

7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van honderd achtenzeventig miljoen vierhonderd veertienduizend negenhonderd eenenzeventig euro zesennegentig eurocent (178.414.971,96 EUR) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014.

De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

De zaakvoerder is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 7.4 van de statuten.

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

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot 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 30 september 2014, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden.

7.4. Kapitaalverhoging

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

Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken.

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

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

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

7.5. Kapitaalvermindering

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

7.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

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

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

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

Artikel 8 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de Titularis genoemd) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van de inschrijvingen die op hen betrekking hebben in het register van de aandelen op naam.

Artikel 9 - Andere effecten

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van vennootschappen voorziet.

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

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

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

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

TITEL III – BESTUUR EN TOEZICHT

Artikel 11 – Zaakvoering

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

11.2. Werd benoemd als enige statutaire zaakvoerder voor een duur van tien (10) jaar startende op 1 oktober 2006: de naamloze vennootschap Montea Management, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, opgenomen in het rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.

11.3. De zaakvoerder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die afhankelijk van de aard van de 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 – 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 – Notulen

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

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

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

Artikel 14 – Bezoldiging van de zaakvoerder

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

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

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

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

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

Artikel 15 – Bevoegdheden van de zaakvoerder

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

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

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

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

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

Artikel 16 – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur van de zaakvoerder richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratiecomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden. De raad van bestuur van de zaakvoerder kan in zijn midden en onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 17 – Effectieve leiding

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

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de 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 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten

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

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

Artikel 19 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst 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.

TITEL IV – ALGEMENE VERGADERING

Artikel 20 – Bijeenkomst

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

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

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

De drempel vanaf wanneer 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 – 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 22 – Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de in de uitnodiging vermelde plaats.

De zaakvoerder kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de anderen personen die in onverdeeldheid zijn, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

Artikel 23 - Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder.

De voorzitter wijst de secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder moeten zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 24 – 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.

Artikel 25 - Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De beslissingen van de algemene vergadering, met inbegrip van de wijziging van de statuten, worden slechts geldig genomen mits instemming van de zaakvoerder.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen.

Op een gewone of bijzondere algemene vergadering kunnen onthoudingen, blanco of ongeldige stemmen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen. Op een buitengewone algemene vergadering worden onthoudingen, blanco of ongeldige stemmen echter beschouwd als stemmen tegen.

Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het maatschappelijk doel of teneinde de Vennootschap toe te staan over te gaan tot de inkoop van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, door vier vijfde van de stemmen.

Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Artikel 26 – Stemming per brief

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap indien de zaakvoerder hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de vergadering moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend, dat de handtekening moet worden gelegaliseerd en dat het geheel uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

Artikel 27 - Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De afschriften of de uittreksels van de notulen die moeten dienen in rechte of anderszins worden ondertekend door twee bestuurders van de zaakvoerder.

Artikel 28 – Algemene vergadering van de obligatiehouders

De zaakvoerder en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders bijeenroepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

TITEL V – BOEKJAAR - JAARREKENING - DIVIDENDEN - JAARVERSLAG**Artikel 29 – Boekjaar - Jaarrekening**

Het boekjaar vangt aan op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de zaakvoerder een inventaris alsook de jaarrekening op.

De zaakvoerder stelt een verslag op (het “jaarverslag”), waarin de raad verantwoording aflegt voor zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het “controleverslag”).

Artikel 30 - Dividenden

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

Artikel 31 - Interim-dividenden

De zaakvoerder kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van interim-dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 32 - Terbeschikkingstelling van de jaar – en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV wetgeving.

De jaar en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

TITEL VI – ONTBINDING - VEREFFENING**Artikel 33 – Verlies van kapitaal**

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet de zaakvoerder aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 34 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de zaakvoerder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van artikel 14 van de statuten.

In het geval de zaakvoerder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door één of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke of rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, onder voorbehoud van het akkoord van de beherende venno(o)t(en).

De algemene vergadering zal zijn (hun) bevoegdheden en zijn (hun) vergoeding bepalen.

De vereffenaar(s) treedt (trekken) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 35 - Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaats vinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volstorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

TITEL VII – ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN**Artikel 36 – Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van de statuten worden de Zaakvoerder en de vereffenaar(s) geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel, waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hen geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 37 – Rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar beherende veno(o)t(en), haar aandeelhouders, obligatiehouders, zaakvoerder, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 38 – Gemeen recht

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

Artikel 39 - Overgangsbepalingen

De rechtspersonen die, op de datum van inwerkingtreding van de GVV wet, een functie uitoefenen van bestuurder van de raad van bestuur van de zaakvoerder mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de desbetreffende rechtspersoon permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

De eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van GVV wet, belast waren met de effectieve leiding van de Vennootschap, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de permanente vertegenwoordiger van de desbetreffende eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

Voor gelijkvormige coördinatie van de statuten.

8.5 De geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV) in België, de *Société d'Investissement Immobiliers Cotée (SIIC)* in Frankrijk

De geregementeerde vastgoedvennootschap in België

De geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV) die door de Wet van 12 mei 2014 betreffende geregementeerde vastgoedvennootschappen werd ingevoerd, maakt de oprichting in België mogelijk van vennootschappen voor de belegging in vastgoed, zoals die in tal van andere landen bestaan: Real Estate Investments Trusts (REITs) in de Verenigde Staten, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, G-REITs in Duitsland, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) in Frankrijk en UK-REITs in het Verenigd Koninkrijk. Het statuut maakte het voorwerp uit van de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende geregementeerde vastgoedvennootschappen.

De belangrijkste kenmerken van de geregementeerde vastgoedvennootschap zijn:

- o moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- o notering op de beurs, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- o staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA);
- o kan alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;
- o kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor;
- o risicospreiding: niet meer dan 20 % van de geconsolideerde activa van de Vennootschap mag (i) in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt noch (ii) in "ander vastgoed" zoals gedefinieerd in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV Wet ;
- o de (enkelvoudige en geconsolideerde) schuldgraad is beperkt tot 65% van de (enkelvoudige en geconsolideerde) activa; de toekenning van zekerheden en hypotheek is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de GVV en haar dochtervennootschappen en tot 75% van de waarde van een bepaald vastgoed;;
- o zeer strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- o trimestriële beoordeling van het vermogen door een onafhankelijke vastgoedexpert;
- o boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; geen afschrijvingen;
- o de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden op verkoop verminderd met de exploitatiekosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor wat de GVV betreft (maar niet voor de dochtervennootschappen ervan); wel belastingen op de verworpen uitgaven en de abnormale en goedgunstige voordelen;
- o ten minste 80% van het bedrag van het gecorrigeerde statutair resultaat¹²¹ en de netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsverplichting, moet verplicht worden uitgekeerd;
- o de eventuele daling van de schuldgraad in de loop van het boekjaar kan evenwel worden afgetrokken van het verplicht uit te keren bedrag;
- o roerende voorheffing van 25%, bevrijdend voor de natuurlijke personen die in België verblijven;

De vennootschappen die een vergunning als geregementeerde vastgoedvennootschap verkrijgen of die met een geregementeerde vastgoedvennootschap fuseren, zijn onderworpen aan een belasting (exit taks), die gelijkgesteld is aan een liquidatiebelasting, op de netto latente meerwaarde en op de vrijgestelde reserves van 16,5% (vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%).

¹²¹ Berekend op basis van het schema vermeld in Bijlage C van het GVV KB.

De “Société d’Investissements Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea heeft eveneens een bijkantoor in Frankrijk met het statuut van SIIC *Société d’Investissements Immobiliers Cotée*) en staat eveneens genoteerd op de tweede markt van Euronext Paris, de tweede notering na Euronext Brussels. In Frankrijk heeft Montea in 2007 geopteerd voor het statuut van SIIC om ook in dit land de voordelen te kunnen genieten die samenhangen met het statuut van aanvankelijk vastgoedbevak (nu GVV). De fiscale kenmerken van de GVV en de SIIC zijn vrij gelijklopend: zij zijn bijvoorbeeld allebei vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden. De winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed (bijvoorbeeld dividenden) zijn daarentegen wel onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Wanneer het statuut van GVV of SIIC wordt verkregen, is de onderneming een eenmalige bevrijdende belasting, “exit taks” genaamd, verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudkundige waarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op SIIC bedraagt 16,5%. De betaling van de exit-taks voor SIIC is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar. In België moet ten minste 80% van het bedrijfsresultaat worden uitgekeerd. In Frankrijk bedraagt dit percentage 85%, maar dan na aftrek van de afschrijvingen.

De bepalingen met betrekking tot de uitkering van de meerwaarden op de verkoop van vastgoed verschillen echter grondig. In België moeten zij ten belope van ten minste 80% worden uitgekeerd indien de winst niet opnieuw wordt geïnvesteerd. Voor de SIIC daarentegen moet ten minste 60% worden uitgekeerd op het einde van het tweede jaar volgend op hun realisatie. En nog steeds voor de SIIC geldt dat de dividenden van de dochtervennootschappen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting integraal moeten worden uitgekeerd in het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen. Voor wat de structuur van het aandeelhouderschap betreft, moet de “free float” van gereglementeerde vastgoedvennootschappen, dit is het aantal aandelen dat niet vast wordt aangehouden, ten minste 30% bedragen. In Frankrijk moet dat 40% zijn. Voor de SIIC geldt geen maximale schuldgraad. Voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen bedraagt de maximale schuldgraad 65%.

9. Woordenlijst

GVV KB

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen

GVV Wet

Wet van 13 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen

IPO

Openbare aanbieding van de aandelen Montea die afliep bij toelating van deze aandelen op 17 oktober 2006 tot Euronext Brussels

Montea

Montea Comm. VA, commanditaire vennootschap op aandelen met maatschappelijke zetel aan de Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0417.186.211.

Montea Management

Montea Management NV, naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel aan de Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het Rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.