



JAARVERSLAG 2015

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 2015
- 4.7 Bestemming van het resultaat
- 4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum
- 4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2016
- 4.10 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

5 Montea op de beurs

- 5.1 Evolutie van het aandeel Montea
- 5.2 Aandeelhouderschap
- 5.3 Agenda van de aandeelhouder

6 Corporate social responsibility

7 Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2015

- 7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015
- 7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2015
- 7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling
- 7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2015
- 7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen
- 7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2015
- 7.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2015
- 7.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2015

8 Permanente documenten

- 8.1 Algemene inlichtingen
- 8.2 Verklaringen
- 8.3 Maatschappelijk kapitaal
- 8.4 Statuten
- 8.5 Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap – GVV in België, SIR in Frankrijk en FBI in Nederland

9 Woordenlijst

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

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

Per 31/12/2015 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 749.009 m², verspreid over 45 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).

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

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

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

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 verklaart 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 gereglementeerde 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 aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde 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 19 april 2016.

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 panden en kunnen desgevallend een negatieve invloed hebben op de activiteiten van Montea. Anderzijds hebben deze macro-economische indicatoren eveneens een impact op de financieringsbronnen voor bestaande en toekomstige investeringen.

b) Beheersing van de risico's

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

1.1.2 Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

a) Beschrijving van de risico's

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

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

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

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

b) Beheersing van de risico's

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

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

Dankzij onder meer deze benadering is Montea er steeds in geslaagd om de leegstand te beperken. Sinds haar beursintroductie heeft Montea nooit een bezettingsgraad gehad van minder dan 91%. Het streefdoel van Montea is een constante bezettingsgraad van meer dan 95% te handhaven (96,0% per 31/12/2015).

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

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

Door haar aanpak is Montea er in de meeste gevallen eveneens in geslaagd een hogere huurprijs te bedingen dan de geschatte huurwaarde. Op basis van de vastgoedschatting ligt de gemiddelde huurprijs t.o.v. de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte, 9,3% hoger in België, 9,6% hoger in Frankrijk en 2,2% lager in Nederland.

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

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

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 31/12/2015 nog slechts 7,7% 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 2015 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 9,1% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten. De waarde van het grootste vastgoedgeheel in de portefeuille vertegenwoordigt 7,7% 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 2015 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 2015 bedroeg € 154K. De impact van de index kan, voor een variatie van 100 basispunten, geschat worden op € 0,3 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.

⁴ Berekend op basis van het netto huurresultaat van Montea per 31/12/2015.

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 6,8 jaar per 31 december 2015 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 maandelijkse, tweemaandelijks of op kwartaalbasis.

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

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

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 2015 werd een totaal van € 992K gependeed aan kosten die niet konden worden doorgefactureerd aan de huurders. Daarenboven werd een bedrag van € 4,9 miljoen geïnvesteerd in verbeterings- en renovatiewerken aan de bestaande portefeuille. Dit bedrag komt overeen met 1,0% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Mocht het vertrek van bepaalde personeelsleden in een sleutelfunctie zich voordoen, dan kan Montea deze sleutelfuncties tijdelijk opvangen via "outsourcing". Montea biedt een marktconform verloningspakket en voorziet haar mensen op regelmatige basis van additionele cursussen, 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 wederverhuur, 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 België, Nederland als in Frankrijk en dit onder leiding van de Chief Operating Officer.

1.2.4 Risico van vernieling van de gebouwen

a) Beschrijving van de risico's

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

b) Beheersing van de risico's

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

Op 31 december 2015 bedroeg de verzekerde waarde⁸ van de vastgoedportefeuille € 216,8 miljoen in België en € 99,1 miljoen in Nederland. Deze dekt volledig de reële waarde van de gebouwen (excl. de reële waarde van de terreinen) van de vastgoedportefeuille in België en Nederland op diezelfde datum.

63,7% van de reële waarde van de sites in Frankrijk (met een totale reële waarde van € 85,8 miljoen) worden direct door Montea verzekerd. Deze verzekering (met een waarde van € 77.667 miljoen⁹) dekt de reële waarde van de gebouwen op deze sites. De overige sites in Frankrijk worden door de huurder verzekerd¹⁰.

Tijdens het jaar 2015 werd een totale premie van € 418.042,01 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 (€ 256.996,16).

⁷ De gemiddelde waarborg voor huurderwing bedraagt 2 jaar.

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

⁹ 63,7% van de reële waarde van de sites in Frankrijk (€ 134,7 miljoen) met een reële waarde van € 85,80 miljoen, wordt door Montea verzekerd. De rest van de portefeuille in Frankrijk wordt door de huurder zelf verzekerd. Dit betreft 3 sites waarvan de grootste site Saint-Cyr-en-Val in Orléans is met een reële waarde van € 37,0 miljoen

¹⁰ De grootste site is die van Saint-Cyr-en-Val te Orléans (volledig verhuurd aan FM Logistics) met een reële waarde van € 37,0 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 (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) niet (of pas later) over te nemen, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde resultaten van Montea en haar toekomstige vastgoedportefeuille.

b) Beheersing van de risico's

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

1.2.6 Openbaar domein en luchthavenzones

a) Beschrijving van de risico's

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

In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar de opstalrechten die Montea of haar dochtervennootschappen hebben bedongen bij Brussels Airport Company (BAC) op Brucargo, bij Waterwegen en Zeekanaal en bij Gent Zeehaven. Deze opstalrechten kunnen door de opstalgevers vervroegd worden beëindigd om redenen van algemeen belang.

b) Beheersing van de risico's

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

1.3 Financiële risico's

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

1.3.1 Schuldstructuur

a) Beschrijving van de risico's

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldgraad van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%¹¹.

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 diverse obligatie-uitgiftes ((i) van 28 juni 2013¹² ten belope van in totaal € 30 miljoen, (ii) van 28 mei 2014 ten belope van in totaal € 30 miljoen, (iii) van 30 juni 2015 ten belope van in totaal € 50 miljoen) een maximale geconsolideerde schuldgraad bedongen van 65%. Indien Montea deze convenanten schendt, kan elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de maatschappelijke zetel van Montea met een kopie aan de respectievelijke "agent", eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terug betaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door Montea.

b) Beheersing van de risico's

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet in toepassing van het GVV KB een financieel plan worden opgemaakt met een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt weergegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen¹³.

Op 31 december 2015 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 55,8%¹⁴ (t.o.v. 52,1% per 31 december 2014) op geconsolideerd niveau en 55,5% 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 € 145 miljoen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% te bereiken. Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 28,6% (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 145 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van € 10,4 miljoen en de reële waarde van de ontwikkelingen van € 25,6 miljoen) volledig met schulden gefinancierd. Montea heeft met haar banken convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet mag stijgen boven de 60%.

¹¹ Artikel 23 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

¹² In het jaarverslag 2013 stond verkeerdelijk de datum van 23 juni 2013.

¹³ Art. 24 van het GVV KB.

¹⁴ De schuldgraad wordt berekend volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Hierdoor bedraagt de geconsolideerde schuldcapaciteit aldus € 58 miljoen (additionele groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 58 miljoen t.o.v. actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille, inclusief de reële waarde van de zonnepanelen van € 10,4 miljoen en de reële waarde van de ontwikkelingen van € 25,6 miljoen). Dit komt neer op een mogelijke aangroei van de vastgoedportefeuille met 11,4% 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 15,4% of 7,7% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 65% of 60% te bereiken.

1.3.2 Liquiditeitsrisico

a) Beschrijving van de risico's

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

- **Kredietlijnen**

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

Daarenboven bestaat het risico tot opzegging van de bilaterale kredietlijnen door de annulering, opzegging of herziening van de financieringscontracten als gevolg van het niet-nakomen van de verbintenissen ("convenanten") die bij het aangaan van deze financieringscontracten werden bedongen. Het verlies door Montea van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap zou technisch gezien een *event of default* kunnen uitmaken onder de meeste kredietlijnen van Montea (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 hypotheekleningen en voorschotten verstrekt of ontvangen met uitsluiting van de kredietlijnen zoals hierboven vermeld.

➤ **Obligatie-uitgiftes voor in totaal € 110 miljoen**¹⁵

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

Ingevolge artikel 5.6.3 van de algemene voorwaarden van deze obligatie-uitgiftes (*Terms and Conditions*) kan Montea verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties bij het optreden van een wijziging in de controle over Montea. Iedere obligatiehouder zal in dat geval het recht hebben om de wederinkoop van zijn obligaties door Montea te vorderen ten belope van 100,00 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. Montea Management NV is op 1 oktober 2006 benoemd als statutair zaakvoerder van Montea voor een periode van tien jaar. Indien Montea Management NV niet tijdig als statutair zaakvoerder zou worden herbenoemd, zou dit krachtens artikel 5.6.3 van de respectieve *Terms and Conditions* eveneens als een controlewijziging worden beschouwd.

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

b) Beheersing van de risico's

Op 31 december 2015 heeft Montea in totaal € 205 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 183 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2016 zal € 16,7 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of geherfinancierd. Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van Montea, wordt verwezen naar punt 4.5 van dit jaarverslag.

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

Het liquiditeitsrisico wordt ingeperkt door:

- de diversificatie van de financieringsbronnen: de totale financiële schuld exclusief de ontvangen huurwaarborgen (ten belope van € 294,7 miljoen) bestaat voor 62,1% uit opgenomen kredietlijnen, uit 37,4% aan obligatieleningen en uit 0,5% 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 2015 werd de totale te vervallen bestaande schuld o.a. geherfinancierd door de uitgifte van twee obligatieleningen van elk € 25 miljoen met een looptijd van respectievelijk 10 en 12 jaar (voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 26 juni 2015). Momenteel analyseert Montea haar schuldpositie om, voorafgaand aan de vervaldatum van haar kredietlijnen, voorbereid te zijn om haar schuld te herfinancieren tegen marktconforme voorwaarden.

¹⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar de persberichten van 24/06/2013, 20/05/2014 en 26/06/2015 of www.montea.com.

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 schulden¹⁶ en de obligatieleningen¹⁷ 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.

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

De totale schuldpositie op 31/12/2015 bedraagt € 294,7 miljoen. Rekening houdend met 3 obligatieleningen met vaste rentevoet, de nog uitstaande leasingschulden alsook de lopende hedgingsinstrumenten bedraagt het hedgingpercentage 82,0%. 70,6% van deze schuld betreft een financiële schuld met variabele rentevoeten. Aldus is 18% of € 53 miljoen van de totale schuldpositie blootgesteld aan de variabele interestvoeten.

Tijdens het jaar 2015 werden geen nieuwe IRS contracten afgesloten. In 2015 werden wel drie bestaande IRS contracten vervangen door drie nieuwe IRS contracten ("blend and extend").

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. Zo ook geldt het omgekeerde. Deze negatieve of positieve variaties kunnen het netto resultaat beïnvloeden maar hebben geen invloed op het netto courant resultaat. Dit jaar werden positieve variaties op de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten opgetekend.

¹⁶ Montea heeft een financiële schuld aangaande lopende financiële overeenkomsten van € 1,6 miljoen (1% 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).

¹⁷ Montea heeft in 2015 twee obligatieleningen uitgegeven waarvan één met een variabele interestvoet van EURIBOR 3 maanden + 205 basispunten en één met een vaste interestvoet van 3,42%, in 2014 aan een vaste interestvoet van 3,355% en in 2013 aan een vaste interestvoet van 4,107%. Voor meer informatie wordt verwezen naar de persberichten van 26/06/2015, 20/05/2014 en 24/06/2013.

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

Rekening houdend met de financiële schulden met variabele interestvoet, de indekkingsinstrumenten, de obligatieleningen met vaste interestvoet en de vaste rentevoeten op de financiële overeenkomsten, bedroeg de gemiddelde rentelast in 2015 3,07%¹⁸ (inclusief bancaire marges).¹⁹

Op basis van de bestaande schuldpositie op 31 december 2015 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 (€ 0,5 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.

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, 27%²⁰.

¹⁸ Deze financiële kost is een gemiddelde over het volledige boekjaar 2015, 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 2015.

¹⁹ Voor meer informatie omtrent de financieringspolitiek wordt verwezen naar punt 4.5.

²⁰ De verhoging van de roerende voorheffing naar 27% op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge art. 91-94 van de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht van 26/12/2015 (B.S. 30/12/2015). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2016. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden 25%.

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 in behandeling bij het Nederlandse Ministerie van Financiën en de Nederlandse Belastingdienst. De Nederlandse Belastingdienst heeft op 23 oktober en 27 oktober 2015 bij beschikking goedgekeurd dat Montea Nederland N.V. tesamen met haar dochtervennootschappen een fiscale eenheid vormt voor de heffing van vennootschapsbelasting.

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 gebouwen²¹. 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.

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 mogelijk een risico inhouden voor de bodem.

²¹ 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.

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 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 € 92 miljoen in België, Frankrijk en Nederland bevestigt Montea ook in 2015 haar groeiverhaal. In België mocht Montea haar rol als specialist in logistiek vastgoed verder opnemen door ondermeer twee ontwikkelingen op maat te Erembodegem en Vorst (beide opgeleverd in het eerste kwartaal van 2016 en tevens respectievelijk verhuurd aan Movianto en CdS). Daarenboven bestendigde Montea eveneens haar groei op de Nederlandse markt met 3 acquisities ('s Heerenberg - verhuurd aan JCL Logistics, Apeldoorn - verhuurd aan HSL en Tilburg - verhuurd aan Groep Versteijnen) en de oplevering van het build-to-suit project in Heerlen (verhuurd aan DocMorris). Eind 2015 werd reeds gestart met een nieuw build-to-suit project in Schiphol dat naar alle waarschijnlijkheid zal opgeleverd worden in het derde kwartaal van 2016 (verhuurd aan Bakkersland).

Naast de groei werd ook de focus gelegd op de performantie van de bestaande portefeuille en hield Montea de bezettingsgraad doorheen het jaar boven de 95% om het jaar te eindigen met 96,0%. Daarenboven werd ook gewerkt aan de gemiddelde duurtijd van de huurcontracten, die 6,8 jaar bedroeg op 31/12/2015.

Het onder controle houden van de schuldgraad in dit groeiverhaal was een derde belangrijke realisatie in 2015. Enerzijds verhoogde Montea het eigen vermogen door de inbreng in natura voor de financiering van het project te Apeldoorn en het keuzedividend, anderzijds werd de verdere diversificatie van de schuld voortgezet door de uitgifte van een tweede additionele obligatielening en de herfinanciering van de vervallen financiële bankschuld. Bij deze herfinanciering van de schulden werd rekening gehouden met de verlenging van de duurtijd van de financieringen (> 5 jaar) en de egale afloop van de financieringen (+/- € 40 miljoen per jaar die komt te vervallen). Het onder controle houden van de financieringskost was een derde belangrijke realisatie in 2015.

De vastgoedportefeuille van 749.009 m², verdeeld over 45 verschillende sites, levert een gemiddeld netto rendement op van 7,58% (contractuele jaarlijkse huurinkomsten excl. concessiebetalingen t.o.v. de reële waarde van de vastgoedportefeuille). Dit rendement is op basis van huurcontracten met +/- 65 grote en kleinere klanten die actief zijn in heel uiteenlopende sectoren, gaande van logistiek (DHL, FM Logistics, Fedex, Dachser, JCL Logistics, Groep Versteijnen, Chronopost en Norbert Dentressangle), over de industrie (BF Goodrich, Brossette en Jan De Nul, enz.) tot consumentengoederen (Unilever, H&M en Barry Callebaut).

Daarnaast is Montea zich in 2015 blijven toeleggen op het actief beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium.

Het netto huurresultaat bedraagt € 34,3 miljoen, wat overeenstemt met een stijging van 27,9% ten opzichte van 2014. Montea ondertekende nieuwe huurcontracten en verlengde bestaande huurcontracten. Hiermee slaagde Montea er in het jaar af te sluiten met een bezettingsgraad van 96,0%²².

De operationele marge voor het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt 85,8% voor het volledige jaar 2015, een verhoging met 0,7% ten opzichte van 2014.

²² 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.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 55,8%. De financiële schuld wordt voor 57% van de financiële schuld t.o.v. de banken gedekt door contracten die samen een vaste financieringsgraad garanderen van 3,47%²³.

Tot slot vestigen we uw aandacht op drie bijkomende elementen van het resultaat die eveneens een invloed hebben op het netto resultaat van € 24,0 miljoen maar niet op het netto courante resultaat van € 21,1 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 vastgoedgoeddeskundigen) van € 2,5 miljoen en een kleine positieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39) opgenomen gedurende het boekjaar, ten gevolge van de evolutie van de lange termijn interestvoeten (€ 0,5 miljoen, volledig in het resultaat opgenomen).

Op basis van het bovenstaande, bedraagt het netto resultaat € 24,0 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 € 21,1 miljoen, wat een stijging vertegenwoordigt van 38,2% t.o.v. vorig jaar.

De Raad van Bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 17 mei 2016 voorstellen om een bruto dividend per aandeel uit te keren van € 2,03 voor het volledige jaar 2015 (€ 1,97 per aandeel voor het boekjaar 2014). Dit komt overeen met een netto dividend van € 1,4819 per aandeel, ten opzichte van € 1,4775 in 2014.

De raad van bestuur wenst ten slotte het volledige team van Montea te danken voor haar dagelijkse inzet en geleverde prestaties in 2015.


Dirk De Pauw
Voorzitter van de raad van bestuur

Jo De Wolf*
Chief Executive Officer

* Vaste vertegenwoordiger van Jo De Wolf BVBA

²³ 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 2015.

3. Kerncijfers

		31/12/2015	31/12/2014
		12 maanden	12 maanden
Vastgoedportefeuille			
Vastgoedportefeuille - Gebouwen			
Aantal sites		45	41
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille			
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	682.503	632.818
Kantoren	M ²	66.506	58.248
Totale oppervlakte	M²	749.009	691.066
Ontwikkelingspotentieel	M ²	119.569	149.944
Waarde van het onroerend vermogen			
Reële waarde (1)	K€	480.721	400.916
Investeringswaarde (2)	K€	503.980	418.729
Bezettingsgraad			
Bezettingsgraad (3)	%	96,0%	96,6%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen			
Reële waarde	K€	10.369	7.527
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen			
Reële waarde (1)	K€	25.640	16.295
Geconsolideerde resultaten			
Netto courant resultaat			
Netto huurresultaat	K€	34.290	26.819
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (4)	K€	29.437	22.821
Operationele marge (5)	%	85,85%	85,1%
Financieel resultaat (excl. IAS 39) (6)	K€	-8.016	-7.226
Netto courant resultaat (7)	K€	21.097	15.271
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode		9.211.701	7.781.658
Netto courant resultaat / aandeel	€	2,29	1,97
Niet courant resultaat			
Resultaat op de vastgoedportefeuille (8)	K€	2.475	1.632
Resultaat op de financiële instrumenten (9)	K€	438	-10.796
Netto resultaat	K€	24.010	6.107
Aantal aandelen die recht hebben op het resultaat van de periode		9.211.701	7.781.658
Netto resultaat / aandeel	€	2,61	0,78
Geconsolideerde balans			
Eigen vermogen (excl. Minderheidsparticipaties)	K€	208.157	183.338
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€	306.564	236.473
Balanstotaal	K€	549.685	453.867
Schuldratio (10)	%	55,8%	52,10%
Net Actief / aandeel (11)	€	22,60	20,94
Net Actief / aandeel (excl. IAS 39) (11)	€	25,22	23,76
Beurskoers (12)	€	39,20	34,39
Premie / (discount)	%	55,4%	44,8%

(1) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels. Het bedrag van € 503.980K (vastgoedbeleggingen in rubriek I.C van de balans) verschilt met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 480.721K Het verschil heeft grotendeels te maken met de reële waarde van de projectontwikkelingen en de materiële vaste activa 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) Netto financieel resultaat zonder rekening te houden met de variatie van de waarderingen van de financiële indekkingsinstrumenten.

(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 geregelde vastgoedvennootschappen.

(11) Totale activa van de vennootschap verminderd met de totale schulden van de vennootschap, gedeeld door het aantal aandelen.

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

- **Pure player**

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

- **Eindinvesteerder**

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

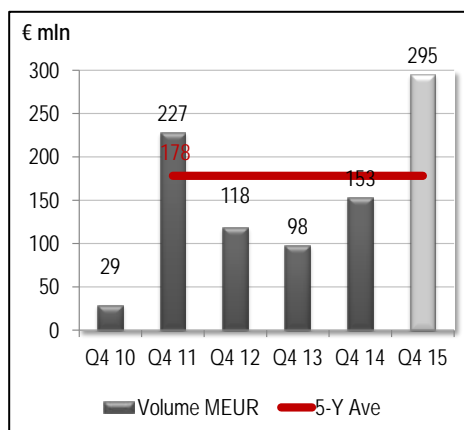
4.2 Vastgoedverslag²⁴

4.2.1 De Belgische logistieke vastgoedmarkt

“Beperkt aanbod limiteert de investeringsvolumes”

4.2.1.1 Overzicht investeringsmarkt

Investerings in industrieel vastgoed stegen 47% jaar-op-jaar in 2015 tot een totaal volume van € 339.700.000, waarvan 87% werd geïnvesteerd in logistiek en 13% in semi-industriële panden. Het semi-industriële segment werd ondersteund door de eigenaar-bezetter transacties dat 34% van het totale volume vertegenwoordigde in 2015. Het hoofdvolume werd echter geïnvesteerd in de logistieke markt, met een markant totaal volume van € 295.000.000, een stijging van 93% ten opzichte van 2014. Het totale investeringsvolume zou nog hoger zijn geweest indien er meer producten zouden beschikbaar geweest zijn. De koperszijde werd gedomineerd door lokale Belgische REIT's (56%), terwijl de 'pooled' fondsen uit de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk actief waren in grote portfolio deals die goed waren voor respectievelijk 20% en 8% van het geïnvesteerde volume in logistiek vastgoed. De top-3 kopers waren de Belgische GVV WDP en Montea en Logicor (Blackstone Group) die de Belgische markt in kwam door de overname van de logistieke portefeuille van Axa. De ontwikkelaars waren dominant aan de verkoperszijde wat neerkomt op 42% van het investeringsvolume, gevolgd door publieke instellingen en corporates die elk 20% vertegenwoordigden van het geïnvesteerde volume. De grootste investeringstransacties van 2015 waren de overname door Logicor van de logistieke portefeuille van Axa voor € 60.000.000 (9 units), de overname van het 90.000 m² grote distributiecentrum van DHL Supply Chain in Bornem door de Belgische GVV WDP voor € 58.000.000, en de overname door een andere Belgische GVV, Montea, van de logistieke hub van DHL Aviation op Brussels Airport voor € 30.500.000. De prime yield voor de logistieke markt met conventionele huurcontracten daalde met 50 basispunten jaar-op-jaar, tot 6,5%. De prime yield blijft onder neerwaartse druk gezien het gebrek aan topproducten en de sterke interesse van zowel nationale als internationale investeerders voor deze beleggingscategorie.



Het laatste kwartaal van 2015 was een uitstekend kwartaal voor industriële investeringen, met € 96 miljoen geïnvesteerd in logistiek en € 25,5 miljoen geïnvesteerd in semi-industrieel, waardoor het wereldwijde totaal voor het jaar op iets minder dan € 340 Mio lag. Het volume geïnvesteerd in industrieel vastgoed in 2015 betekende een stijging van 44% ten opzichte van 2014, en was 78% boven de 5-jaren gemiddelde voor de periode 2010-2014.

²⁴ Bron: Verslag opgesteld door Jones Lange Lasalle op 16/02/2016. 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.

De grootste transactie van het vierde kwartaal was de verkoop van de 156.000 m² logistieke portefeuille van Axa België aan Logicor, een private equity fonds van de Blackstone Group, dat de Belgische markt binnen komt via deze portefeuille van 9 logistiek vastgoed panden in Vlaanderen. Twee andere grote logistieke deals voor dit kwartaal waren de verkoop en gedeeltelijke lease-back van de GLS cross-dock portfolio voor € 23 miljoen en de verkoop van twee gebouwen van Vos Logistics in Vlaanderen, voor € 13 miljoen, gekocht door een particuliere investeerder. JLL fungeerde als sell-side agent in beide transacties. De prestaties van deze beleggingscategorie bevestigt dat, samen met retail, de industriële vastgoedmarkt een valabel alternatief is voor investeringen in kantoren en voor financiële producten. De vraag naar deze beleggingscategorie is hoog en toprendementen blijven onder neerwaartse druk, maar het beperkte aanbod belemmert de uiteindelijke investeringsvolumes. Prime logistiek yields zijn dit kwartaal stabiel gebleven op 6,5% en prime semi-industriële yields op 7,25%.

4.2.1.2 Outlook investeringsmarkt

Investment market > 2.5 MEUR		2014	2015	Change		
				Q-o-Q	Y-o-Y*	
Investment volume global (MEUR)		236,0	339,7	na	44%	<input type="checkbox"/>
Investment Volume Industrial (MEUR)	Logistics	153,0	295,0	na	93%	<input type="checkbox"/>
Investment Volume Industrial (MEUR)	Semi-industrial	83,0	45,0	na	-46%	<input type="checkbox"/>
Prime Yield %	Logistics	7,00	6,50	-	-50 bps	<input type="checkbox"/>
Prime Yield %	Semi-industrial	7,75	7,25	-	-50 bps	<input type="checkbox"/>

Eind 2015 bedroeg de prime yield voor logistiek vastgoed 6,50% voor 6/9 jaar huurcontracten en 7,25% voor de semi-industriële panden. Beide indicatoren daalden met 50 bps in 2015 als gevolg van het beperkte aanbod en de hoge interesse van de investeerders. De vraag van zowel internationale als nationale investeerders zal naar verwachting hoog blijven, maar de investeringsvolumes zullen worden gehinderd door het ontbreken van attractief product, wat extra druk op de rendementen zal zetten.

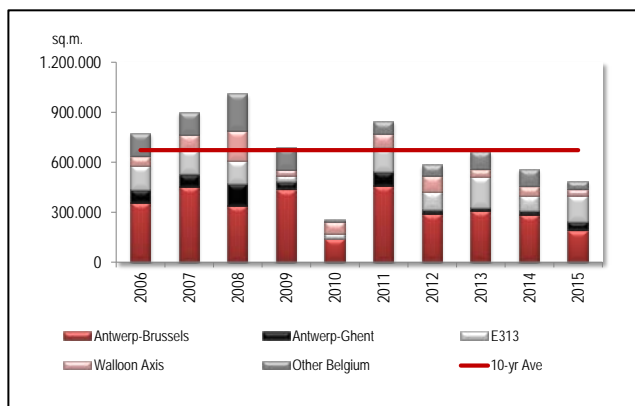
4.2.1.3 Overzicht huurmarkt

- Take-up in de industriële markt is anders geëvolueerd in de twee marktsegmenten, logistiek en semi-industrieel. De logistieke take-up kelderde in 2015 met een take-up volume van 483.000 vierkante meter, 13% minder dan in 2014 en 19% lager dan het 5-jaars gemiddelde.
- Build-to-suit projecten domineerden de take-up en vertegenwoordigden 75% van het volume in de categorie boven de 20.000 m²
- Met 40% van het verhandelde volume, blijft de as Antwerpen-Brussel de belangrijkste logistieke as in België. De as E313 Antwerpen-Limburg-Luik haalde zijn hoogste take-up niveau van de afgelopen 10 jaar dankzij de grote transacties met Mobis Parts, Aldi en H. Essers. De grootste logistieke transactie van het jaar is het build-to-suit project van ongeveer 55.000 m² voor Mobis Parts in Beringen, ontwikkeld door Goodman.
- Terwijl de take-up op de logistieke markt kelderde in 2015, werd een solide take-up niveau genoteerd van 1.031.000 vierkante meter in semi-industriële panden, in lijn met het niveau van 2014 en 10% boven het 5-jaren gemiddelde.
- Het aantal transacties steeg met 6% jaar-op-jaar (688 transacties), terwijl de gemiddelde omvang van de transacties daalde van 1.600 m² in 2014 tot 1.500 m² in 2015. In dit segment waren aankopen voor eigen gebruik (wat neerkomt op 54% van de take-up) en herontwikkeling van oude industriële locaties naar kleinere semi-industriële units de belangrijkste markt drivers.

- De top huurprijzen voor semi-industrieel vastgoed stegen tot 60 € / m² / jaar terwijl top huurprijzen voor logistiek vastgoed stabiel bleven voor het 4^{de} achtereenvolgende jaar op € 55 / m² /jaar. De huurprijzen staan onder opwaartse druk op toplocaties in Brussel.

Take up

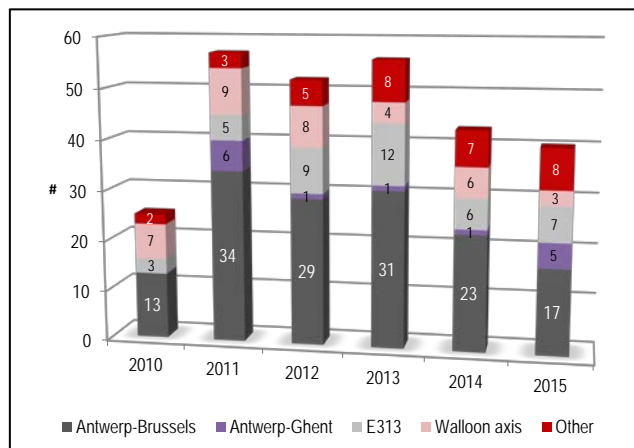
Met een take-up volume van 114.400 m² opgenomen in het laatste kwartaal van 2015, bedraagt het volume van het volledige jaar iets minder dan 483.000 vierkante meter. De jaarlijkse take-up was 13% lager dan het take-up niveau van 2014 en 19% onder het 5-jaren gemiddelde voor de periode 2010-2014. In vergelijking met de gemiddelde jaarlijkse take-up voor de periode 2011-2015, die op bijna 624.000 vierkante meter staat, is er een verschil tot wel 23%. Het kwartaalgemiddelde in 2015 was 120.000 vierkante meter, 27% lager dan het kwartaalvolume opgenomen in de afgelopen 5 jaar. Take-up in het tweede en derde kwartaal was boven het 5-jaren gemiddelde voor dat kwartaal, maar take-up niveaus in het eerste en het laatste kwartaal van het jaar waren zwak. Drijfveren achter de take-up blijven de centralisatie en optimalisatie van de logistieke supply chains. In 2016 zal er naar verwachting een opleving zijn omdat er een lichte stijging is in de vraag en de e-commerce veranderingen zullen tweeebrengen in de logistieke supply chains die naar verwachting invloed zullen hebben op de vastgoedmarkt. Sleutel op de deur projecten vertegenwoordigen bijna 80% van het take-up volume in de categorie boven de 20.000 m² en alle top-3 transacties waren build to suit projecten. Onmiddellijke leegstand in deze categorie blijft zeer laag, variërend tussen 0% op toplocaties tot maximaal 5% in gedecentraliseerde zones. De grootste transactie van het laatste kwartaal was op de E313-as, de verhuur van 26.000 m² aan H.Essers in Beringen, de vijfde grootste transactie van het jaar. De top 3 transacties in 2015 waren de overname door Mobis Parts Europe van een 58.000 vierkante meter build to suit project gebouwd door ontwikkelaar Goodman in Beringen op de E313-as, een 42.000 m² build to suit voor Aldi in Turnhout, ook op de E313, en de voor-verhuring aan DHL van een 36.500 vierkante meter groot build to suit project op Brussels Airport door MG Real Estate ontwikkeld in samenwerking met GVV Montea.



As E313 en as Antwerp-Ghent presteren boven hun 5-jaren gemiddelde

Terwijl 40% van het take-up volume in 2015 zich op de as Antwerpen-Brussel situeerde, de belangrijkste logistieke as in het land, was de as E313 goed voor het hoogste volume in take-up in de categorie boven de 20.000 m². Het ontwikkelingspotentieel op deze as trok gebruikers aan zoals Mobis Parts en H. Essers op de industriële zone van Beringen, terwijl Aldi haar activiteiten uitbreidt en zal verhuizen naar een nieuw 42.000 m² distributiecentrum in de industriële zone van Turnhout. In totaal werden dit jaar 40 transacties opgenomen, met de as Antwerpen-Brussel en de E313 as samen goed voor 60% van de transacties. De as Antwerpen-Brussel presteerde onder het gemiddelde, zowel in termen van het aantal transacties (# 17) als het totale volume (191.500 m².) respectievelijk 35% en 37% onder hun 5-jaren gemiddelden. De E313 as Antwerpen-Limburg-Luik presteerden sterk in 2015, met het hoogste volume aan transacties ooit op de as, zijnde 158.000 m² in 7 transacties.

De enige andere as die beter presteerde dan zijn 5-jaren gemiddelde, was de as Antwerpen-Gent, die beter presteerde zowel in volume (50.500 m² tegen een gemiddelde van 30.000 m²) als in het aantal transacties (# 5 tegen gemiddeld 2). Afgezien van de as Antwerpen-Brussel, presteerden de Waalse as (-46%) en de gedecentraliseerde industriële zones (-28%) een stuk onder hun 5-jaren gemiddelde. Vooruitkijkend verwachten we meer transacties op de Waalse as, met de ontwikkeling van de trimodale site Trilogiport in Luik.



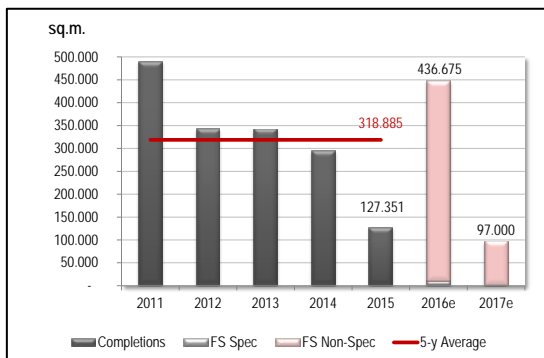
Grootste marktsegment presteert boven zijn 5-jaren gemiddelde

Het aantal geregistreerde transacties in 2015 was 15% onder het 5-jaren gemiddelde van 47. Meer transacties werden geregistreerd in het kleinste segment onder 5.000 m², waaronder verlengingen van bestaande contracten en 'last mile' logistiek, en in het grootste marktsegment boven de 20.000 vierkante meter, waarbij 7 van de 10 transacties build to suit projecten betroffen. De mid-market segmenten presteerden onder hun 5-jaars gemiddelde, tot 60% onder de 5-jaren gemiddelde van het segment tussen de 10.000 en 20.000 m² zowel in aantal transacties als in volume. De gemiddelde omvang van de transactie van een logistiek transactie in 2015 was 12.100 vierkante meter, 2,5% lager dan de gemiddelde grootte van 12.395 vierkante meter opgenomen in de periode van 5 jaar 2010-2014.

Ontwikkelingen

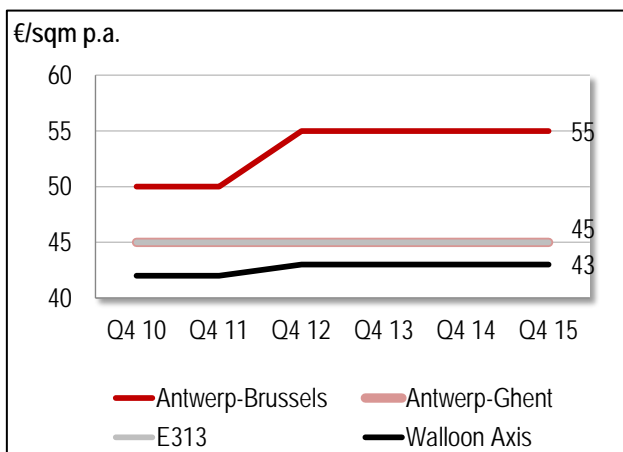
127.350 m² werd ontwikkeld in 2015, allemaal niet-speculatief. Het volume was 60% onder het gemiddelde opgeleverd in de periode van 5 jaar van 2010 tot 2014. Slechts één oplevering werd opgenomen in het laatste kwartaal van het jaar, het 8.000 m² distributiecentrum voor Pharma België in Grimbergen in de Brusselse periferie. De grootste opleveringen in 2015 waren onder meer een nieuw distributiecentrum van 30.000 m² voor Colruyt in Lessines, een uitbreiding van 25.000 m² de DC van Skechers in Luik (Milmort), en 15.000 m² ontwikkeld door MG Real Estate voor Damco in Willebroek.

Van de 11 projecten opgeleverd in 2015, waren 9 projecten voorverhuurd en 2 betroffen overnames van build to suit projecten. Er werden geen speculatieve opleveringen geregistreerd en speculatieve projecten gepland voor de nabije toekomst zijn vrijwel nihil. Aangezien de ontwikkelaars voorzichtig blijven en risico's uit de weg gaan, blijft de pipeline naar verwachting ook non-speculatief in de nabije toekomst. Ter vergelijking, op Europees niveau is de speculatieve ontwikkeling hoger dan in België, maar blijft ze toch beperkt tot 22%, met Rusland en het Verenigd Koninkrijk goed voor 63% van het volume van speculatieve ontwikkeling. Vooruitblikkend zal het volume van 447.000 m² in aanbouw in heel België en gepland voor de voltooiing in 2016 een tegenwicht bieden voor de daling in opleveringen in 2015. In totaal zullen 23 projecten worden opgeleverd in 2016, tegen een jaarlijks gemiddelde van 16 projecten in de laatste 10 jaar. De grootste opleveringen in de komende 12 maanden zal 58.000 m² zijn voor Mobis Parts in Beringen, 44.000 m² voor Lidl in Marche-en-Famenne, en 40.000 m² voor Nike Europe in Ham.



Tophuurprijzen

Sinds het herstel van de financiële crisis in 2012, is de tophuur voor logistiek vastgoed in België stabiel gebleven tussen de € 48 en € 55 / m² per jaar. Dit geldt voor de Brusselse periferie, de toplocatie aan de as Antwerpen-Brussel. Met take-up niveaus aan de lage kant, zal de prime rent naar verwachting stabiel blijven in de nabije toekomst, behalve op toplocaties, waar de schaarste van het product opwaartse druk zet op de huurprijzen. In de Antwerpse regio geldt een tophuur van € 43 tot € 48 per sq.m./jaar. De prime rent op de Antwerpen-Gent as en op de as E313 is € 40 tot € 45 per sq.m./jaar. Op de Waalse as en in Gent variëren de tophuren van € 36 tot € 43 per sq.m./jaar. Secundaire logistiek huurprijzen liggen ongeveer 15% lager.



Top 10 transactions occupier market 2015

Year	Qtr	Municipality	Logistics Axis	Address	m ²	Existing /Project	Type	Occupier
2015	2	Beringen	E313	Industrial zone Ravenshout Noord	58.000	Project	Owner Occup	Mobis Parts Europe
2015	2	Turnhout	E313	Industrial zone Veedijk	42.000	Project	Owner Occup	Aldi
2015	1	Brucargo	Antwerp-Brussels	Brucargo (cargo side)	36.500	Project	Letting	DHL
2015	3	Willebroek	Antwerp-Brussels	De Hulst	29.000	Project	Letting	Federal Mogul
2015	4	Beringen	E313	Olmensesteenweg 55	26.008	existing	Letting	H. Essers
2015	1	Neder-Over-Heembeek	Antwerp-Brussels	Canal Logistics II	21.914	existing	Letting	STIB
2015	3	Gent	Antwerp-Ghent	Canal Gent-Terneuzen	21.200	Project	Letting	DSV Solutions
2015	3	Kontich	Antwerp-Brussels	Satenrozen 13	21.165	existing	Letting	DHL Freight
2015	4	Heppignies	Walloon axis	Rue du Capilône	21.000	Project	Letting	Trafic
2015	4	Gent	Antwerp-Ghent	WDP Port of Ghent	20.000	Project	Letting	Distrilog

4.2.1.4 Outlook huurmarkt

De vraag naar logistieke panden zou kunnen verbeteren in 2016 ondersteund door opkomende supply chain-oplossingen voor aankomende e-commerce activiteiten in België. De leegstand zal naar verwachting laag blijven, op een niveau onder 1% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en minder dan 4% op nationaal niveau. Ontwikkelaars blijven voorzichtig, met name in het segment van de logistieke markt, waar de niet-speculatieve ontwikkelingen de markt zullen blijven domineren in de nabije toekomst en dit tot middellange termijn. Het gebrek aan onmiddellijk beschikbare nieuwe panden, met name in de categorie boven de 20.000 vierkante meter, zal de take-up volumes beperken. Reconvertie van oude industriële sites in nieuwe bedrijventerreinen voor KMO's en aankopen zullen de huurmarkt ondersteunen. De marktvooruitzichten voor de semi-industriële markt blijven positief, aangezien de marktbasis solide is.

Occupier market	Q4 2014	Q4 2015	Change	12 Month outlook
Take-up Belgium c qtr (sq.m.)	141.657	114.439	-19%	□
Take-up LTM sq.m., of which	554.000	483.000	-13%	□
Brussels-Antwerp	286.000	191.500	-33%	□
Antwerp-Ghent	20.000	50.500	153%	□
Antwerp-Limburg-Liège	92.000	158.000	72%	□
Walloon Axis	57.400	37.500	-35%	□
Other Belgium	98.600	45.500	-54%	□
Prime Rent (€ per sq.m. p.a.)	55	55	0%	□
Development volume (sq.m.)	294.000	127.350	-57%	□

4.2.2 De Nederlandse vastgoedmarkt

4.2.2.1 De huurmarkt

Stock

Occupier and investor market		Historical			Verwachting
	Eenheid	2013	2014	2015	2016/2017
Supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	9.45	10.7	11.03	↔ ↑
Mutation supply	Growth compared to the previous year	-0.5%	+13.2%	+3.1%	↔ ↑
Vacancy rate in %	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	5.0%	5.6%	5.7%	↔ ↑

Nederland heeft op dit moment een totale industriële voorraad van ongeveer 192 miljoen vierkante meter, waarvan ongeveer 27 miljoen vierkante meter wordt toegewezen aan het logistieke segment. Ongeveer 20% van de totale voorraad bevindt zich in de provincie Noord-Brabant (ongeveer 39 miljoen vierkante meter), gevolgd door Zuid-Holland, waar zich 17% van de totale voorraad bevindt (ongeveer 32 miljoen vierkante meter) en Noord-Holland 13% (ongeveer 25 miljoen vierkante meter). Als we focussen op de logistieke voorraad, bevindt zich de grootste concentratie (met 30%) in Noord-Brabant, circa 8,2 miljoen vierkante meter, gevolgd door Zuid-Holland met 18%, circa 4,8 miljoen vierkante meter.

Er zijn ongeveer 194.390 industriële gebouwen in Nederland, waarvan 3.150 gebouwen die zijn gericht op het logistieke segment.

Beschikbaarheid

Occupier and investor market		Forecast					
	Unit	2011	2012	2013	2014	2015 Q4	2015/2016
Immediately stock of land available for issue	sq m, in mln	83.7	74.9	62.1	64.4	64.4*	↓
Total industrial supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	10.03	9.5	9.46	10.7	11.03	↔ ↑
Logistic supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	1.5	1.47	1.76	1.99	1.44	↔
Light Industrial supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	8.48	8.01	7.67	8.6	9.53	↔ ↑

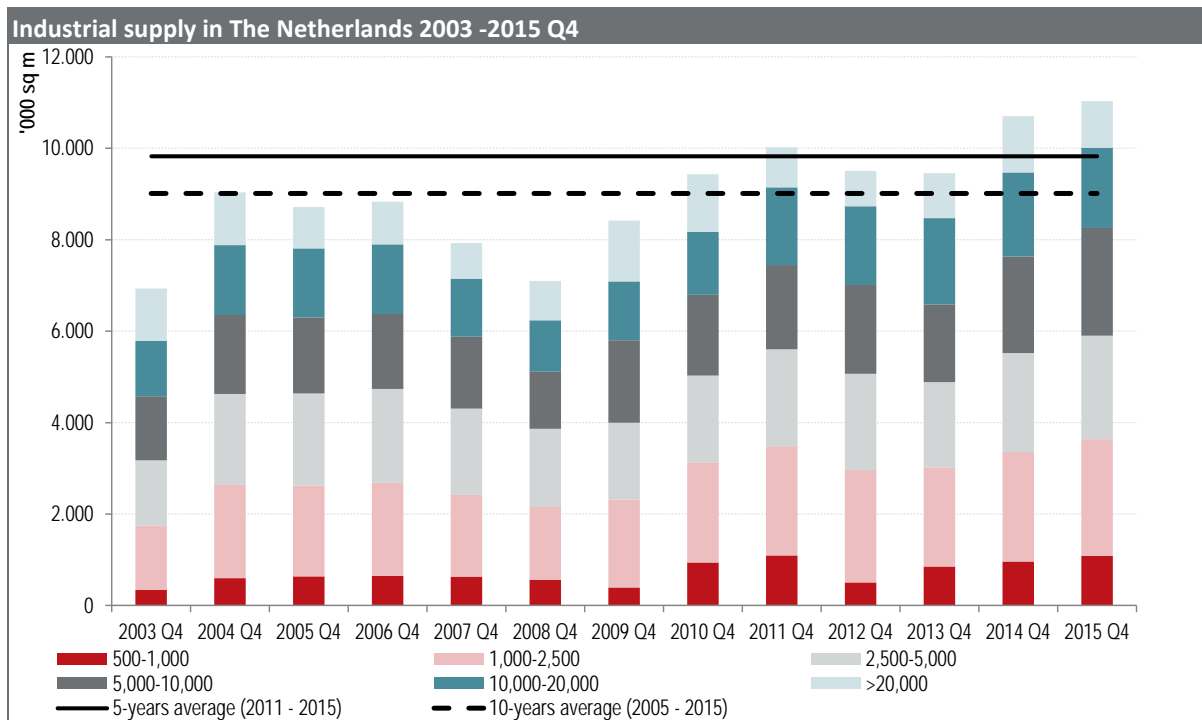
In 2011 bedroeg de beschikbaarheid circa 10.025.000 vierkante meter. Na een lichte daling in 2012 tot ongeveer 9.505.200 vierkante meter, daalde het aanbod verder in 2013 tot ongeveer 9.457.600 vierkante meter. In 2014 steeg het aanbod tot ongeveer 10.702.300 vierkante meter, een stijging van 13,2% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2013. De huidige stock bedraagt ongeveer 11.034.700 vierkante meter.

Tijdens de vorige jaren, steeg de logistieke beschikbaarheid van 1.625.700 vierkante meter in 2010 tot 1.991.900 vierkante meter in 2014. Tijdens de eerste helft van 2015 daalde het aanbod licht en het huidige aanbod bedraagt 1.442.100 vierkante meter.

De semi-industriële beschikbaarheid schommelde in de afgelopen vijf jaar. De beschikbaarheid daalde van 8.481.300 vierkante meter in 2011 tot 8.018.800 vierkante meter in 2012. In 2013 daalde de semi-industriële beschikbaarheid verder tot ongeveer 7.674.000 vierkante meter.

Aan het eind van het vierde kwartaal van 2014 verhoogde de beschikbaarheid sterk tot ongeveer 8.625.500 vierkante meter, een stijging van ongeveer 12,6% in vergelijking met 2013 Q4. De huidige beschikbaarheid bedraagt ongeveer 9.531.900 vierkante meter.

De huidige beschikbaarheid bevindt zich vooral in de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland, Gelderland en Noord-Holland, goed voor respectievelijk 25%, 18%, 12% en 11%. Een groot deel van het huidige aanbod in deze provincies bestaat echter uit verouderd vastgoed.



Source: JLL (2016).

Ontwikkelingen

Gedurende 2014 werd ongeveer 384.800 vierkante meter voltooid. De grootste opleveringen hebben betrekking op 72.400 m² voorverhuurd aan Kuehne & Nagel in Tiel, de voltooiing van 60.000 vierkante meter in Rotterdam, voorverhuurd aan Nippon Express, de voltooiing van 60.000 vierkante meter in Echt, voorverhuurd aan Action, de voltooiing van 50.000 vierkante meter in Tilburg, volledig voorverhuurd aan Tesla en de voltooiing van 45.000 vierkante meter, volledig voorverhuurd aan Brand Loyalty in Venlo.

In 2015 werd een totaal van ongeveer 536.500 vierkante meter voltooid. De grootste opleveringen zijn de 41.500 vierkante meter in Venlo op Businesspark Siberie fase II, gedeeltelijk voorverhuurd (22.500 vierkante meter) aan Seacon Logistics, de voltooiing van 36.600 vierkante meter in Venlo op Trade Port West door Prologis, de build to suit van 36.000 vierkante meter op Trade Park Noord in Venlo, voor Prologis, de build to suit van 35.000 vierkante meter in Zwolle, volledig voorverhuurd aan Wehkamp en de voltooiing van de 30.000 vierkante meter in Venlo op Trade Park Noord, volledig voorverhuurd aan DSV Logistics.

Er is een stevige pipeline van 728.300 vierkante meter logistieke ruimte tot 2017. De grootste verwachte opleveringen zijn de build to suit van 100.000 vierkante meter in Venlo op Trade Port Noord, volledig voorverhuurd aan Michael Kors en de build to suit van 70.000 vierkante meter in Eindhoven, volledig voorverhuurd aan Menlo Logistics Europe. De niet bevestigde pipeline voor logistiek bedraagt ongeveer 1.860.000 vierkante meter. Echter, deze plannen zijn onzeker en hebben geen bekende start of einddatum.

Take-up

Occupier and investor market							Forecast
	Unit	2011	2012	2013	2014	2015	2015/2016
Total Industrial take-up	sq m (> 500 sq m, absolute, in mln)	3,27	3,01	3,4	3,17	4,56	↔ ↑
Logistic take-up	sq m (> 500 sq m, absolute, in mln)	0,87	1,02	0,87	1,1	1,8	↔
Light Industrial take-up	sq m (> 500 sq m, absolute, in mln)	2,47	2,0	2,52	2,1	2,72	↔

In 2012, werd een totaal van ongeveer 3.019.000 vierkante meter verhuurd, een daling van 8,3% ten opzichte van 2011. De grootste transacties hebben betrekking op de huur van 55.000 vierkante meter door Rhenus Contract Logistics op Ekkersrijt in Son en Breugel, de huur van 51.500 vierkante meter van Van Rooijen Logistiek op Achtseweg Noord in Eindhoven, de huur van 42.000 vierkante meter door Microsoft op Wattstraat in Venray en de huur van 40.000 vierkante meter door Philips op de Blakt in Venray.

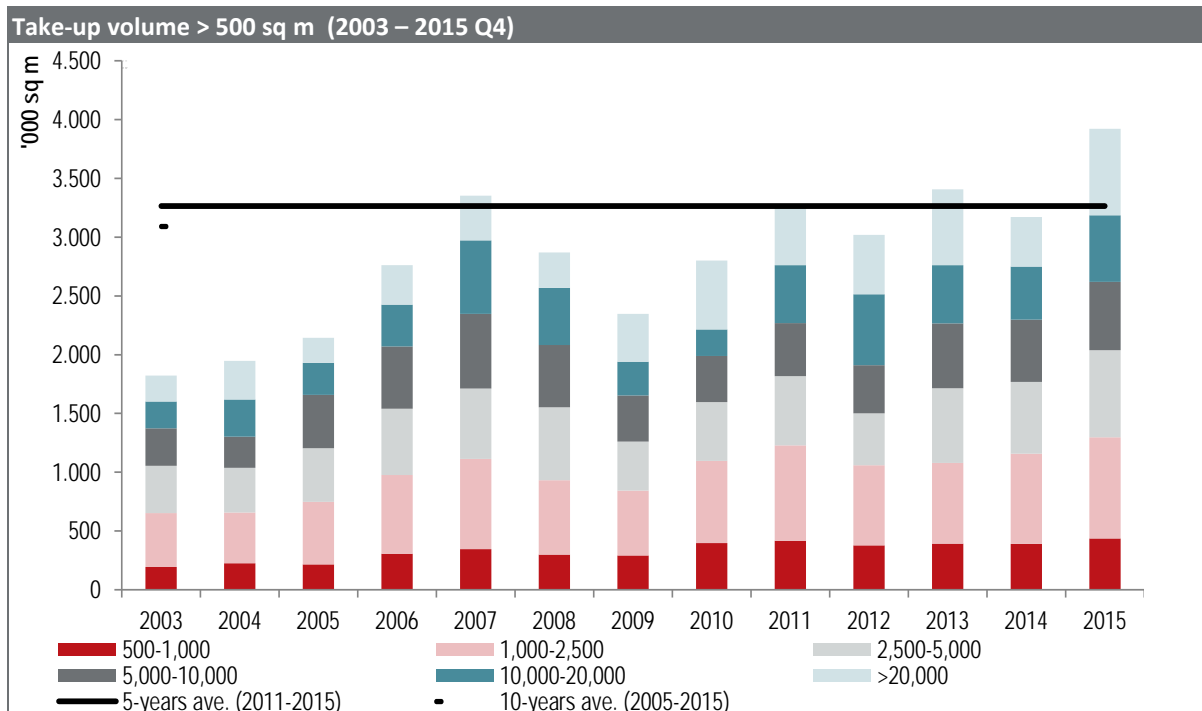
2013 toonde een transactievolume van ongeveer 3.406.600 vierkante meter, een stijging van 12,8% ten opzichte van het voorgaande jaar. De grootste transacties hebben betrekking op de huur van 77.000 vierkante meter van Action in een nog te bouwen logistiek centrum in Echt-Susteren, de huur van 70.700 vierkante meter van Canon Europe in Rotterdam, de huur van 46.200 vierkante meter door DB Schenker Logistics (Nokia) in Tilburg en de acquisitie voor eigen gebruik van 41.000 vierkante meter door Jos Scholman in Nieuwegein.

In 2014 werd een totaal van ongeveer 3.171.200 vierkante meter verhuurd op de Nederlandse industriële markt, een daling van 7% ten opzichte van dezelfde periode van het voorgaande jaar. Ongeveer 1.058.400 vierkante meter van de totale take-up verwijst naar logistiek. De provincies met de hoogste take-up dynamiek zijn Zuid-Holland en Noord-Brabant, ten belope van respectievelijk 27% en 21%.

In de eerste helft van 2015 zorgde een aantal grote transacties voor een explosieve start van het jaar, met een totale take-up van ongeveer 1.662.200 vierkante meter. De totale industriële take-up in het eerste kwartaal bedroeg ongeveer 791.900 m² en in het tweede kwartaal ongeveer 870.900 vierkante meter. Het take-up volume in het derde kwartaal van 2015 bedroeg ongeveer 897.200 vierkante meter. Tijdens het vierde kwartaal van 2015, bedroeg de industriële take-up ongeveer 1.910.800 vierkante meter.

De logistieke take-up bedroeg ongeveer 871.200 vierkante meter in 2013. In 2014, steeg de take-up met ongeveer 21,5% tot een bedrag van ongeveer 1.058.400 vierkante meter. Tijdens de eerste helft van 2015, bedroeg de logistieke take-up ongeveer 607.600 vierkante meter. De grootste transacties hebben betrekking op de huur van circa 100.000 vierkante meter in Waalwijk door Bol.com, de huur van 70.000 vierkante meter in Roosendaal door Primark en de huur van 48.000 vierkante meter in Tilburg door Fujifilm Europe. Logistieke take-up in het derde kwartaal van 2015 bedroeg ongeveer 461.600 vierkante meter, een stijging van ongeveer 40% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. In het laatste kwartaal van 2015 werd ongeveer 730.600 vierkante meter verhandeld in de logistieke sector, een stijging van ongeveer 80% in vergelijking met hetzelfde kwartaal vorig jaar.

Vanwege de schaarste van moderne distributiecentra, hebben de grootste transacties binnen de logistieke markt betrekking op nieuwe ontwikkeling. Enkele recente voorbeelden zijn de ontwikkelingen van Bol.com en Primark, die beiden een nieuw distributiecentrum ontwikkelden om te kunnen voldoen aan hun eigen specifieke eisen.



Tophuurprijzen

Ondanks het tekort aan moderne logistieke ruimten, blijven de huurprijzen in deze sector stabiel. Zowel de bouwkosten als de grondprijzen daalden licht, waardoor de huurprijzen voor nieuwe objecten de huurprijzen van bestaande objecten niet overtroffen. Tophuurprijzen voor de regio Amsterdam-Schiphol bedragen € 85,- per vierkante meter per jaar. In de regio Utrecht bedraagt de tophuur € 62,50 per vierkante meter per jaar en in de regio Tilburg € 49,- per vierkante meter per jaar.

Tophuurprijzen voor de regio Amsterdam-Schiphol, voor semi-industriële panden, bedragen € 90,- per vierkante meter per jaar. In de regio Rotterdam, bedraagt de tophuurprijs € 67,50 per vierkante meter per jaar, in de regio Utrecht tot € 65,- per vierkante meter per jaar en in Tilburg € 57,50 per vierkante meter per jaar.

4.2.2.2 Investeringsmarkt

Tijdens het eerste kwartaal van 2015 werd een totaal van 283.000.000 € geïnvesteerd in de industriële vastgoedsector. Dit is een daling van 9,5% in vergelijking met het eerste kwartaal van 2014. Traditioneel is het eerste kwartaal altijd minder dynamisch. Het industriële investeringsvolume in het tweede kwartaal van 2015 bedroeg circa € 341.000.000. Als gevolg daarvan, bedroeg het totale investeringsvolume in de eerste helft van 2015 circa € 625.000.000.

Vooraf het semi-industriële segment was dominant in het derde kwartaal van 2015. Van het totale investeringsvolume (€ 157.000.000) bedroeg ongeveer 68% of € 107.000.000 semi-industriële investeringen. Eén van de grootste transacties betrof de aankoop door Mstar Nederland Holding van ongeveer 65.500 vierkante meter verdeeld over 10 semi-industriële units van Valad Europa voor € 28.000.000.

Het logistieke investeringsvolume daalde in het derde kwartaal van 2015 ten opzichte van het vorige kwartaal. Het totale logistieke investeringsvolume bedraagt circa € 44.700.000, verdeeld over drie logistieke magazijnen. De grootste transactie in het derde kwartaal heeft betrekking op het nieuw ontwikkelde G-star gebouw van ongeveer 37.200 vierkante meter aan Casablancaweg in Amsterdam, door Delin Capital gekocht voor € 28.900.000.

Het huidige investeringsvolume bedraagt circa € 612.000.000, een stijging van ongeveer 113% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De meeste investeringen dit kwartaal betroffen het logistieke segment, ongeveer € 421.000.000 (68%). De grootste transacties hebben betrekking op de verkoop van de Parcival portefeuille van ongeveer 191.000 vierkante meter die IDI Gazely kocht voor een bedrag van € 104.000.000 van Euroindustrial en de verkoop van een Dok Vast portfolio van ongeveer 104.000 vierkante meter door Segro voor een bedrag van € 93.000.000 van Dokvast.

Yields

Vanwege de populariteit van logistiek vastgoed in Nederland, bevindt het top aanvansrendement (net initial yield) voor de logistieke hotspots zich momenteel binnen een bandbreedte van 5,60% - 6,10% voor Amsterdam Schiphol en Rotterdam. In Noord-Brabant en Noord-Limburg bevindt de prime yield zich binnen een bandbreedte van 5,65% - 6,15% en in Utrecht binnen een bandbreedte van 5,70% - 6,20%.

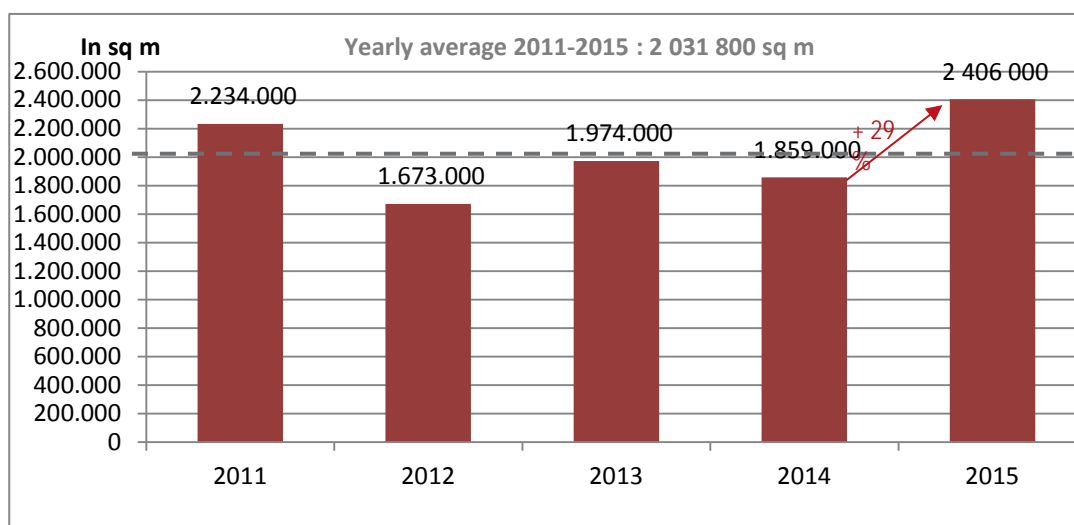
Huidige top netto aanvansrendementen voor de semi-industriële markt vallen binnen een bandbreedte van 7,40% - 7,90% voor Amsterdam en Rotterdam. In Noord-Brabant binnen een bandbreedte van 8,60% - 9,10% en in Utrecht binnen een bandbreedte van 8,35% - 8,85%.

4.2.3 De Franse vastgoedmarkt

4.2.3.1 Overzicht huurmarkt

In oktober 2015, steeg de omzet van de distributiesector licht (+ 0,9%) na een daling in september (-1,0%). Er is duidelijk een herstel in de subsectoren ‘opslag’ en ‘ondersteunende vervoerdiensten’ (+ 3,0% na 1,6%) en, in mindere mate, het vervoer over land en vervoer via pijpleidingen (+ 0,5%) en luchttransport (+ 0,2%) . Aan de andere kant, is er een sterke daling voor vervoer over water (-4,5%, na + 6,7%) en een blijvende daling in de activiteiten van de post en e-mail (-0,6%). De omzet van de distributie sector bleef bijna stabiel over de laatste drie maanden (-0,1%) en steeg op een jaar (+ 0,9%).

Terwijl de primaire indicatoren een lichte verbetering van het economische klimaat aantonen, presteerde de logistieke vastgoedmarkt (> 10.000 m²) veel beter in 2015 met 2,4 miljoen vierkante meter take-up over het hele grondgebied, een stijging van 29% op jaarbasis. In 2014 was de markt meer in evenwicht tussen de belangrijkste logistieke corridor en buitenmarkten, maar in 2015, presteerde de belangrijkste logistieke corridor heel goed met een aandeel van 70% in het totale investeringsvolume.

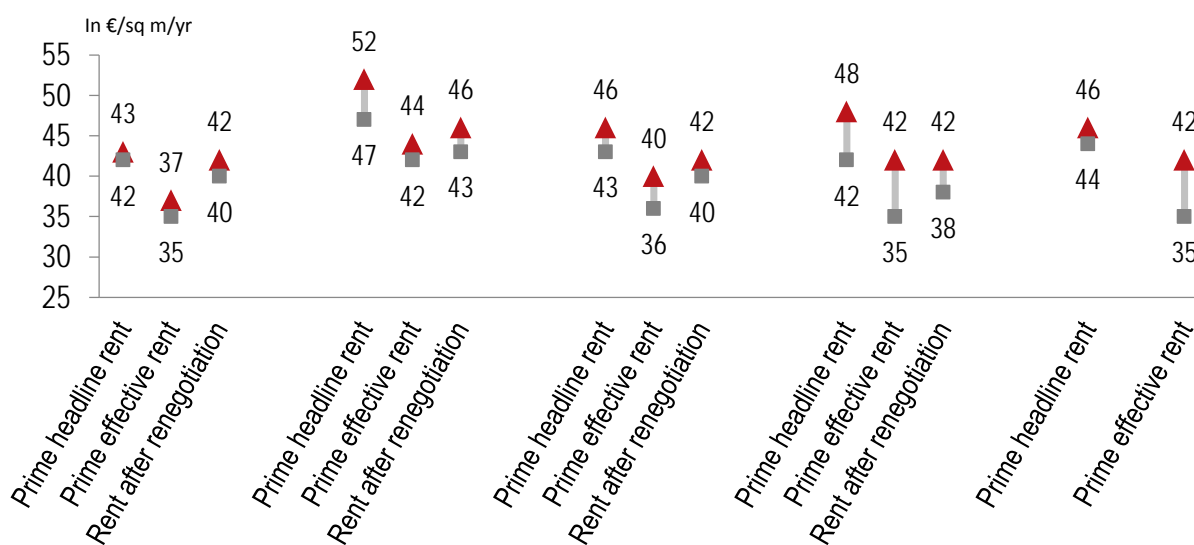


Take-up in France (> 10,000 sq m)

Buiten de belangrijkste logistieke corridor, blijft de markt gedreven door de built to suit activiteiten, goed voor meer dan de helft van de verhuuringen. Retailers, vooral degenen die betrokken zijn bij massa distributie waren weer bijzonder actief in dit soort operaties dit jaar: Carrefour heeft drie transacties getekend die in totaal 190.000 vierkante meter omvatten, ITM verplaatste zich naar Bourges et Castets (Aquitaine) op 83.400 m², terwijl LIDL Bourg-Achard (Normandie) en Sorigny (Center) gekozen heeft om 54.400 vierkante meter te bouwen.

De belangrijkste logistieke corridor registreerde weinig groei op dit type transacties: van de 71 geregistreerde transacties in 2015, waren slechts 12 echte verhuurtransacties. Als gevolg van een gebrek aan voorraad, betrof meer dan de helft van de transacties units die niet voor de eerste keer werden verhuurd.

De huurprijzen zijn stabiel in alle regio's, maar een stijging wordt niet uitgesloten in de belangrijkste regio's waar een gebrek aan kwalitatief aanbod gecombineerd met een schaarste aan land een impact heeft op de gebruikers.



Rental values by markets

Grote transacties in Frankrijk

Market	Occupier	Type	City	Area	L/S
Marseille region	MAISONS DU MONDE	Retailer	Saint-Martin-de-Crau	96,000 sq m	L
Paris region	JJA	Retailer	Vaux-le-Penil	69,659 sq m	L
Cher	CARREFOUR	Retailer	Bourges	68,544 sq m	L
Meurthe-et-Moselle	LCM - GROUPE CARREFOUR	Retailer	Moncel-les-Luneville	63,252 sq m	L
Lyon region	CFA BUT	Retailer	Pusignan	59,391 sq m	L
Maine-et-Loire	CARREFOUR HYPERMARCHÉ	Retailer	Cholet	57,508 sq m	L
Paris region	CAFOM	Retailer	Amblainville	55,746 sq m	L
Nord Pas-de-Calais	ORCHESTRA	Retailer	Saint-Laurent-Blangy	49,550 sq m	S
Cher	ITM	Retailer	Bourges	48,988 sq m	S
Paris region	ACTION	Retailer	Moissy-Cramayel	46,467 sq m	L
Marseille region	CEVITAL	Retailer	Saint-Martin-de-Crau	46,337 sq m	S
Loiret	KUEHNE ET NAGEL	3PL	Ormes	43,512 sq m	L
Lyon region	SNC OIA	Retailer	Satolas-et-Bonce	42,757 sq m	L

Met meer dan 1,9 miljoen vierkante meter aan take-up in 2015, sloot de logistieke sector het jaar sterk af ten opzichte van de drie voorgaande jaren en kwam dicht bij zijn recordniveau in 2011. Terwijl de Parijse markt de economische motor bleef voor groei in de belangrijkste logistieke corridor van Frankrijk met meer dan 50% van het totale investeringsvolume, noteerde de Rhône regio sterke prestaties gedurende het hele jaar.

De midden-segmenten (tussen de 10.000 m² en 40.000 m²), hebben de markt aangestuurd tot boven 1,23 miljoen vierkante m in vergelijking met 760.000 vierkante meter in 2014. Het segment voor transacties boven 40.000 vierkante meter is gegroeid (+ 33% in een jaar). 8 transacties werden in de belangrijkste logistieke corridor gesloten in 2015, wat neerkomt op bijna 466.000 vierkante meter magazijnruimte (in vergelijking met 349.000 vierkante m opgenomen in 2014). Onder de transacties die dit jaar werden afgesloten, zijn deze de meest opmerkelijke: MAISON DU MONDE (96.000 vierkante meter) in Saint-Martin-de-Crau, JJA (70.000 vierkante meter) in Vaulx-le-Penil, BUT (60.000 vierkante meter) in Pusignan en CAFCOM (56.000 vierkante meter) in de gemeente Amblainville.

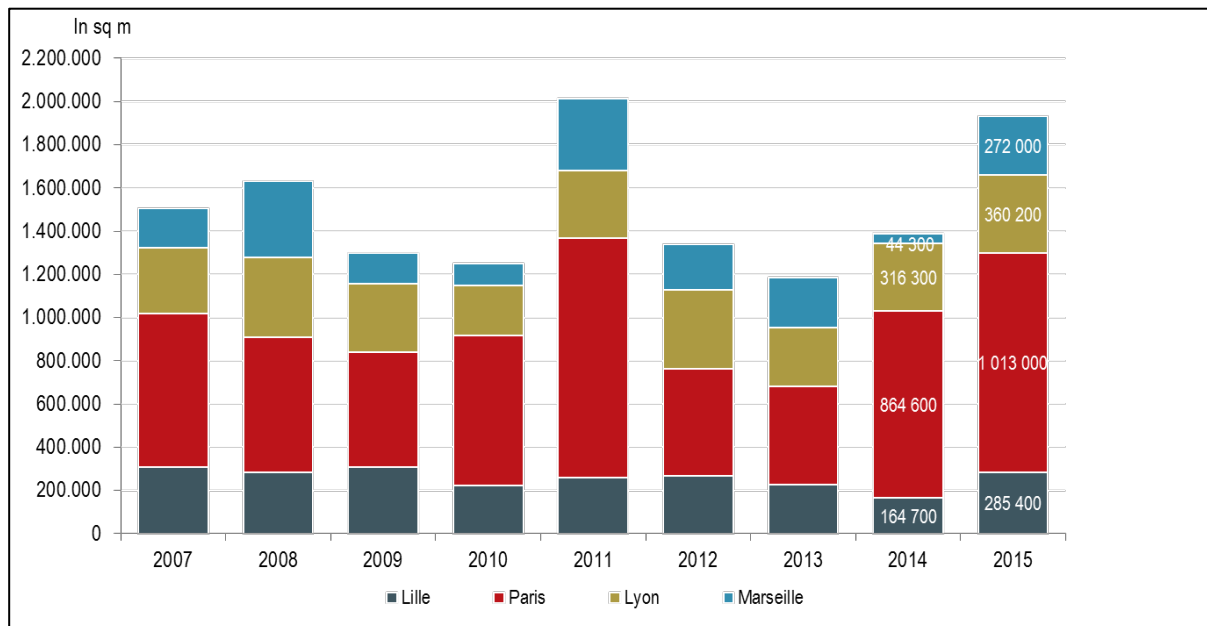
Als het beschikbare aanbod over de Franse logistieke corridor niet evolueert, zal dit gevolgen hebben voor de kwaliteit van de panden in alle regio's: met 1,6 miljoen vierkante meter beschikbaar, vertegenwoordigden de nieuwe panden dit jaar slechts 14%.

Als we kijken naar geplande projecten in de logistieke corridor, zijn er slechts weinigen met een bouwvergunning (minder dan 645 000 vierkante meter), met een bijzondere impact op de build to suit activiteiten, waarvan het aandeel van 22% gedurende meerdere jaren laag is gebleven en veel kleiner is dan in de rest van het land. Als deze projecten zouden worden gelanceerd pre-commercialisering, zouden ze ook de stock aan nieuwe gebouwen kunnen aanvullen in de regio's waar schaarste heerst, zoals in de regio Ile-de-France en in de regio rond Lyon.

De Franse huurmarkt

	Nord Pas-de-Calais	Greater Paris Region	Greater Lyon Region	Greater Marseille Region
Stock	2,780,000 sq m	11,088,000 sq m	5,005,000 sq m	2,528,000 sq m
Take-up	285,400 sq m	1,013,000 sq m	360,200 sq m	272,000 sq m
Average deal	22,000 sq m	15,300 sq m	19,000 sq m	38,900 sq m
Supply within one year*	139,100 sq m	800,100 sq m	379,600 sq m	255,600 sq m
Prime rent (€/sq m/yr)	42 - 43	47 - 52	43 - 46	42 - 48
Effective rent (€/sq m/yr)	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

Breakdown and trend of the take-up on the 4 main markets



4.2.3.2 Investeringsmarkt

De totale volumes geïnvesteerd in logistiek vastgoed vertegenwoordigen 8% van de totale investeringsvolumes in commercieel vastgoed in Frankrijk in 2015, een iets hoger percentage dan het gemiddelde tussen 2004 en 2014 (7%). De markt voor logistieke magazijnen in Frankrijk heeft gestaag vooruitgang geboekt in de loop van het jaar 2015. Met bijna 1,2 miljard euro heeft Q4 alle records gebroken en zelfs de jaarlijkse volumes overtroffen tussen 2008 en 2012. Zo werd meer dan 1,9 miljard euro aan investeringen (+ 82% in één jaar) geregistreerd in de hexagon in 2015: dit is het beste niveau sinds de piek in 2007.

Deze prestatie is te verklaren door het grote aantal transacties van meer dan € 100.000.000 afgerond in 2015: 6 transacties van deze omvang versus 1 enkele transactie in 2014. Vijf van hen hebben betrekking op de verkoop van portefeuilles: die van TIAA en APOLLO overgenomen door CBRE GIP, de GLL portefeuille verkocht aan AEW en ten slotte de portefeuilles van GE en GOODMAN die door BLACKSTONE werd verworven. Deze transacties vertegenwoordigen op zichzelf al meer dan de helft van de volumes geplaatst in Frankrijk op de logistieke markt.

De aantrekkelijkheid van de Franse markt is onmiskenbaar: steeds meer internationale kopers, waaronder de VS, plaatsen van hun kapitaal in de Franse markt. Binnenlandse investeerders zijn goed voor slechts 27% van het geïnvesteerde bedrag in 2015.

Het ontbreken van topproducten, gecombineerd met de interesse van beleggers voor deze activa, hebben opnieuw een neerwaartse druk uitgevoerd op de toprendementen die nu rond 5,80% liggen in Ile-de-France.

Acquéreurs	Vendeurs	Région	Commune	Surface	Prix (en M€)
CBRE GLOBAL GIP	TIAA HENDERSON REAL ESTATE	Portefeuille Pan euro « Viking » – Partie France		441 100 m ²	248
CBRE GLOBAL GIP	APOLLO REAL ESTATE	Portefeuille « Nautilus » – France		439 800 m ²	240
AEW EUROPE	GLL REAL ESTATE PARTNERS	Portefeuille « Corridor » – France		279 900 m ²	196
BLACKSTONE	GE CAPITAL REAL ESTATE	Portefeuille – France		333 300 m ²	150
BLACKSTONE	GOODMAN	Portefeuille Pan euro « Shine » – Partie France		299 700 m ²	149
VEROTRADE	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE	Ile-de-France	Pantin	150 000 m ²	108
PROLOGIS	MAISONS DU MONDE	Portefeuille Mistral – France		137 400 m ²	79,6
AEW	MAISONS DU MONDE	PACA	Saint-Martin-de-Crau	99 300 m ²	65
INDUSTRIAL SECURITIES MANAGEMENT	TIAA HENDERSON REAL ESTATE	Portefeuille « Sunrise » – France		112 600 m ²	58
IDI GAZELEY	FULTON	Portefeuille Ile-de-France		121 000 m ²	55
ROCKSPRING	CBRE GLOBAL INVESTORS	Portefeuille Midas - France		97 600 m ²	48
SCAPRIM	AFFINE	Portefeuille « Corelog » – France		115 900 m ²	42
SEGRO	ID LOGISTICS	PACA	Grans	51 300 m ²	35


4.2.3.3 Outlook investeringsmarkt

Op dit moment is er nog steeds veel geld te investeren in de Franse logistieke markt, en slechts enkele aangeboden individuele topactiva, waarvoor een grote interesse bestaat onder beleggers. De verkoop van portefeuilles zou opnieuw moeten blijven overheersen in 2016: een aantal pan-Europese portefeuilles of 100% Franse portefeuilles moeten worden verkocht tegen het einde van het jaar. Dus, afgaande op het aantal portefeuilles momenteel onder marketing of onder due diligence, zijn wij van mening dat het investeringsvolume weer boven 1,5 miljard euro zal uitkomen eind 2016.

Tegelijkertijd blijven we de terugkeer van de institutionele beleggers op de Franse markt vaststellen - zowel Frans als buitenlandse institutionele beleggers - die wensen om hun activa te diversifiëren. De daling van de prime yields zal naar verwachting doorzetten en in de buurt komen van 5,5%, gezien het gebrek aan aanbod in combinatie met de toenemende vraag naar activa van hoge kwaliteit.

Investissement	2011	2012	2013	2014	2015	Evol. à un an
Volume total investi en logistique en France	702 Millions € 30 transactions	1 068 Millions € 33 transactions	1 300 Millions € 49 transactions	1 055 Millions € 35 transactions	1 917 Millions € 46 transactions	↗
Part des portefeuilles	60%	63%	51%	66%	74%	↗
Transaction moyenne	23,4 Millions €	32,4 Millions €	26,2 Millions €	30,2 Millions €	41,8 Millions €	↗
Taux de rendement prime	7,00 %	7,20%	7,00%	6,75%	5,80 %	↘

4.2.4 De vastgoedportefeuille van Montea op 31/12/2015

	Totaal 31/12/2015	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2014
Vastgoedportefeuille - Gebouwen					
Aantal sites	45	21	16	8	41
Oppervlakte opslag (m ²)	682.503	327.867	212.861	141.775	632.818
Oppervlakte kantoren (m ²)	66.506	34.926	15.924	15.656	58.248
Totale oppervlakte (m ²)	749.009	362.793	228.785	157.431	691.066
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	119.569	68.610	32.904	18.055	149.944
Reële waarde (K EUR)	480.721	225.438	134.713	120.571	400.916
Investeringswaarde (K EUR)	503.980	230.957	144.008	129.014	418.729
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	36.448	16.357	11.233	8.857	31.665
Bruto rendement (%)	7,58%	7,26%	8,34%	7,35%	7,90%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,82%	7,64%	8,54%	7,35%	8,56%
Niet verhuurde delen (m ²)	26.719	19.273	7.446	0	22.406
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR)	1.150	874	276	0	905
Bezettingsgraad (% van m ²)	96,0%	93,7%	96,7%	100,0%	96,6%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (1)					
Reële waarde (K EUR)	10.369	10.369	0	0	7.527
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen					
Reële waarde (K EUR)	25.640	12.344	0	13.296	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 gebouwen (excl. zonnepanelen en ontwikkeling)	€ 225,438 miljoen	€ 134,713 miljoen	€ 120,571 miljoen
Aanschaffingswaarde	€ 201,085 miljoen ²⁵	€ 135,130 miljoen	€ 116,557 miljoen
Verzekerde waarde	€ 216,750 miljoen	**€ 77,667 miljoen	€ 99,050 miljoen
Huuropbrengsten*	€ 16,357 miljoen	€ 11,233 miljoen	€ 8,857 miljoen

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

(**) dit is de verzekerde waarde van de gebouwen in de vastgoedportefeuille (met een reële waarde van € 85,80 miljoen) die Montea zelf verzekert.

63,7% van de reële waarde van de sites in Frankrijk (€ 134,7 miljoen) met een reële waarde van € 85,80 miljoen, wordt door Montea verzekerd. De rest van de portefeuille in Frankrijk wordt door de huurder zelf verzekerd. (zie punt 1.2.4). Dit betreft 3 sites waarvan de grootste site Saint-Cyr-en-Val in Orléans is met een reële waarde van € 37,0 miljoen.

De totale oppervlakte van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 749.009 m², verspreid over 21 sites in België, 8 sites in Nederland en 16 sites in Frankrijk.

De totale initiële aanschaffingswaarde van de portefeuille in België bedraagt € 201.085 miljoen, € 135.130 miljoen in Frankrijk en € 116.557 miljoen in Nederland²⁶.

²⁵ Het bedrag van de aanschaffingswaarde (€ 221,2 miljoen) stond verkeerd in het jaarverslag 2014. Het correcte bedrag was € 203,7 miljoen.

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

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

De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen met € 79,8 miljoen tot € 480,7 miljoen voornamelijk door:

- In Nederland: € 64,1 miljoen bestaande uit 3 acquisities ('s Heerenberg, verhuurd aan JCL Logistics; Apeldoorn, verhuurd aan HSL en Tilburg, verhuurd aan Groep Versteijnen en de oplevering van 1 ontwikkeling (reeds gestart in 2014) te Heerlen (verhuurd aan Doc Morris).
- In Frankrijk: € 14,0 miljoen bestaande uit: 1 acquisitie te Lyon, verhuurd aan Cofriset en de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille per 31/12/2014 door de daling van de investeringsrendementen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bij constante samenstelling (zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen zoals hierboven omschreven) is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens 2015 gestegen met € 10,5 miljoen (2,6% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille in het begin van het boekjaar), en is voornamelijk het gevolg van een daling van het investeringsrendement met 29 bps.

1 site (van een totaal van 45 sites) vertegenwoordigt meer dan of 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille:

	<u>Reële waarde</u>	<u>Klant(en)</u>
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	€ 37,0 miljoen	FM Logistics
<i>deze site vertegenwoordigt 7,7% van de totale reële waarde van de portefeuille (zonder rekening te houden met de projectontwikkelingen)</i>		
<i>(de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2015 vertegenwoordigen € 3,3 miljoen of 9,6% van het netto huurresultaat voor het jaar 2015).</i>		

Het totale ontwikkelingspotentieel bedraagt ongeveer 119.569 m² waarvan ongeveer 57% in België. Dit potentieel betreft geenszins een grondbank voor nieuw te ontwikkelen sites maar eventuele uitbreidingen op de bestaande sites. Montea is constant in contact met haar bestaande klanten op deze sites voor eventuele verdere ontwikkeling.

Het bruto vastgoedrendement²⁷ op het totaal van de portefeuille bedraagt 7,64% in België, 7,35% in Nederland en 8,54% in Frankrijk, op basis van een volledig verhuurde portefeuille en rekening houdend met de geschatte huur op leegstand (het bruto vastgoedrendement voor België, Nederland en Frankrijk bedraagt respectievelijk 7,26%, 7,35% en 8,34%, waarbij geen rekening wordt gehouden met de geschatte huur op de leegstand).

De door Montea behaalde bezettingsgraad op het totaal van de portefeuille, op grond van het aantal bezette m², bedraagt 96,0%²⁸.

De contractuele jaarlijkse huurinkomsten²⁹ (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 36,45 miljoen, zijnde een stijging van 15,1% ten opzichte van 31/12/2014, grotendeels toe te schrijven aan de bijkomende vastgoedbeleggingen in gebouwen.

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

²⁸ 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.

²⁹ Dit zijn de gecontracteerde jaarlijkse huurinkomsten zoals afgesloten in het huurcontract met de huurder. Deze hebben enkel betrekking op de verhuurde panden.

De gecontracteerde huurinkomsten in België bedragen € 16,36 miljoen, 9,3% hoger dan de geschatte huurwaarde³⁰ van de verhuurde oppervlakte. De gecontracteerde huurinkomsten in Nederland bedragen € 8,86 miljoen, 2,2% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte en in Frankrijk € 11,23 miljoen, 9,6% hoger dan de geschatte huurwaarde van de verhuurde oppervlakte.

Montea streeft ernaar om een vastgoedportefeuille met een gezonde mix van klanten te hebben met zowel klanten uit de industriële sector (bv. Coca-Cola, Jan De Nul, Barry Callebaut, Unilever) en de logistieke sector (bv. FM Logistics, DHL en 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 6,8 jaar. Montea streeft ernaar om deze looptijd zo hoog mogelijk te stellen, maar de Vennootschap 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 2016, 2017 tot en met 2018 en later dan eind 2018. 8,0% van de huurgelden vervalt in 2016.

³⁰ 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.

CONTRACTUELE HUURGELDEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	0 - 1 jaar	1 - 3 jaar	> 3 jaar
België	16.357	1.788	4.589	9.980
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	662		73	589
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	1.099		1.082	17
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	268		11	257
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	146		98	48
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1.186		1.186	0
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	125			125
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	0			0
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	0			0
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	547		547	0
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	769	769		0
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	970	471	161	338
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	839		488	351
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE LIPTON	346			346
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CM	358			358
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	0			0
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE METRO	527			527
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CdS	501			501
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.107	548		559
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	757			757
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2.118			2.118
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	613			613
GENT, EVENSTUK	1.014			1.014
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	290		290	0
GENT, KORTE MATE	653		653	0
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	475			475
WILBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	0			0
WILBROEK, DE HULST SITE DACHSER	986			986
Frankrijk	11.233	1.124	3.481	6.628
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	345			345
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	359	359		0
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	485			485
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	313			313
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	236		236	0
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	374		374	0
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BO	847	528	68	251
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	219		219	0
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	640		287	353
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	492	237	137	118
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	708		708	0
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	3.302			3.302
MARENNES, LA DONNIERE	861		861	0
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	636			636
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	825			825
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	591		591	0
Nederland	8.857	0	0	8.857
ALMERE, STICHTSE KANT	1.188			1.188
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	999			999
OSS, VOLLENHOVERMEER	1.181			1.181
BEUNINGEN, ZILVERWERF	1.025			1.025
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	1.464			1.464
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	1.450			1.450
APELDOORN, IJSELDIJK	550			550
TILBURG	1.000			1.000
TOTAAL	36.448	2.912	8.070	25.466


Montea investeerde in het jaar 2011 eveneens in zonnepanelen. Op 31/12/2015 bedraagt de totale reële waarde van de zonnepanelen € 10,4 miljoen.

De reële waarde van deze zonnepanelen betreffen 8 zonnepaneelprojecten: twee in Wallonië (Heppignies en Milmort) en 6 in Vlaanderen (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs, Gent-Zeehaven en Erembodegem). De netto stijging van de reële waarde van de zonnepanelen is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van 2 zonnepaneelprojecten (Gent-zeehaven en Erembodegem).

Deze zonnepanelen zorgen voor een additionele jaarlijkse netto inkomst van ongeveer € 1,0 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 100,1% bedragen van de geschatte huurwaarde³¹;
- de bezettingsgraad 96,0% 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 (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.883	19.981	661.818	657.074	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.099.350	799.128	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	268.099	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	145.807	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.186.447	1.392.784	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	125.000	85.980	100,0%
PUURS RIJKSWEG 89 & 85	2015	0	0	0	0	0	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	0	576.094	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	547.197	552.325	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	3.479	13.314	16.793	970.391	840.130	66,4%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	1.409	21.549	22.958	839.292	888.180	92,8%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	345.581	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	358.089	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	0	2.110	0	168.800	
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	527.147	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CdS	2015	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.106.581	1.090.095	99,7%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.305	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.118.203	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.942	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.014.226	1.027.720	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	290.112	333.215	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	653.296	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	474.762	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	844.155	100,0%
Totaal België		34.926	327.867	362.793	16.357.490	17.229.010	93,7%
Frankrijk							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	602.952	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.911	247.308	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	484.610	469.990	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	312.885	299.590	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	236.353	227.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.693	3.801	374.396	291.480	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992 - 2015	1.375	7.403	8.778	847.499	789.993	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	219.450	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	491.818	472.860	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	708.022	651.300	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.301.549	2.868.799	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	606.380	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	825.274	776.000	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	591.259	503.600	100,0%
Totaal Frankrijk		15.924	212.861	228.785	11.233.483	10.503.585	96,7%
Nederland							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.198	1.291.860	100,0%
WADDINKVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	999.050	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.181.126	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.463.740	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.450.000	1.176.973	100,0%
APELDOORN, IJSELDIJK	2011	701	8.308	9.009	550.000	617.128	100,0%
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.000.000	1.078.210	100,0%
Totaal Nederland		15.656	141.775	157.431	8.857.114	8.680.392	100,0%
Totaal		66.506	682.503	749.009	36.448.087	36.412.987	96,0%

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

³¹ De contractuele huurgelden van de site Grimbergen bedragen € 1.186K. Dit bedrag vertegenwoordigt 50% van de totale contractuele huurgelden op deze site, daar deze site in mede-eigendom is met WDP Comm.VA (50%/50%).


De site in Puurs Rijksweg 85-89 betreft een terrein waar de gebouwen in vorige jaren werd afgebroken. In Bornem zijn de contractuele huurgelden veel minder als de geschatte huurwaarde. Een groot deel van deze oppervlakte is in herontwikkeling en word daardoor niet meegenomen in de berekening van de bezettingsgraad. Dit is ook het geval voor de site te Vorst, Restaurant. De site Herentals staat leeg en wordt aldus opgenomen in het leegstandspercentage. Voor de site Willebroek, De Hulst Neovia worden geen contractuele huurgelden vermeld omdat Montea voor deze site een éénmalig bedrag ontvangen heeft van € 1,5 miljoen als vergoeding voor de beëindiging van het contract met Neovia Logistics.

In onderstaande tabel vindt u een detail, gerangschikt volgens het initiële bouwjaar of het jaar van de belangrijkste renovatie. Daaruit blijkt dat bijna 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	1,95%
1984	778	4.819	5.597	0,75%
1990	1.307	2.478	3.785	0,51%
1992			0	0,00%
1995	2.110	0	2.110	0,28%
1996	1.108	2.693	3.801	0,51%
1998	3.954	37.499	41.453	5,53%
1999	0	0	0	0,00%
2000	3.373	47.991	51.364	6,86%
2001	3.628	30.836	34.464	4,60%
2002	1.840	36.187	38.027	5,08%
2003	0	0	0	0,00%
2004	3.188	32.070	35.258	4,71%
2005	0	0	0	0,00%
2006	3.400	98.209	101.609	13,57%
2007	4.125	36.114	40.239	5,37%
2008	2.098	51.046	53.144	7,10%
2009	12.125	80.230	92.355	12,33%
2010	0	0	0	0,00%
2011	2.443	33.713	36.156	4,83%
2012	4.328	23.951	28.279	3,78%
2013	2.651	31.660	34.311	4,58%
2014	6.451	92.663	99.114	13,23%
2015	6.162	27.181	33.343	4,45%
Totaal	66.506	682.503	749.009	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 45,3% van huurinkomsten afkomstig zijn van pure logistieke spelers. Daarenboven kan men zeggen dat het aandeel van de semi-industriële panden minder dan 10% bedraagt. Het behoort tot de strategie van Montea om haar aandeel semi-industriële panden af te bouwen.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	%
Sector Logistic Consumer goods Services Industry Other Vacant	45,3% 32,0% 1,7% 15,2% 0,7% 5,1% 100,0%
Type of Customer End user Logistic Vacant	48,2% 46,8% 5,1% 100,0%
Type of Site Semi-industrial Light Industrial	9,6% 90,4% 100,0%

4.2.5 Conclusies van de vastgoedexpert³²

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Montea haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2015 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor de vastgoedwaardering van de volledige portefeuille in België, Nederland en Frankrijk. Verder hebben wij de resultaten van de waardebepaling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken worden.

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

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

Opinie

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

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

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebepaling is in twee delen onderverdeeld: het huidig inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen.

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

Voorbeelden hiervan zijn:

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

³² Niet het volledige verslag van de vastgoedexpert van 31/12/2015 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 opneming van de conclusies in dit registratiedocument.

- uitzonderlijke kosten;
- invloed van concessie overeenkomsten;
- mogelijk ontwikkelingspotentieel.

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde exclusief de zonnepanelen en de lopende ontwikkelingen van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2015

€ 504.780.439³³

(Vijf honderd en vier miljoen zeven honderd tachtig duizend en vier honderd negenendertig Euro)

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Montea op 31 december 2015 in overeenstemming met de reële waarde (“*fair value*”) van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt:

€ 481.505.100³⁴

(Vier honderd eenentachtig miljoen vijf honderd en vijf duizend en honderd Euro)

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

Op deze basis bedraagt het initieel rendement van de vastgoedportefeuille 7,22%.

Jones Lange Lasalle BVBA
 Marnixlaan 23
 1000 Brussel
 vertegenwoordigd door de heer R. Scrivener

³³ Deze investeringswaarde, vastgesteld door JLL verschilt van de investeringswaarde, zoals opgesteld in de bespreking van het vastgoedverslag. Dit verschil is volledig te verklaren doordat dit bedrag ook de schatting van het eigen kantoor van Montea bevat (opgenomen in de materiële vaste activa in de balans).

³⁴ Deze reële waarde, vastgesteld door JLL verschilt van de reële waarde, zoals opgesteld in de bespreking van het vastgoedverslag. Dit verschil is volledig te verklaren doordat dit bedrag ook de schatting van het eigen kantoor van Montea bevat (opgenomen in de materiële vaste activa in de balans).

4.3 Belangrijke verwezenlijkingen tijdens het boekjaar

4.3.1 Investeringsactiviteit tijdens het jaar 2015

- **16 januari 2015 – Finalisatie verwerving van een logistiek distributiecentrum van 22.969 m² te 's-Heerenberg (NL)**³⁵

In december 2014 kondigde Montea de verwerving aan van een logistiek distributiecentrum 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 15.593 m² opslagruimte, 5.200 m² cross dock, 2.376 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)

Op 16 januari 2015 werd deze transactie afgerond. Ze vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 20,4 miljoen en genereert een bijkomende jaarlijkse huur van € 1,45 miljoen per jaar. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoeddeskundige en werd gefinancierd met bankfinanciering.

- **31 maart 2015 - Verwerving van een logistiek gebouw van 10.072 m² te St. Priest-Lyon (FR) verhuurd aan Cofriset**³⁶

Op 31 maart 2015 heeft Montea een logistiek gebouw verworven, strategisch gelegen op 10 km van de luchthaven St.-Exépur in Saint-Priest nabij Lyon. Het gebouw bestaat uit 9.084 m² opslagruimte en 988 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. Cofriset is een dochteronderneming van de groep Beijers, gespecialiseerd in de distributie van airconditioning- en koelingstoestellen.



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

³⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/12/2014 of www.montea.com.

³⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 3/04/2015 of www.montea.com.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 6,55 miljoen en genereert een bijkomende jaarlijkse huur van € 596K per jaar, hetzij een aanvangsrendement van +/- 9,1%. Deze investering is in lijn met de reële waarde, bepaald door de vastgoeddeskundige en werd gefinancierd met bankfinanciering.

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

➤ **20 mei 2015 – Verwerving van een cross dock centrum aan de Ecofactorij te Apeldoorn (NL)**³⁷

Montea heeft op 20 mei 2015 met WGA Versteijnen Investments Transport BV uit Tilburg een akkoord bereikt over de verwerving van een recent cross dock gebouw te Apeldoorn. Het state-of-the-art gebouw staat op een terrein van 32.400 m² en omvat een opslagruimte van 8.308 m² en een kantoorruimte van 701 m².



Montea «Space for Growth» - Site Apeldoorn - HSL (NL)

HSL (onderdeel van WGA Versteijnen Beheer) huurt het gebouw na overdracht via een triple net huurcontract voor een vaste duurtijd van 10 jaar. Deze sale & rent back transactie vertegenwoordigt een investering van € 7,2 miljoen met een aanvangsrendement van 7,64%. Deze verwerving is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige en werd gefinancierd door eigen vermogen (inbreng in natura).

➤ **25/11/2015 – Tilburg, Vossenberg West**³⁸

Op de logistieke zone Vossenberg West kocht Montea een modern logistiek gebouw van 19.150m² hoogwaardige magazijnruimte en 1.546m² kantoorruimte op een terrein van ca 34.000m². De site



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

vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 15 miljoen en gebeurde op basis van een triple net huurovereenkomst met een vaste duur van 8 jaar. Deze acquisitie is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige en werd gefinancierd door bankschuld.

³⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2015 of www.montea.com.

³⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25/11/2015 of www.montea.com.

4.3.2 Ontwikkelingsactiviteit tijdens het jaar 2015

- **16 maart 2015 – Oplevering build-to-suit project van 14.060 m² voor DocMorris op bedrijventerrein in Heerlen (NL)**³⁹

Montea en Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund hebben een project op maat ontwikkeld van 14.060 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 voldoet aan de strenge normen die vereist zijn voor de opslag van farmaceutische goederen en bestaat uit 7.523 m² opslagruimte (uitbreidbaar), 1.750 m² mezzanine, 4.787 m² kantoorruimte en 390 parkeerplaatsen. Doc Morris ondertekende een huurovereenkomst van 15 jaar voor deze hypermoderne site.



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

Montea heeft dit pand verworven aan een netto aanvangsrendement van 7,33%. De investeringswaarde van dit project wordt geschat op ca. € 19,2 miljoen. Deze transactie werd deels gefinancierd door opname van vrijgekomen kredieten naar aanleiding van de kapitaalverhoging die Montea doorvoerde in juni 2014 en opname van nieuwe bankfinancieringen.

- **3 april 2015 – Ontwikkeling van een build-to-suit project van 10.505 m² voor CdS op Unilever site te Vorst (BE)**⁴⁰

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst werd reeds een distributiecentrum op maat ontwikkeld voor Metro⁴¹. Hieropvolgend zal Montea nu een duurzaam build-to-suit project ontwikkelen voor CdS met een totale oppervlakte van 10.505 m². Het nieuwe distributiecentrum is in het eerste kwartaal van



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

2016 operationeel. 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).

De raming van het vereiste budget bedraagt € 4,5 miljoen en wordt gefinancierd met bankschuld. Montea realiseert dit project tegen een netto aanvangsrendement van ±7,3%.

³⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 13/05/2015 of www.montea.com.

⁴⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

⁴¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 07/02/2014 of www.montea.com.

- **3 april 2015 – Ontwikkeling van een build-to-suit project van ca. 13.000 m² voor Movianto te Erembodegem (BE) – Aankoop van terrein van 46.000 m²⁴²**

Logistieke dienstverlener Movianto selecteerde in juni 2014 Montea als partner voor de ontwikkeling en financiering van een additioneel distributiecentrum te Aalst⁴³. Montea kocht een terrein van 46.000 m² op de Industriezone Zuid IV in Erembodegem.

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 is operationeel sinds januari 2016. Deze ontwikkeling vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 15,0 miljoen, werd gefinancierd met bankschuld en is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.



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

- **17 september 2015 – Opstart van een build-to-suit project voor Amerikaanse multinational op MG Park De Hulst te Willebroek⁴⁴**

De ontwikkeling op maat omvat een terrein van ca 48.000 m² waarop een logistiek complex zal worden gebouwd voor een Amerikaanse multinational, actief in de toelevering van wisselstukken. Het gebouw omvat 27.100 m² opslagruimte, 800 m² kantoorruimte en een mezzanine van ca 1.100 m². In een tweede fase kan het gebouw met 6.800 m² uitgebreid worden. Het gebouw is sinds het eerste kwartaal van 2016 operationeel.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst

Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering.

Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een vaste periode van 10 jaar. De raming van het vereiste budget bedraagt € 19,5 miljoen en zal naar alle waarschijnlijkheid gefinancierd worden met eigen vermogen (inbreng in natura).

⁴² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

⁴³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/06/2014 of www.montea.com.

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

- **17 september 2015 – Uitbreiding van de bestaande DSV-vestiging in de Haven van Gent met ca 21.000 m² bijkomende logistieke ruimte**⁴⁵

Op vraag van DSV Solutions zal Montea de bestaande opslagplaats met 21.000 m² uitbreiden. De nodige vergunningen zijn intussen verkregen en de oplevering van deze uitbreiding is voorzien in het tweede kwartaal van 2016.



Montea «Space for Growth» - site Haven Gent – DSV (BE)

Montea verwierf voor deze uitbreiding een verlenging op de bestaande concessie van het Havenbedrijf voor een periode van 30 jaar. De raming van het vereiste budget bedraagt € 7,5 miljoen en zal gefinancierd worden met bankschuld.

- **17 september 2015 – Opstart van reeds aangekondigd build-to-suit project voor DHL op Brucargo te Zaventem**⁴⁶

In februari 2015⁴⁷ kondigden MG Real Estate en Montea de ondertekening aan van een partnership overeenkomst met Brussels Airport Company voor de ontwikkeling van een nieuwe hub voor DHL van 31.500 m² warehouse en 5.000 m² kantoren op de cargo-zijde van Brussels Airport. Het gebouw zal worden ingeplant aan de ingang van Brucargo, de logistieke hotspot van Brussels Airport voor de cargo afhandeling. Het nieuwe



Montea «Space for Growth» - nieuwe DHL Hub Brucargo – Zaventem (BE)

build-to-suit project zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2016 operationeel zijn. De raming van het vereiste budget bedraagt € 26,0 miljoen en zal naar alle waarschijnlijkheid gefinancierd worden met eigen vermogen (inbreng in natura).

⁴⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of www.montea.com.

⁴⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of www.montea.com.

⁴⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/02/2015 of www.montea.com.

➤ **17 september 2015 – Partnershipovereenkomst met Focus Invest voor ontwikkeling van bedrijventerrein “Kampershoek-Noord” op een terrein van 160.000 m² te Weert (NL)**⁴⁸

Montea en Focus Invest zijn een partnership aangegaan voor de gezamenlijke ontwikkeling van het logistiek bedrijventerrein “Kampershoek-Noord”. Het betreft een terrein van 160.000 m² langs de A2 te Weert vlakbij Eindhoven en tevens gunstig gelegen ten opzichte van België en Duitsland. Het nieuwe bedrijventerrein is verdeeld over verschillende kavels waarop gevarieerde ontwikkelingen mogelijk zijn en leent zich hierdoor uitstekend voor de vestiging van logistieke partijen en distributiebedrijven.

De groeiende interesse vanuit de markt voor deze logistieke hotspot hebben Montea en Focus Invest doen besluiten om de krachten te bundelen voor de ontwikkeling van een logistiek park dat een duurzaam, modern en hoogwaardig karakter zal hebben.

➤ **25/11/2015 – Site Aalsmeer (NL), opstart van project op maat voor Bakkersland**⁴⁹

Montea heeft van Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company) een perceel gekocht met een oppervlakte van 60.000 m². Op dit plot is Montea gestart met de ontwikkeling van een gebouw van 40.000m², waarvan reeds 30.000 m² werd voorverhuurd aan Bakkersland. Bakkersland tekende voor het pand een huurovereenkomst met een vaste looptijd van 20 jaar en zal het gebouw inrichten tot een van de grootste bakkerijen van Europa. Montea ontwikkelt dit project via een uitgekiend partnership met de huurder binnen de contouren van een polyvalent logistiek gebouw. De raming van het vereiste budget bedraagt € 32 miljoen en zal gefinancierd worden met bankschuld.



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

Green Park Aalsmeer is ideaal gelegen langs de nieuwe N201 met eigen afrit, op slechts 5 minuten van Schiphol en op 15 minuten van Amsterdam. Voor de resterende 10.000 m² opslaghal met kantoren is Montea in contact met diverse kandidaat-huurders. De oplevering van het nieuwe gebouw is gepland voor oktober 2016.

⁴⁸ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 17/09/2015 of www.montea.com.

⁴⁹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 25/11/2015 of www.montea.com.

4.3.3 Desinvesteringsactiviteit tijdens het jaar 2015

Tijdens het jaar 2015 werden volgende desinvesteringen verwezenlijkt:

➤ **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.

4.3.4 Huuractiviteit tijdens het jaar 2015

Het jaar 2015 werd gekenmerkt door de volgende huuractiviteit:

➤ **20 mei 2015 – Ondertekening lange termijn huurovereenkomst met Minigrip Belgium NV te Erembodegem (BE)**⁵⁰

Montea en Minigrip Belgium NV hebben een lange-termijn huurovereenkomst ondertekend voor een vaste duurtijd van 15 jaar op de site in Erembodegem. De huurovereenkomst omvat +/- 4.600 m² opslagruimte en +/- 520 m² kantoorruimte.

Minigrip Belgium NV was gevestigd op twee verschillende locaties (in regio Gent en Brussel) en was op zoek naar een centraal gelegen gebouw waar de twee vestigingen kunnen ondergebracht worden. Minigrip Belgium NV produceert en verdeelt hersluitbare verpakkingen (www.minigrip.be).

De opslagruimte die door Minigrip Belgium NV zal gehuurd worden, was voordien verhuurd aan Movianto die zal verhuizen naar een nieuwe state-of-the-art ontwikkeling die Montea vandaag realiseert op Industriezone Zuid IV te Erembodegem⁵¹.

➤ **Ondertekening van 5 nieuwe huurovereenkomsten op bestaande sites in Frankrijk**

- de site in Marennès is integraal verhuurd aan XPO voor een periode van 6 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 19.965 m² opslagruimte en 524 m² kantoorruimte.
- de site in Alfortville is verhuurd aan
 - a. Edokial voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 333 m² opslagruimte;
 - b. Soldis voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 660 m² opslagruimte;
 - c. Star Services voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 1.002 m² opslagruimte;
- de site in Le Mesnil Amelot is integraal verhuurd aan Vog'Air voor een periode van 9 jaar met een eerste break na 3 jaar; het betreft 535 m² opslagruimte en 162 m² kantoorruimte.

⁵⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 20/05/2015 of www.montea.com.

⁵¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

- **Bezettingsgraad van 96,0%⁵² – Gemiddelde looptijd van de contracten van 6,8 jaar (tot de eerstvolgende breakdatum)**

Op 31/12/2015 bedraagt de bezettingsgraad 96,0%.

De totale leegstand bedraagt 26.719 m², en heeft hoofdzakelijk betrekking op de site in Herentals (14.600 m²) en de site in Savingy-le-Temple (7.446 m²).

Mede door de nieuwe investeringen met huurcontracten met een gemiddelde vaste looptijd van meer dan 10 jaar en de hierboven vermeldde nieuwe huurcontracten, heeft Montea haar doel in 2015 bereikt om een gemiddelde looptijd van haar contracten van meer dan 6 jaar te behalen tot eerste vervaldatum. Op het einde van 2015 bedraagt de gemiddelde looptijd van de contracten tot hun eerste breakdatum 6,8 jaar.

4.3.5 Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

- **4 juni 2015 – (Indirecte) inbreng van de Apeldoorn site te Nederland en versteviging eigen vermogen⁵³**

Montea heeft van WGA Versteijnen Investments Transport B.V. uit Tilburg een recent cross dock gebouw in Apeldoorn verworven. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen Montea. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal⁵⁴, door een beslissing van de statutaire zaakvoerder van Montea. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 7.483.893,89, waarvan een bedrag van € 4.363.580,10 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 3.120.313,79 aan de post uitgiftepremies.

De inbrenger werd vergoed met 214.110 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 7.483.893,89. De in het kader van deze transactie gehanteerde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 34,9535 per aandeel. De 214.110 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven zijn gewone aandelen, hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen.

Eerder verkocht de heer Dirk De Pauw evenveel aandelen tegen dezelfde prijs per aandeel aan Patronale Life NV.

Na de kapitaalverhoging verkocht WGA Versteijnen Investments Transport B.V. de nieuw gecreëerde aandelen tegen dezelfde prijs per aandeel aan de heer Dirk De Pauw die zodoende op het einde van de dag evenveel aandelen aanhield in het kapitaal van Montea als vóór de verkoop van zijn aandelen aan Patronale Life NV.

- **12 juni 2015 – Verwezenlijking van het keuzedividend⁵⁵**

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder de aandeelhouders voor de tweede keer de mogelijkheid tot een keuzedividend geboden. In totaal werd 66,2% van de coupons nr. 13 (die het dividend van 1 januari 2014 tot en met 23 juni 2014 vertegenwoordigen) en 75,6% van de coupons nr. 14 (die het dividend van 24 juni 2014 tot en met 31 december 2014 vertegenwoordigen) ingeleverd tegen nieuwe aandelen.

⁵² 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.

⁵³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 4/06/2015 of www.montea.com.

⁵⁴ Door inbreng in natura in Montea van de schuldvordering van de verkoper op Montea 's Heerenberg NV, die is ontstaan in het kader van de verkoop van de Apeldoorn-site in Nederland aan Montea 's Heerenberg NV.

⁵⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 12/06/2015 of www.montea.com.

Hierdoor zijn op 12 juni 2015 243.213 nieuwe aandelen uitgegeven, aan een uitgifteprijs van € 33,2210 voor een totaal uitgiftebedrag van € 8.079.777,33 (€ 4.956.680,94 in kapitaal en € 3.123.096,39 in uitgiftepremie) en dit in het kader van het toegestaan kapitaal.

Het maatschappelijk kapitaal van Montea is sinds 12 juni 2015 vertegenwoordigd door 9.211.701 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, werden in contanten uitbetaald, evenals de cashcomponent voor de aandeelhouders welke intekenden op nieuwe aandelen (deze cashcomponent bedroeg € 0,44 per 44 ingebrachte coupons nr. 13 en € 0,27 per 47 ingebrachte coupons nr. 14). Het netto totaal uitgekeerde bedrag bedroeg € 3.392.474,66.

➤ **26 juni 2015 – Succesvolle private plaatsing van obligatieleningen voor een totaalbedrag van € 50 miljoen**⁵⁶

Ter ondersteuning van de verdere groei van Montea, heeft de statutaire zaakvoerder beslist tot de uitgifte van twee obligatieleningen ten belope van een totaal bedrag van € 50 miljoen. Beide obligatieleningen werden gericht aan institutionele beleggers en werden geplaatst via een private plaatsing.

Montea heeft voor de eerste obligatielening een bedrag van € 25 miljoen aan obligaties geplaatst met een nominale waarde van € 100.000, een looptijd van 12 jaar en een variabele interestvoet van EURIBOR 3 maanden + 205 basispunten. Voor de tweede obligatielening heeft Montea een bedrag van € 25 miljoen aan obligaties geplaatst met een nominale waarde van € 100.000, een looptijd van 10 jaar en een vaste interestvoet van 3,42%.

➤ **Verdere optimalisatie van de schuldstructuur**

Mede door de uitgifte van 2 nieuwe obligaties voor een totaal bedrag van € 50 miljoen (zie hierboven), de finalisatie van de te herfinancieren kredietlijnen in het jaar 2015 en de verlenging van bestaande kredietlijnen bedraagt de gemiddelde duurtijd van de financieringen meer dan 5 jaar.

Tevens werden de bestaande hedginginstrumenten geherstructureerd waardoor de gemiddelde duurtijd van de hedges steeg naar meer dan 5 jaar.

Als gevolg van deze verdere optimalisatie bedraagt de financieringskost 3,47% op 31/12/2015, rekening houdend met een hedgingpercentage van 82,0%⁵⁷.

4.3.6 Voorstel tot uitkering van een bruto dividend van € 2,03 per aandeel

Op basis van het netto courant resultaat (excl. IAS 39) van € 21,10 miljoen zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea een bruto dividend voorstellen van € 2,03 bruto per aandeel (€ 1,4819 netto per aandeel), wat een uitkeringspercentage inhoudt van 88,6% ten opzichte van het netto courant resultaat. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel met 3,0% in vergelijking met 2014 (€ 1,97 bruto per aandeel), ondanks de verhoging van het aantal dividendgerechtigde aandelen (van 8.754.378 aandelen naar 9.211.701 aandelen) ten gevolge van de inbreng in natura en het keuzedividend in 2015.

⁵⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/6/2015 of www.montea.com.

⁵⁷ Dit hedgingpercentage houdt rekening met de bestaande hedginginstrumenten, de 4 bestaande obligaties en de leasingschulden.

4.3.7 Andere gebeurtenissen tijdens het jaar 2015

➤ **20 mei 2015 – Montea behaalt als eerste Belgische vastgoedinvesteerder de Lean & Green star**



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

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

➤ **27 mei 2015 – Aanstelling van Hylcke Okkinga als Directeur Nederland**



Met de aanstelling van een directeur in Nederland wil Montea haar lokale aanwezigheid versterken. Hylcke Okkinga, is sinds 1 juni 2015 Directeur Nederland. Omwille van zijn jarenlange affiniteit met de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, is Hylcke Okkinga goed geplaatst om de Nederlandse vastgoedportefeuille van Montea verder uit te bouwen.

Hylcke Okkinga was sinds 2002 werkzaam bij Cushman & Wakefield, waar hij geruime tijd op de afdeling Capital Markets Logistics actief was. Begin 2010 startte hij voor C&W een nieuw kantoor op in Rotterdam.

➤ **27 mei 2015 – Montea opent eigen kantoor te Tilburg**



Hylcke Okkinga bouwt de Nederlandse activiteiten verder uit vanuit een nieuw kantoor te Tilburg. Het kantoor is gelegen in het kantorencomplex EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c in Tilburg en is operationeel sinds 15 juni 2015.

4.3.8 Netto courant resultaat⁵⁸ bedraagt € 21,10 miljoen (€ 2,29 per aandeel), een stijging van 38,2% op recurrente basis ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

Het netto courant resultaat van Montea bedraagt € 21,10 miljoen (€ 2,29 per aandeel) tijdens het jaar 2015, ten opzichte van € 15,27 miljoen tijdens dezelfde periode vorig jaar (€ 1,97 per aandeel), een stijging van 38,2%.

Deze groei met € 5,83 miljoen is grotendeels het resultaat van:


- de stijging van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille met € 6,62 miljoen (+29,0%):

⁵⁸ 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).

- het netto huurresultaat steeg met € 7,47 miljoen (+27,9%), grotendeels bepaald door de volledige jaarlijkse inkomsten van de investeringen in het vorige boekjaar en de inkomsten van de nieuwe investeringen in het boekjaar 2015 rekening houdend met de algemene kosten van de vennootschap bedraagt de operationele marge 85,8%, een stijging met 0,9% ten opzichte van 2014.
- de geringe toename van het netto negatief financieel resultaat met € 0,79 miljoen (+10,9%):
 - de gemiddelde financiële schuldenlast⁵⁹ steeg met 29,2% (€ 66,5 miljoen) terwijl het netto negatief financieel resultaat steeg met 10,9%. Als gevolg daalde de gemiddelde financiële last tot 3,07%;
 - op het einde van het boekjaar bedraagt de financiële last 3,47%⁶⁰.

4.4 Synthese van de financiële resultaten

4.4.1 Verkorte vorm van het geconsolideerd overzicht van de resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2015 (in duizenden euro)⁶¹

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
COURANT RESULTAAT			
NETTO HUURRESULTAAT	34.290	26.819	23.659
VASTGOEDRESULTAAT	34.864	27.334	24.010
% t.o.v netto huurresultaat	101,7%	101,9%	101,5%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.332	-1.183	-708
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	33.532	26.151	23.302
Algemene kosten van de vennootschap	-4.037	-3.339	-3.573
Andere operationele opbrengsten en kosten	-58	9	163
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.437	22.821	19.892
% t.o.v netto huurresultaat	85,8%	85,1%	84,1%
FINANCIEEL RESULTAAT (excl. IAS 39)	-8.016	-7.226	-6.206
NETTO COURANT RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	21.421	15.595	13.687
Belastingen	-324	-324	-193
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39)	21.097	15.271	13.494
<i>per aandeel</i>	2,29	1,97	2,05
NIET COURANT RESULTAAT			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	176	1.107
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.470	1.457	-4.130
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2.475	1.632	-3.022
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	438	-10.796	5.497
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	438	-10.796	5.497
NETTO RESULTAAT	24.010	6.107	15.969
<i>per aandeel</i>	2,61	0,78	2,42

⁵⁹ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatielening en de leasingschulden. 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.

⁶⁰ Dit betreft de financiële kost op het einde van het boekjaar 2015, rekening houdend met de stand van de financiële schuldenlast (obligatieleningen, kredietlijnen, hedginginstrumenten en leasingschulden) op het einde van het boekjaar en rekening houdend met de thans geldende interestvoeten.

⁶¹ Deze verkorte vorm van de geconsolideerde resultatenrekening houdt rekening met aandelen die volledig deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2015.

✓ **Het netto huurresultaat bedraagt € 34,29 miljoen (+27,9%) – Stijging van het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille (+29%)**

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 34,29 miljoen, zijnde een stijging van 27,9% ten opzichte van dezelfde periode in 2014 (€ 26,8 miljoen). Deze toename van € 7,47 miljoen is toe te schrijven aan:

- Een toename van € 7,5 miljoen in huurinkomsten, grotendeels bepaald door:
 - de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2014 voornamelijk door 2 sites op Park De Hulst (verhuurd aan Dachser en Neovia) en 1 site op Brucargo (verhuurd aan Nippon Express) in België en 3 sites in Nederland (Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines; Oss verhuurd aan Vos Logistics en Beuningen, verhuurd aan Depa Disposables);
 - de huurinkomsten van de nieuwe investeringen tijdens het jaar 2015 voornamelijk door de acquisitie van 1 site in Frankrijk (Lyon, verhuurd aan Cofriset), de acquisitie van 3 sites in Nederland (Apeldoorn, verhuurd aan HSL; Tilburg, verhuurd aan Groep Versteijnen en 's Heerenberg, verhuurd aan JCL Logistics) en de oplevering van het project te Heerlen (verhuurd aan Doc Morris);
 - de éénmalige inkomst van € 1,5 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics;
- Een toename van € 0,1 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 € 22,82 miljoen vorig jaar tot € 29,44 miljoen op 31/12/2015. Deze stijging van € 6,62 miljoen (of 29,0%) van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille is het gevolg van:

- de toename van het netto huurresultaat met € 7,47 miljoen (zie boven);
- de kleinere stijging van het vastgoedresultaat bovenop de stijging van het netto huurresultaat (impact van € 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 € 0,85 miljoen, voornamelijk bepaald door (i) éénmalige inkomsten van vorig jaar, (ii) hogere algemene advieskosten, (iii) en de versterking van het operationele team in België, Nederland en Frankrijk.

De **exploitatie- of operationele marge**⁶² bedraagt 85,8% voor het volledige jaar 2015, een 0,9% hoger dan vorig jaar.

De gedane aankopen in het jaar 2015 zal Montea op weg zetten om in 2016 haar operationele marge van 85% verder te doen stijgen.

⁶² Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille t.o.v. het netto huurresultaat.

- **Financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € -8,02 miljoen, zijnde een stijging van 10,9% 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 31/12/2015 bedraagt € 8,02 miljoen, zijnde een stijging van 10,9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ -7,23 miljoen). De gemiddelde schuldenlast steeg met € 66,5 miljoen (+29,2%). Daarentegen was er een daling van de gemiddelde financiële kost tot 3,07%⁶³ voor het boekjaar 2015.

De daling van de financiële kost is het gevolg van de daling van het gemiddelde indekkingspercentage van de bankschuld, de verdere daling van de korte termijn interestvoeten, de lagere bancaire marges op de nieuwe en her te financieren schuld, gecompenseerd door de hogere interestkost als gevolg van de 2 nieuwe obligatieleningen.

↳ Montea heeft op 31/12/2015 een totale bankschuld (bilaterale kredietlijnen) van € 183 miljoen bij 5 Belgische bankinstellingen. Montea heeft geopteerd voor een goede huisvaderpolitiek waarbij deze bankschuld voor 82%⁶⁴ van de totale financiële schuld met variabele rentevoet wordt ingedekt door contracten voor rentevoetindekking van het type IRS (Interest Rate Swap).

- ✓ **Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 2,48 miljoen**

Het **resultaat op de vastgoedportefeuille** bedraagt € 2,48 miljoen op 31/12/2015. Dit positief resultaat is te wijten aan een netto positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van de daling van de investeringsrendementen van 7,49% naar 7,20% per 31 december 2015.

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 investeringskost daalt.

- ✓ **Het geringe positieve resultaat op de indekkingsinstrumenten bedraagt € 0,44 miljoen**

Het **resultaat op de rentedekkingsinstrumenten** bedraagt € 0,44 miljoen op 31/12/2015. Dit positief resultaat is te wijten aan de geringe stijging van de lange termijn interestvoeten tijdens het jaar 2015.

- **Netto resultaat bedraagt € 24,01 miljoen, zijnde een stijging van € 17,90 miljoen t.o.v. vorig jaar, sterk beïnvloed door de positieve variatie in de waardering van de rentedekkingsinstrumenten**

Het **netto resultaat** op 31/12/2014 bedraagt € 24,01 miljoen (€ 2,61 per aandeel) ten opzichte van € 6,11 miljoen voor dezelfde periode in 2014. De variatie in dit netto resultaat (€ +17,90 miljoen) werd sterk beïnvloed door de positieve variatie in de waarde van de indekkingsinstrumenten (€ +11,23 miljoen) en in mindere mate door de positieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 0,84 miljoen). Deze laatste variaties zijn geen kasopbrengsten/kaskosten en hebben geenszins een impact op het netto courant resultaat.

⁶³ Deze financiële kost is een gemiddelde over gans het jaar, inclusief de leasingschulden 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 2015, zonder rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.


⁶⁴ Wanneer we rekeningen houden met de 2 uitstaande obligatieleningen (met vaste rentevoet) en de leasingschulden, dan bedraagt het hedgingpercentage 67%.

➤ **Netto courant resultaat van € 2,29 per aandeel**

Het **netto courant resultaat** op 31/12/2015 bedraagt € 21,10 miljoen, een stijging van 38,2% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Op basis van het uitkeerbaar resultaat zal Montea een bruto dividend van € 2,03 per aandeel voorstellen aan de algemene vergadering. Dit betekent een stijging van het bruto dividend per aandeel in vergelijking met 2014 met 3,0%, ondanks de verwatering ten gevolge van het keuzedividend en de kapitaalsverhoging (door inbreng in natura) die werd doorgevoerd in 2015.

4.4.2 Verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31 december 2015

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
VASTE ACTIVA	517.685.997	421.821.417	320.347.115
VLOTTENDE ACTIVA	31.999.167	32.046.053	19.450.170
TOTAAL ACTIVA	549.685.164	453.867.470	339.797.286
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	208.256.437	183.438.085	138.966.518
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	208.156.528	183.338.176	138.868.511
Minderheidsbelangen	99.909	99.909	98.007
VERPLICHTINGEN	341.428.727	270.429.385	200.830.768
Langlopende verplichtingen	291.353.554	202.019.311	158.798.489
Kortlopende verplichtingen	50.075.173	68.410.074	42.032.279
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	549.685.164	453.867.470	339.797.286

- Op 31/12/2015 bestaat het **totaal van de activa** (€ 549,7 miljoen) uit beleggingsvastgoed (87,5% van het totaal), lopende vastgoedontwikkelingen (4,7%) en de zonnepanelen (1,9% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (6,0% 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 € 208,3 miljoen en totale verplichtingen van ten belope van € 341,4 miljoen.

De totale verplichtingen van € 341,4 miljoen bestaan uit:

- opgenomen kredietlijnen voor een bedrag van € 183 miljoen (53,6%);
- de uitgifte van vier obligatieleningen (gespreid over 2013, 2014 en 2 nieuwe obligatieleningen in 2015) ter waarde van in totaal € 109,1 miljoen (32,0%) met een looptijd van respectievelijk 2020, 2021, 2025 en 2027;
- nog af te betalen andere financiële schulden voor een bedrag van € 1,60 miljoen (0,5%);
- de gecumuleerde negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten ten belope van € 24,2 miljoen (7,1%);
- een totaal bedrag van € 23,5 miljoen aan handelsschulden, overige schulden en overlopende rekeningen. De overlopende rekeningen (€ 10,7 miljoen) vormen de grootste post met daarin de vooraf gefactureerde huurinkomsten voor het jaar 2016.

↳ Montea heeft momenteel gecontracteerde kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen voor een totaal van € 205 miljoen, waarvan € 183 miljoen is opgenomen (zijnde 89,3%).

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

Tijdens het jaar 2016 is er een totaal van € 26,7 miljoen aan kredietlijnen die vervallen. Gedurende het eerste trimester van 2016 werd reeds € 10 miljoen geherfinancierd.

- De **schuldgraad**⁶⁵ van Montea bedraagt 55,77%. De variatie in de schuldgraad ten opzichte van 31/12/2014 (52,10%) is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de financiering met bankschuld en de nieuwe obligatieleningen van de nieuwe investeringen in Frankrijk en Nederland, alsook de financiering van de lopende build-to-suit projecten in België en Nederland. Dit werd deels gecompenseerd door de kapitaalsverhoging door inbreng in natura (ter financiering van de site te Apeldoorn) 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.
- De **netto activa waarde** per 31/12/2015 bedraagt € 22,60 per aandeel 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 € 25,22 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 cyclus.

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.

⁶⁵ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Op 31/12/2015 heeft de financiële structuur van Montea de volgende hoofdkenmerken:

- totale financiële schuld van € 294,7 miljoen, bestaande uit € 183 miljoen aan bilaterale kredietlijnen, € 1,6 miljoen aan leasingschulden, € 109 miljoen aan uitstaande obligatieleningen en € 1,1 miljoen aan andere financiële schulden;
- een schuldratio van 55,77%⁶⁶;
- een gewogen gemiddelde duur van de financiële schuld van 5,3 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 2015 (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,47%⁶⁷;
- een interest coverage ratio⁶⁸ van 3,51 (ten opzichte van 3,08 in 2014 en 3,21 in 2013).

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.

De volledige financiële schuld van Montea bedraagt € 294,7 miljoen (€ 267,2 miljoen langlopend en € 27,5 miljoen kortlopend) en bestaat uit:

- een totaal bedrag aan opgenomen kredietlijnen van € 183 miljoen. Montea beschikt op 31/12/2015 over een totaal bedrag aan bevestigde bilaterale kredietlijnen van € 205 miljoen bij vijf Belgische financiële instellingen, waarvan 89,3% aan kredietlijnen is opgenomen. Op 31/12/2015 bedraagt de gewogen gemiddelde duurtijd van deze kredietlijnen nog 4,3 jaar. Het te herfinancieren bedrag in 2016 bedraagt € 16,7 miljoen en in het jaar 2017 bedraagt dit bedrag € 30 miljoen.
- een totaal bedrag van leasingschulden van € 1,6 miljoen. Dit totale bedrag komt overeen met de afbetaling van de financiële schulden voor de site te Milmort in Luik.
- een totaal bedrag van € 109 miljoen betreffende de uitstaande obligatieleningen. In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, is Montea in 2015 overgegaan tot de uitgifte van een derde en een vierde obligatielening met een nominale waarde van elk € 25 miljoen. De ene obligatielening heeft een looptijd van twaalf jaar met als vervaldatum 30/06/2027 en een variabele interestvoet van EURIBOR 3 maanden +205 basispunten en de andere obligatielening heeft een looptijd van tien jaar met als vervaldatum 30/06/2025 en een vaste interestvoet van 3,42%.
- een totaal bedrag van € 1,1 miljoen aan gestorte waarborgen en andere financiële schulden.

⁶⁶ 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%.

⁶⁷ Deze financieringskost is een jaarlijkse runrate, gebaseerd op de totale opgenomen kredietlijnen op 31/12/2015, de afgesloten indekkingsinstrumenten op 31/12/2015 en de korte termijn interestvoet (Euribor 3 maanden) op 31/12/2015.

⁶⁸ 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.

4.5.3 Indekking van het renterisico

Zoals reeds eerder aangehaald heeft Montea een financieringsbeleid waarbij een groot deel van haar financiële schuld wordt ingedeckt. Op 31/12/2015 wordt 82% van de financiële schuld met variabele rentevoet ingedeckt met indekkingsinstrumenten van het type "IRS". Montea streeft er naar om tussen de 70% en 80% van de financiële schulden met variabele rentevoet te laten indekken voor een periode van 3 t.e.m. 10 jaar.

Op 31/12/2015 heeft de Vennootschap een totaal van € 155 miljoen aan indekkingscontracten afgesloten van het type "IRS" waarvan € 5 miljoen niet is opgenomen.

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 31/12/2015

Op basis van de cijfers per 31/12/2015 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van de GVV 55,8%. Voor meer informatie aangaande de verkorte vorm van de geconsolideerde balans per 31/12/2015 verwijzen wij naar punt 4.4.2 in dit jaarverslag.

4.5.4.3 Evolutie van de schuldgraad van de geregementeerde vastgoedvennootschap

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

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

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

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

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

In de tweede helft van 2015 werd overgegaan tot de acquisitie van het pand te Tilburg (verhuurd aan de groep Versteijnen), dat volledig met schuld werd gefinancierd. Daarenboven zijn ook een aantal build-to-suit projecten gestart (Movianto te Erembodegem, CdS te Vorst en Bakkersland te Schiphol) waarbij de lopende werken volledig met schuld worden gefinancierd.

Als gevolg van het bovenstaande bedraagt de schuldgraad per 31/12/2015 55,77%.

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 55,77%. Op basis van de huidige schuldgraad zou het investeringspotentieel meer dan € 145 miljoen⁶⁹ (een stijging van 28,6%) bedragen zonder daarbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden (zie tabel hieronder).

Montea heeft bij enkele bancaire instellingen convenanten afgesloten waarbij de schuldgraad niet meer dan 60% mag bedragen. Op basis van deze convenanten zou, met dezelfde berekeningsmethode, het investeringspotentieel bijna € 58 miljoen bedragen (zie tabel hieronder).

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

Op basis van het huidige eigen vermogen zou pas bij een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 78 miljoen de maximale toegelaten schuldgraad van 65% overschreden worden. Dit komt overeen met een daling van de bestaande portefeuille van 15,4%.

Sinds de oprichting van Montea heeft Montea een totale negatieve variatie in de waarde van de vastgoedportefeuille van € 28,8 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.

⁶⁹ 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.

4.5.4.5 Voorziene evolutie van de schuldgraad in 2016

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de schuldgraad tot en met 31/12/2016.

In euro	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Vastgoedbeleggingen	506.933.861	555.684.861	563.934.861	592.534.861	597.284.861
Andere activa	37.820.961	37.820.961	37.820.961	37.820.961	37.820.961
Cash	4.930.343	11.505.256	8.185.818	15.074.041	22.370.743
TOTAAL ACTIVA	549.685.164	605.011.078	609.941.640	645.429.863	657.476.564
Eigen vermogen	208.256.437	233.064.016	228.477.244	264.098.132	270.127.499
Verplichtingen	341.428.727	371.947.061	381.464.396	381.331.731	387.349.065
Langlopende verplichtingen	291.353.554	320.604.554	328.854.554	327.454.554	332.204.554
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.188.196	24.188.196	24.188.196	24.188.196	24.188.196
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-	-	-	-	-
Andere langlopende verplichtingen	267.165.358	296.416.358	304.666.358	303.266.358	308.016.358
Kortlopende verplichtingen	50.075.173	51.342.507	52.609.842	53.877.177	55.144.511
Voorzieningen	-	-	-	-	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-	-	-	-
Overlopende rekeningen	10.676.882	10.676.882	10.676.882	10.676.882	10.676.882
Andere kortlopende verplichtingen	39.398.291	40.665.626	41.932.960	43.200.295	44.467.630
TOTAAL PASSIVA	549.685.164	605.011.078	609.941.640	645.429.863	657.476.564
Schuldgraad	55,77%	55,72%	56,82%	53,68%	53,61%

Deze evolutie van de schuldgraad is gebaseerd op:

- een schuldgraad van 55,77% per 31/12/2015;
- een schuldgraad van 56,82% per 30/06/2016:
 - de uitvoering van het lopende investeringsprogramma aangaande 2 build-to-suit projecten, volledig gefinancierd met schuld (+/- € 16,5 miljoen) en de acquisitie van 2 sites in de eerste helft van 2016 (+/- € 21 miljoen);
 - de acquisitie van 1 site in de eerste helft van 2016 (+/- € 19,5 miljoen) door een inbreng in natura;
 - de voorziene winstverwachting voor het eerste semester van 2016, rekening houdend met eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma;
 - voorgestelde dividenduitkering van € 2,03 per aandeel waarbij 70% van de aandeelhouders zal kiezen voor het keuzedividend (succes ratio zoals vorig jaar).
 - verdere investeringen op de bestaande vastgoedportefeuille die geen direct meerwaarde zullen opleveren in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
- een schuldgraad van 53,61% per 31/12/2016:
 - de uitvoering van het lopende investeringsprogramma aangaande 2 build-to-suit projecten, volledig gefinancierd met schuld (+/- € 9,5 miljoen);
 - de acquisitie van 1 site in de tweede helft van 2016 (+/- € 30 miljoen) door een inbreng in natura;
 - de voorziene winstverwachting voor het tweede semester van 2016, rekening houdend met eventuele leegstand en rekening houdend met de additionele inkomsten van het investeringsprogramma;
 - uitvoering van het lopende desinvesteringsprogramma (+/- € 6,2 miljoen)
 - verdere investeringen op de bestaande vastgoedportefeuille die geen direct meerwaarde zullen opleveren in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

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

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 vervat in de bankconvenanten).

De schuldgraad van 55% is perfect te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin Montea investeert, nl. logistiek vastgoed met een gemiddeld netto rendement van ongeveer 7%. Mocht zich een situatie voordoen waarin bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de strategie zouden vergen, zal Montea dit onverwijld doen en zullen de aandeelhouders hiervan op de hoogte gebracht worden.

4.6 Conclusies voor het boekjaar 2015

Op financieel vlak werd het jaar 2015 voor Montea vooral gekenmerkt door over het algemeen goede operationele resultaten:

- Het netto courant resultaat stijgt met 38,2% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar;
- Het netto courant resultaat per aandeel (excl. IAS39) bedraagt € 2,29 per aandeel t.o.v. € 1,97 per aandeel voor dezelfde periode vorig jaar;
- Een operationele marge van 85,9%;

4.7 Bestemming van het resultaat

Op basis van de resultaten per 31 december 2015 stelt de raad van bestuur van Montea Management NV aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 17 mei 2016 voor, een bruto dividend uit te keren van € 2,03 bruto per aandeel. Dit komt overeen met een netto dividend van € 1,4819 per aandeel.

4.8 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum⁷⁰

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

Montea heeft de verwerving van een distributiecentrum afgerond op een terrein van 36.200 m² op Eindhoven - Acht. Het gebouw omvat 16.700 m² opslagruimte en 435 m² kantoorruimte. Gezien de goede ligging en de flexibele indeling van het gebouw in 4 units, is dit distributiecentrum uitermate geschikt voor onder andere fijnmazige distributie en e-commerce doeleinden.

Het gebouw wordt verhuurd met een triple net huurcontract en voor een vaste duurtijd van 15 jaar. Deze transactie vertegenwoordigt een investering van ongeveer € 18 miljoen, aan een netto aanvangsrendement van 6,6% en is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

⁷⁰ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 18/02/2016 of www.montea.com.

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

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

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



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

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

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



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

Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 4,6 miljoen.

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

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



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

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

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

➤ **18/02/2016 - Oplevering van gebouw op maat voor Movianto in Erembodegem (BE)⁷¹**

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

⁷¹ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/06/2015 of www.montea.com.



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

➤ **Oplevering van gebouw op maat voor CdS in Vorst (BE)⁷²**

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst startte Montea in april 2015 met de ontwikkeling van een tweede duurzaam build-to-suit project voor CdS in Vorst. Conform de vooropgestelde timing werd het 10.500 m² distributiecentrum opgeleverd op datum van 15/02/2016. Het gebouw zal worden gehuurd voor een vaste periode van 15 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 0,5 miljoen per jaar.



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

➤ **23/03/2016 – Montea finaliseert een succesvolle kapitaalverhoging van € 9.114.605 door de uitgifte van 447.231 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura⁷³**

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

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

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

⁷² Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

⁷³ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 23/03/2016 of www.montea.com.

De nieuwe aandelen Montea werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal⁷⁴, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea op 23 maart 2016. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 16.212.123,75, waarvan een bedrag van € 9.114.605 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 7.097.518,75 aan de post uitgiftepremies.



De inbrenger werd vergoed met enerzijds 447.231 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 16.212.123,75 en anderzijds een vergoeding in contanten voor een bedrag van € 2.600.000. De in het kader van deze transactie gehanteerde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 36,25 per aandeel. De 447.231 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven zijn gewone aandelen, hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen. Zij zullen delen in de resultaten van het volledige boekjaar 2016. De toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op Euronext Brussels en Parijs zal zo vlug mogelijk worden aangevraagd.

4.9 Vooruitzichten voor het boekjaar 2016

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.

⁷⁴ Door inbreng in natura in Montea van 100% van de aandelen van Nyssa NV en Robinia One NV.

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 2016 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 2016 zal Montea haar expertise en ervaring gebruiken om haar externe groei verder te zetten. Hierbij wordt gefocust op:

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

- **Interne groei en kwaliteitsverbetering**

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

- Ontwikkeling van de landbank, waarbij Montea actief zal werken op de commercialisatie van de resterende terreinen in de portefeuille. Montea heeft nog voor 119.569m² aan ontwikkelingspotentieel.
- Verbetering van de kwaliteit van de portefeuille, waarbij Montea voortdurend een volledige monitoring uitvoert van haar portefeuille. Dit heeft als doel een duidelijk zicht te hebben op de mogelijke waardeinstijgingen die kunnen gecreëerd worden door een doorgedreven aanpassing/verbetering van de producten aan de verwachtingen en de eisen van de markt, zonder de duurzaamheid uit het oog te verliezen.

- **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 31/12/2015 bedraagt de bezettingsgraad 96,0%.

In het jaar 2016 is er een totale oppervlakte van 58.360 m² die het voorwerp zal uitmaken van huurverlengingen en/of nieuwe huurcontracten (7,8% 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 2016, nieuwe huurders kunnen gevonden worden of bestaande huurcontracten kunnen verlengd worden.

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

- Ambitie om de waarde van de vastgoedportefeuille te laten stijgen boven € 600 miljoen in 2016.

Rekening houdend met de verdere groei op basis van haar bestaande investeringspipeline, heeft Montea de ambitie om haar vastgoedportefeuille te laten stijgen boven € 600 miljoen.

- Investeringscapaciteit van € 58 miljoen bij 60% schuldgraad

Rekening houdend met een schuldgraad van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 58 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 financieringsopportuniteiten 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 2015 een netto courant resultaat van € 21,10 miljoen (€ 2,29 per aandeel). Op basis van deze resultaten, rekening houdend met de full year impact van de gedane investeringen in 2015, de gerealiseerde “build-to-suit” projecten en een inschatting van de hervestiging van de leegstaand, heeft Montea de ambitie om het netto courant resultaat te laten stijgen tot € 26,5 miljoen (>25%).

4.10 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

4.10.1 Toepasselijke wetgeving en referentiecodel

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 2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

- overeenkomstig bepaling 4.6 van de Corporate Governance Code 2009 mag het mandaat van een bestuurder niet meer dan vier jaar bedragen. Van dit maximum kan worden afgeweken teneinde een zekere rotatie binnen het bestuur mogelijk te maken. Deze uitzondering geldt enerzijds voor de gedelegeerd bestuurder die op 30/09/2010 voor zes jaar werd benoemd om hem in staat te stellen een langetermijnstrategie te implementeren en anderzijds voor de voorzitter van de raad van bestuur die op 19/05/2015 voor zes jaar werd benoemd om de continuïteit van het beleid te verzekeren.

Voor verdere informatie wordt verwezen naar de tabel onder punt 4.10.3.2, A (Raad van bestuur – Samenstelling).

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

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.

4.10.2.2 De controleomgeving

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- De risicocultuur
Montea gedraagt zich als een goede huisvader met het oog op het creëren van stabiele en recurrente inkomsten. Montea hanteert een voorzichtige aanpak aangaande het investeringsbeleid en zal speculatieve projecten vermijden.
- Een duidelijke omschrijving van het doel van de Vennootschap
Montea is een toonaangevende beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschap in logistiek vastgoed. Montea stelt zich tot doel om een gediversifieerde vastgoedportefeuille op te bouwen die stabiele recurrente inkomsten genereert. Montea laat zich hierbij leiden door het belang van de logistieke wereld in 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 twee investeringscomités. 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 zijn toebedeeld.

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

- Maatregelen tot voldoende competentie
De Vennootschap verzekert zich van voldoende competentie van:
 - de bestuurders (zie verder): gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhoudkundige en algemene financiële aangelegenheden, juridische aangelegenheden en algemene kennis van de logistieke (vastgoed)markt ;
 - het uitvoerend management en het personeel: het invullen van de verschillende functies wordt gegarandeerd door:
 - ↳ een rekruteringsproces op basis van gedefinieerde profielen;
 - ↳ een evaluatiebeleid en passende verloning op basis van haalbare en meetbare doelstellingen;
 - ↳ passende opleiding voor alle functies in de Vennootschap.

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:
 - de ondertekening van de aankoop-, verkoop- en huurcontracten door de vaste vertegenwoordiger van de Zaakvoerder en minstens één bestuurder van de Zaakvoerder;
 - goedkeuring van inkomende facturen door minstens twee personen (verantwoordelijke en de manager van het respectieve departement). Alle facturen worden bijgaand ook goedgekeurd door de CEO;
 - goedkeuring van uitgaande betalingen door minstens twee personen (2 effectieve leiders en/of CFO en één effectieve leider).
- controle op de financiële werkzaamheden:
 - indien nodig laat de Vennootschap zich bijstaan door een externe adviseur inzake consolidatie en boekhoudkundige praktijken;
 - 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;
 - er worden *ad hoc* steekproeven uitgevoerd naargelang de materialiteit.
- controlewerkzaamheden op het vlak van de voornaamste financiële risico's zoals:
 - het raadplegen van externe databanken inzake de kredietwaardigheid van de klanten;
 - het proactief opvolgen van de renterisico's waarbij de Vennootschap zich laat bijstaan door externe consultants inzake indekkingen.

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

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 werd op 1 oktober 2006 benoemd tot statutaire zaakvoerder van Montea voor een periode van tien jaar. Er zal aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Montea, die op 17 mei 2016 aansluitend na de jaarvergadering zal worden gehouden, worden voorgesteld om Montea Management te herbenoemen als statutaire zaakvoerder van Montea, onder voorbehoud van goedkeuring van de hieruit voortvloeiende statutenwijziging door de FSMA.

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 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:

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

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

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 transportsector en van de logistieke sector in België en in Europa;
- kennis van de werking van zeehavens en van de contacten met hun operatoren;
- kennis van de bouwsector en van de markt voor logistiek vastgoed in 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 leden. De samenstelling van de raad van bestuur is per 31 december 2015 als volgt:

Naam	Hoedanigheid/Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat
Dirk De Pauw	Uitvoerend bestuurder, voorzitter van het investeringscomité, verantwoordelijk voor business development in Frankrijk en sinds 1/10/2014 eveneens voorzitter van de raad van bestuur	01/10/2006	18/05/2021
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Gedelegeerd Bestuurder, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2016
Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	01/10/2006	15/05/2018
André Bosmans	Niet-onafhankelijk bestuurder en niet-uitvoerend bestuurder	01/10/2006	15/05/2018
Jean-Marc Mayeur	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	15/05/2018
Dirk Vanderschrick	Niet-uitvoerend bestuurder	15/05/2012	15/05/2018
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

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

Met ingang van 19 mei 2015, namen de bestuursmandaten van volgende bestuurders een einde:

- DDP Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Dirk De Pauw;
- PSN Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Peter Snoeck;
- André Bosmans Management BVBA, met als vaste vertegenwoordiger André Bosmans;
- Federale Verzekering, met als vaste vertegenwoordiger Jean-Marc Mayeur;
- Belfius Insurance NV, met als vaste vertegenwoordiger Dirk Vanderschrick.

Met ingang van 19 mei 2015, startte het bestuursmandaat van volgende bestuurders:

- de heer Jean-Marc Mayeur voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2018);
- de heer Dirk Vanderschrick voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2018);
- de heer Peter Snoeck voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2018);
- de heer André Bosmans voor een looptijd van drie jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2018);
- de heer Dirk De Pauw voor een looptijd van zes jaar (tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2021).

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. Bovendien zal er aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Montea Management NV worden voorgesteld om de twee vrouwelijke bestuurders te herbenoemen (zie hieronder).

Met ingang van 17 mei 2016 zullen de bestuursmandaten van de volgende bestuurders een einde nemen:

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

Er zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Montea Management NV, die op 17 mei 2016 zal worden gehouden, worden voorgesteld om de volgende bestuurders te benoemen tot bestuurders van Montea:

- Jo De Wolf (6 jaar);
- Ciska Servais (3 jaar);
- Sophie Maes (3 jaar); en
- Michel Delbaere (3 jaar).

Er zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Montea Management NV, die op 17 mei 2016 zal worden gehouden, eveneens worden voorgesteld om de functie van bestuurder André Bosmans te wijzigen van niet-uitvoerend / niet-onafhankelijk bestuurder, naar niet-uitvoerend / onafhankelijk bestuurder.

(iv) Curricula

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

Dirk De Pauw**Vertegenwoordiger van de familie De Pauw****Voorzitter van de raad van de bestuur en van het investeringscomité****Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 19/05/2015 – Herbenoemd tot 18/05/2021**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b. De lopende mandaten:
 - Hij is sinds 1982 gedelegeerd bestuurder van de NV CLIPS te Asse. Dirk De Pauw is Voorzitter van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van Montea en Voorzitter van beide investeringscomités 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 2016⁷⁶**

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.
- 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). .

Peter Snoeck**Vertegenwoordiger van de familie De Pauw – Uitvoerend Bestuurder****Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 19/05/2015 – Herbenoemd tot 15/05/2018**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen: nihil
- b. De lopende mandaten:
 - Sinds 2006 is Peter Snoeck uitvoerend bestuurder van de Zaakvoerder van Montea en vertegenwoordigt hij de familie Pierre De Pauw in de raad van bestuur.
 - PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, is aangesteld als effectieve leider van Montea Comm. VA, overeenkomstig artikel 14 van de GVV Wet.

⁷⁶ In de vorige jaarverslagen stond de einddatum van het mandaat van Jo De Wolf BVBA verkeerd vermeld.

André Bosmans**Bestuurder****Begin mandaat: 1/10/2006 - Einde mandaat: 19/05/2015 – Herbenoemd tot 15/05/2018**

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

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

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.

Jean-Marc Mayeur**Bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: 19/05/2015 – Herbenoemd tot 15/05/2018**

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

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

Dirk Vanderschrick**Bestuurder****Begin mandaat: 15/05/2012 - Einde mandaat: 19/05/2015 – Herbenoemd tot 15/05/2018**

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

- a. De mandaten die in de afgelopen vijf jaar zijn vervallen:
 - AAMC, Livingstone Building, Realex, Corona, DIB Invest, DELP Invest, DIS Finance SA, Dexia Re, Eurco RE, Eurco Ltd, IWI (International Wealth Insurer), Belfius Ierland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.
- 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, Aalterpaint NV
- 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, 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 voorbijaande 5 jaar.

De NV Insumat is één van de bestuurders van de NV Gindac en wordt daarbij vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV Afinco - waarin zij een participatie bezat - en werd daarbij vanaf dezelfde datum vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. Na een procedure van gerechtelijke reorganisatie door een overdracht onder gerechtelijk gezag werd de NV Afinco op 29 januari 2015 failliet verklaard.

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

B. Taken raad van bestuur

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

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

C. Activiteitenverslag raad van bestuur

In 2015 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. De bestuurders waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Bestuurder, vertegenwoordiger van	Einddatum mandaat	Aanwezigheid in 2015
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	Familie De Pauw	Mei 2021	3/5
Dirk De Pauw	Voorzitter	Familie De Pauw	Mei 2021	2/5
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	CEO Montea Comm.VA	Gedelegeerd bestuurder	Mei 2016	5/5
André Bosmans Mgt BVBA, vertegenwoordigd door André Bosmans	Niet-uitvoerend bestuurder	Niet-onafhankelijk bestuurder	Mei 2015	2/5
André Bosmans	Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder	Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder	Mei 2018	3/5
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Mei 2018	2/5
Peter Snoeck	Uitvoerend bestuurder	Familie De Pauw	Mei 2018	2/5
Jean-Marc Mayeur	Bestuurder	Federale Verzekering	Mei 2018	3/5
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	Belfius Insurance Belgium	Mei 2018	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	5/5

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 de investeringscomités;
- beraadslaging en beslissingen inzake investeringen en desinvesteringen op advies van de investeringscomités;
- beraadslaging en beslissingen inzake de trimestriële, halfjaarlijkse en jaarlijkse geconsolideerde en statutaire financiële staten en persberichten;
- bespreking en goedkeuring van het jaarlijkse budget;
- evaluatie en opvolging van de vastgelegde strategie;
- aanwending van het toegestaan kapitaal op 18 mei 2015 in het kader van het keuzedividend;
- beraadslaging en beslissing inzake de uitgifte van obligaties op 30 juni 2015.

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

F. Professionele ontwikkeling van bestuurders

De professionele ontwikkeling van de bestuurders wordt gegarandeerd door:

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

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

G. Evaluatie bestuurders

De evaluatie van de bestuurders gebeurt op verschillende niveaus:

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

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-uitvoerend bestuurder.

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

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

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

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

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

B. Taken auditcomité

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

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

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

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

C. Activiteitenverslag auditcomité

In 2015 kwam het auditcomité vier maal bijeen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2015
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhank. bestuurder en Voorzitter	4/4
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhankelijk Bestuurder	3/4
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	3/4

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

Het remuneratie- en benoemingscomité bestaat uit de volgende leden:

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

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

Mevrouw Sophie Maes heeft 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 2015 twee maal bijeengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2015
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Onafhank. bestuurder en Voorzitter	2/2
André Bosmans	Niet-uitvoerend, niet-onafhankelijk bestuurder	2/2
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk Bestuurder	2/2

Daarbij werden volgende aangelegenheden besproken:

- evaluatie van het management voor 2015 en bespreking van de objectieven voor 2016;
- 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 2015.

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

D. Evaluatie remuneratie- en benoemingscomité

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

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

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

4.10.3.5 Investeringscomités

A. Samenstelling investeringscomités

(i) Situering

De raad van bestuur heeft het investeringscomité in 2013 opgesplitst in twee investeringscomités 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)⁷⁷;
- PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuynek, Chief Commercial Officer (CCO);
- GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO).
- EMOR BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome;
- Inumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes
- HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga⁷⁸.

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)⁷³;
- Jean de Beaufort (Directeur Général van het Franse bijkantoor) ;
- Laurent Horbette

B. Taken investeringscomités

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

⁷⁷ Peter Verlinde zal vanaf 1/3/2016 vervangen worden als CFO door Elijarah BVBA, vertegenwoordigd door Els Vervaecke.

⁷⁸ HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga, werd op 1 juni 2015 aangenomen voor de functie van Directeur Nederland en als lid van het investeringscomité Nederland.

C. Activiteitenverslag investeringscomités

In 2015 is het investeringscomité België – Nederland zes maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel⁷⁹:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2015
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	6/6
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	6/6
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Lid	5/6
Peter Verlinde	Lid	6/6
PDM cv, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt	Lid	6/6
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	5/6
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	5/6
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	5/6
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	Lid	3/4

In 2015 is het investeringscomité Frankrijk vijf maal samengekomen. De leden waren aanwezig zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Naam	Functie	Aanwezigheid in 2015
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Voorzitter	5/5
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	Lid	5/5
Peter Verlinde	Lid	5/5
Jean de Beaufort	Lid	5/5
Laurent Horbette	Lid	5/5

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 2015 bestaat het uitvoerend management uit⁸⁰:

- (i) Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, in de functie van CEO;
- (ii) Peter Snoeck, uitvoerend bestuurder;
- (iii) Peter Verlinde, in de functie van CFO;
- (iv) PDM CVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Demuyndt, 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; en
- (vii) HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga, in de functie van directeur Nederland.

Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door de heer Jo De Wolf, en PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door de heer Peter Snoeck, kwalificeren eveneens als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV Wet. Het mandaat van de effectieve leiders Jo De Wolf BVBA en PSN Management BVBA nam een aanvang op respectievelijk 20/10/2010 en 01/10/2006. Beide mandaten lopen af op 23 september 2018.

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

⁷⁹ HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga, werd op 1 juni 2015 aangenomen voor de functie van Directeur Nederland en als lid van het investeringscomité Nederland. Hierdoor heeft hij slechts 3 vergaderingen van het investeringscomité België- Nederland kunnen bijwonen.

⁸⁰ De heer Peter Verlinde, PDM CVBA, vertegenwoordigd door Peter Demuyndt, de heer Jean de Beaufort, GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle en HOAM BV, vertegenwoordigd door de heer Hylcke Okkinga hebben geen beslissingsbevoegdheid maar een loutere adviserende bevoegdheid.

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

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

B. Taken uitvoerend management

Het uitvoerend management is ondermeer belast met:

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

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

C. Werking van het uitvoerend management en dagelijks bestuur

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

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

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

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

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

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

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

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 € 15.000 per jaar en is in lijn met artikel 35, §1 van de GVV wet.

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan 0,25% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat⁸¹ en van de netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld. Deze vergoeding is in lijn met artikel 35, §1, 2^{de} lid van de GVV wet. De Zaakvoerder heeft recht op terugbetaling van de daadwerkelijk gedane kosten die rechtstreeks verband houden met zijn opdracht en waar voldoende bewijs van wordt geleverd.

B. Remuneratie in het boekjaar 2015

In de loop van het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2015, bedroeg de vergoeding van de Zaakvoerder € 664.883,40 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 17 mei 2016.

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 € 20.358,74 voor alle bestuurders samen, wordt gedragen door Montea.

⁸¹ 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 2015

De zitpenning voor de niet-uitvoerende bestuurders werd voor het boekjaar 2015 vastgelegd op € 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 € 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 2015 werden vastgelegd op € 2.000 per zitting voor de Voorzitter van het auditcomité en € 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 € 1.500 per zitting.

Voor de bestuurders betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2015 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 Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw	€ 12.500				€ 12.500	26.228,00 €	38.728,00 €
Dirk De Pauw	Voorzitter Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw	€ 17.500				€ 17.500		17.500,00 €
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	Bestuurder		€ 4.500		€ 1.000	€ 5.500		5.500,00 €
André Bosmans	Niet-uitvoerende en niet-onafhankelijk bestuurder	Niet-uitvoerende en niet-onafhankelijk bestuurder		€ 3.000		€ 1.000	€ 4.000		4.000,00 €
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw					€ 0		0,00 €
Peter Snoeck	Uitvoerende bestuurder	Familie De Pauw					€ 0		0,00 €
Jean-Marc Mayeur	Bestuurder	Federale Verzekering		€ 4.500			€ 4.500		4.500,00 €
Dirk Vanderschrick	Bestuurder	Belfius Insurance Belgium		€ 4.500	€ 4.500		€ 9.000		9.000,00 €
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 7.500			€ 7.500	10.000,00 €	17.500,00 €
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Ondervoorzitter	Onafhankelijk bestuurder		€ 4.500	€ 4.500	€ 2.000	€ 11.000		11.000,00 €
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Onafhankelijk Bestuurder	Onafhankelijk bestuurder		€ 7.500	€ 8.000	€ 2.000	€ 17.500	10.000,00 €	27.500,00 €
			€ 30.000	€ 36.000	€ 17.000	€ 6.000	€ 89.000	46.228,00 €	135.228,00 €

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Voor het boekjaar 2016 worden wijzigingen voorzien aan de thans geldende remuneraties voor de leden van de raad van bestuur en haar comités:

- de zitpenning voor de niet-uitvoerende bestuurders zal worden vastgelegd op € 2.000 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 € 60.000.
- de leden van het auditcomité en het remuneratie- en benoemingscomité ontvangen een bijkomende zitpenning per effectief bijgewoonde vergadering van het comité. Deze zitpenningen zal worden vastgelegd op € 2.000 per zitting voor de Voorzitter van het auditcomité en € 2.000 per zitting voor de voorzitter en voor de leden van het remuneratie- en benoemingscomité. De leden van het auditcomité ontvangen een vergoeding van € 2.000 per zitting.

4.10.6 De investeringscomités

A. Remuneratiebeleid

Remuneratiebeleid en remuneratie in het boekjaar 2015

Met uitzondering van het uitvoerend management, ontvangen de leden een zitpenning van € 2.000 per deelgenomen vergadering voor enerzijds het investeringscomité België/Nederland en anderzijds voor het investeringscomité Frankrijk. De voorzitter van het investeringscomité ontving een jaarlijkse vergoeding van € 26.228 voor beide investeringscomités.

B. Remuneratie in het boekjaar 2015

Voor de leden betekent dit dus dat zij m.b.t. het boekjaar 2015 volgende vergoeding hebben ontvangen:

Investeringscomité België/Nederland	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 Demuyne	Lid	0
GCA Consult BVBA, vertegenwoordigd door Griet Cappelle	Lid	0
Emor BVBA, vertegenwoordigd door Francis Rome	Lid	€ 10.000
Insumat NV, vertegenwoordigd door Sophie Maes	Lid	€ 10.000
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylck Okkinga	Lid	0

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	€ 10.000

C. Remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren

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

Voor de boekjaren 2016 en 2017 worden er geen wijzigingen aangebracht aan de thans geldende remuneraties voor de leden van het investeringscomité.

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 transacties⁸².

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

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

B. Remuneratie in het boekjaar 2015

De variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2015 werd in het begin van het boekjaar 2015 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 opstart van een kantoor in Nederland;
- opstellen van Risico Management programma.

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 2015 van de overige leden van het uitvoerend management werd in het begin van het boekjaar 2015 door het remuneratiecomité vastgelegd op basis van de volgende doelstellingen:

- investeren van € 80 miljoen via interne en externe groei in België en Nederland
- investeren van € 20 miljoen via interne en externe groei in 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;
- behoud van minimum 95% bezettingsgraad in de Benelux en Frankrijk;
- verdere ontwikkeling van investor relations bij institutionele partijen in de Benelux en Frankrijk en uitbreiding aandeelhouderschap teneinde de verdere groei te ondersteunen;
- opstellen van Risico Management programma.

⁸² Artikel 35, §1, lid 2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Elk jaar wordt, aan de hand van een evaluatiegesprek met de CEO, uitgevoerd door de voorzitter van de raad van bestuur, bepaald of de vooropgestelde doelstellingen niet, geheel of gedeeltelijk behaald werden. Deze evaluatie (en de eventuele variabele vergoeding) wordt voorgelegd door de CEO aan het remuneratie- en benoemingscomité en wordt nadien voorgelegd aan de eerstvolgende raad van bestuur.

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2015 heeft het uitvoerend management⁸³ de volgende vaste en variabele vergoedingen ontvangen:

Naam	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioenregeling	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen (*)	Totaal
BVBA Jo De Wolf	€ 405.750	€ 116.930	€ 0	€ 0	€ 522.680
Andere leden van het uitvoerend management	€ 1.101.097	€ 235.338	€ 8.684	€ 16.595	€ 1.361.714
	€ 1.506.847	€ 352.268	€ 8.684	€ 16.595	€ 1.884.394

(*) 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, GCA Consult BVBA en HOAM BV) 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 2016 werden de volgende objectieven voor 2016 voor het uitvoerend management besproken en vastgelegd:

Voor de CEO:

1. Commercieel en Asset management:
 - verbeteren corporate identity (bedrijfsfilm, website, brochure)
 - verbetering van de toegankelijkheid en het serviceniveau van Montea naar bestaande klanten
 - 95% bezettingsgraad in België en Frankrijk, 100% bezetting in Nederland
2. Business development:
 - groei van de portefeuille met € 140 miljoen in België en Nederland
 - begeleiden van het structureren van de Nederlandse investeringen
 - opstart eerste ontwikkelingsproject in Frankrijk
3. Financieel
 - versteviging en verdere diversificatie van de financiële structuur in functie van de groei over 2016.
 - opstellen van Risico Management programma.

⁸³ Het uitvoerend management bestaat uit zeven leden (zie punt 4.10.4 A. (i)).

Voor de andere leden van het uitvoerend management:

1. Commercieel/Asset management:

- behouden van >95% bezettingsgraad
- interne alineëring van procedures
- finaliseren onderhoudsplannen voor alle sites

2. Business development:

- 95% bezettingsgraad in België en Frankrijk
- 100% bezettingsgraad in Nederland
- groei van de portefeuille met € 140 miljoen in België en Nederland
- groei van de portefeuille met € 20 miljoen in Frankrijk
- opstart van eerste ontwikkelingsproject in Frankrijk

3. Financieel

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

D. Aandelenopties en programma ter inkoop van eigen aandelen

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

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

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

In de onderstaande tabel vindt u een overzicht van de begunstigden van het optieplan met het aantal toegekende, 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 Demuynck	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

Voor dit optieplan is Montea tijdens het jaar 2013 overgegaan tot de inkoop van 23.346 eigen aandelen met een totale nominale waarde van € 639K. Deze inkoop van eigen aandelen (ter waarde van € 639K⁸⁴) werd opgenomen in het eigen vermogen.

De opties kunnen vanaf 2015 tweemaal per jaar worden uitgeoefend, met name ofwel tussen 15 maart tot 30 maart ofwel tussen 15 september tot 30 september. Tijdens de periode van 15 tot 30 maart werden volgende opties uitgeoefend:

- Jo De Wolf BVBA: 5.400 opties;
- PDM cv: 1.600 opties;
- PSN Management BVBA en Peter Verlinde: 3.900 opties;
- DDP Management BVBA: 1.300 opties.

Onderstaande tabel is een overzicht van het aantal verkregen en uitgeoefende opties op 31/12/2015:

	Verkregen opties	Uitgeoefende opties
Jo De Wolf BVBA, vertegenwoordigd door Jo De Wolf	6.446	5.400
PSN Management BVBA, vertegenwoordigd door Peter Snoeck	3.900	3.900
PDM CV, vertegenwoordigd door Peter Demuynck	3.900	1.600
Peter Verlinde	3.900	3.900
DDP Management BVBA, vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	1.300	1.300
Jean de Beaufort	3.900	0
	23.346	16.100

In 2015 zijn er geen opties vervallen.

E. Vertrekvergoedingen

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

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

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

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 (*)
HOAM BV, vertegenwoordigd door Hylcke Okkinga	6 maanden

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

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

⁸⁴ Het verschil met het bedrag van € 636K (zie punt 4.10.13.4) heeft te maken met € 3K kosten als gevolg van de inkoop van eigen aandelen.

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.

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 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 en effectief leider 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 geleidingen. Hij maakt daarbij gebruik van verschillende types van audit, zoals:

- a. de financiële audit, met als doel de betrouwbaarheid van de boekhouding en de daaruit voortvloeiende jaarrekening te verifiëren;
- b. de compliance audit, gericht op het nazicht van de naleving van wetten, reglementen, beleidslijnen en procedures;
- c. de operationele audit, gericht op het nazicht van de kwaliteit en de aangepastheid van de systemen en procedures, de kritische analyse van de organisatiestructuren en de beoordeling van het afdoende karakter van de gehanteerde methoden en middelen t.o.v. de doelstellingen;
- d. de managementaudit, gericht op de beoordeling van de kwaliteit van de managementfunctie in het kader van de doelstellingen van de onderneming.

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

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

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

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 2015 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 € 51.694. Naast het vermelde ereloon werd € 22.818 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 deskundige is Jones Lang LaSalle BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel, voor de activa in België, Nederland en Frankrijk. In de raad van bestuur van 22 juni 2015 werd de aanstelling van Jones Lang LaSalle BVBA, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener goedgekeurd voor een looptijd van drie jaar met aanvang op 1/07/2015 en eindigt van rechtswege op 30/06/2018.

Overeenkomstig artikel 24, lid 4 van de GVV Wet, mag de vergoeding van de 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 2015 bedroeg het totaal aan erelonen die werden betaald in het kader van deze opdrachten € 133.050,99 (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 in van € 6.157,13 in 2015. 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 2015 heeft de raad van bestuur de procedure voorzien in artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen niet moeten toepassen.

In toepassing van artikel 37 van de GVV Wet moet de FSMA geïnformeerd worden wanneer bij een verrichting enig voordeel zou verkregen worden door bepaalde in dit artikel opgesomde partijen. De Vennootschap moet daarbij het belang van de 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 verwerft dan wel de minimum prijs zijn wanneer de Vennootschap vastgoed vervreemdt. Tevens moeten deze transacties toegelicht worden in het jaarverslag.

In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap de volgende verrichtingen uitgevoerd met toepassing van artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen:

- In het kader van het keuzedividend dat werd aangeboden aan de aandeelhouders van Montea, werd op 12 juni 2015 de verwezenlijking van een kapitaalverhoging vastgesteld voor een bedrag van € 4.956.680,94 door de uitgifte van 243.213 aandelen⁸⁵.
- In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft Montea twee obligatieleningen via een private plaatsing uitgegeven op 30 juni 2015, voor een totaal bedrag van € 50 miljoen. De ene obligatielening is voor een bedrag van € 25 miljoen en heeft een looptijd van twaalf jaar met als vervaldatum 30 juni 2027 en de andere obligatielening is voor een bedrag van € 25 miljoen en heeft een looptijd van tien jaar met als vervaldatum 30 juni 2025.⁸⁶

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.

⁸⁵ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 12/06/2015 of www.montea.com.

⁸⁶ Voor meer informatie wordt verwezen naar het persbericht van 26/06/2015 of www.montea.com.

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.

4.10.12 Transparantiemelding

Eenieder die rechtstreeks of onrechtstreeks stemgerechtigde effecten van de Vennootschap verwerft, moet zowel de FSMA, als de Vennootschap kennis geven van het aantal effecten die hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemgerechtigde effecten die hij houdt, de statutair bepaalde drempel van 3% van het totaal aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap, actief of passief overschrijdt. Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de stemgerechtigde effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder deze 3%. De voorschriften van de artikelen 6 tot 17 van de wet van 2 mei 2007, op de openbaarmaking van de belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt zijn van toepassing op voormelde quota.

Deze bepaling geldt onverminderd de verplichting tot kennisgeving in geval de wettelijke drempels⁸⁷ 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)⁸⁸

4.10.13.1 Kapitaalstructuur (op 31 december 2015)

Het kapitaal, € 187.735.233 wordt vertegenwoordigd door 9.211.701 aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht (met uitzondering van de eigen aandelen van de vennootschap waarvan het stemrecht is geschorst) op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering). Het stemrecht wordt noch wettelijk noch statutair beperkt.

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 statutenwijzigingen⁸⁹ betreft.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ 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.

⁸⁹ Hierbij kan ook verwezen worden naar art. 25 van de statuten van Montea Comm. VA met betrekking tot de besluitvorming.

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

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

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

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

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

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 € 178.414.971,96, en overeenkomstig de modaliteiten die door de Zaakvoerder en conform de regels van het Wetboek van vennootschappen en de GVV Wet werden vastgelegd. De Zaakvoerder werd hiertoe gemachtigd door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014. Conform artikel 7 van de statuten van Montea Comm. VA werd deze toelating verleend voor een periode van 5 jaar (tot 21 oktober 2019). Deze kapitaalverhogingen kunnen gebeuren in speciën, door een inbreng in natura of door de omzetting van reserves.

De buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 heeft de Zaakvoerder ook gemachtigd gedurende een periode van drie jaar om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet.

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 bekend⁹⁰ om een programma op te zetten voor de inkoop van eigen aandelen voor maximum € 0,75 miljoen, op basis van de toestemming van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 mei 2011. Dit programma ging van start op 18 september 2012 tot en met 31 december 2012. Deze inkoop van eigen aandelen werd gedaan in het kader van het goedgekeurde optieplan bij Montea.

In het totaal werden er 23.346 eigen aandelen aangekocht voor een totale aanschaffingswaarde van € 636.329. Volgens de geldende regels inzake IFRS werd in de geconsolideerde rekeningen een aparte reserve opgenomen voor dit bedrag. Terwijl Montea op 1 januari 2015 nog 23.346 eigen aandelen bezat, waren dit er op 31 december 2015 nog slechts 7.246 ingevolge de uitoefening van opties door begunstigden in 2015 onder het optieplan.

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, 2014 en 2015 werden uitgegeven (*Terms and Conditions*).

⁹⁰ 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 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 31/12/2015 (€ 39,20) noteerde het aandeel Montea 55,4% boven de waarde van het netto actief per aandeel (excl. IAS39).

Rekening houdend met de slotkoers op 31/12/2015 is het Montea aandeel dit jaar met 14,0% gestegen (14,8% wanneer rekening wordt gehouden met de gemiddelde koers over het jaar 2015 en 2014).

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Montea zal op de Algemene Vergadering voorstellen om een bruto dividend uit te keren van € 2,03 bruto per aandeel (€ 1,4819 netto per aandeel⁹¹).

Kerncijfers voor het aandeel Montea:

 BEURSPERFORMANTIE	31/12/2015	31/12/2014
Beurskoers (€)		
Bij afsluiting	39,20	34,39
Hoogste	40,00	34,40
Laagste	33,08	30,00
Gemiddelde	36,68	31,94
Netto Activa / Aandeel (€)		
Incl. IAS 39	22,60	20,94
Excl. IAS 39	25,22	23,76
Premie / (Discount) (%)	55,4%	44,8%
Dividendrendement (%)	5,2%	5,7%
Dividend (€)		
Bruto	2,03	1,97
Netto	1,48	1,48
Volume (aantal effecten)		
Gemiddeld dagvolume	4.111	3.929
Periodevolume	1.153.944	1.001.779
Aantal aandelen	9.211.701	8.754.378
Beurskapitalisatie ('000 euros)		
Beurskapitalisatie bij afsluiting	361.099	301.063
Ratio's (%)		
"Velocity"	12,9%	12,4%

Dividendrendement (%):
"Velocity":

Bruto dividend gedeeld door de beurskoers op het einde van de periode
Volume van de periode gedeeld door het aantal aandelen.

⁹¹ De verhoging van de roerende voorheffing naar 27% op dividenden van gereguleerde vastgoedvennootschappen werd doorgevoerd door aanpassing van art. 269 van het Wetboek van Inkomstenbelasting 1992 ingevolge art. 91-94 van de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht van 26/12/2015 (B.S. 30/12/2015). Deze wijziging is van toepassing voor inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1/1/2016. Voordien bedroeg de roerende voorheffing op dividenden 25%.

5.2 Aandeelhouderschap van Montea per 31 december 2015

<u>Aantal uitgegeven aandelen</u>	9.211.701	
Familie De Pauw	1.875.063	20,36%
Belfius Insurance Belgium	999.837	10,85%
Federale Verzekeringen	894.265	9,71%
Patronale Life	552.510	6,00%
Familie De Smet	287.381	3,12%
Eigen aandelen	7.246 ⁹²	0,087%
Openbaar (free float)	4.595.399	49,89%

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 20,36% van de stemrechten van Montea Comm. VA.

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

De heer Dirk De Pauw, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag, is bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder NV Montea Management. Peter Snoeck is uitvoerend bestuurder, zoals al eerder werd vermeld in het jaarverslag. Peter Snoeck is de echtgenoot van Dominika De Pauw.

⁹² De stemrechten, verbonden aan de eigen aandelen van de vennootschap, zijn geschorst.

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 3,128% 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

- 25/02/2016 Jaarresultaten 31/12/2015
- 17/05/2016 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 19/05/2016 Trimestriële resultaten 31/03/2016
- 20/05/2016 Ex date
- 23/05/2016 Record date
- 24/05/2016 Pay date (rights distribution)
- 18/08/2016 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2016
- 10/11/2016 Trimestriële resultaten 30/09/2016

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (Corporate social responsibility)

Als specialist in de logistieke vastgoedsector, streeft Montea er naar om zich als een maatschappelijk verantwoordelijke onderneming te gedragen. Daarom werkt Montea aan een continu verbeteringsproces waarbij op systematische wijze economische, milieu- en sociale overwegingen op een geïntegreerde manier in de dagelijkse bedrijfsvoering worden opgenomen. Montea streeft er naar om niet enkel te voldoen aan de wettelijke vereisten, maar wenst aan de hand van initiatieven en acties verder gaan dan de geldende wetgeving.

Het management van Montea is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf.

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 Star (Award & Star)

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

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

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



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

Binnen Montea zijn we immers overtuigd dat we, als eigenaar van logistieke gebouwen, als katalysator kunnen functioneren om het Lean and Green programma ook bij de huurders te promoten om zodoende een coherent duurzaamheidsconcept uit te bouwen. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium en Norbert Dentressangle zijn huurders van Montea die eveneens de Lean and Green Award hebben ontvangen.

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

- 156.000 m² logistieke oppervlakte is uitgerust met energiemonitoringsystemen voor de dagelijkse evaluatie van het energieverbruik van de huurders;
- 80% van de bestaande gebouwen werd reeds onderworpen aan een uitgebreide energiescan. Aan de hand hiervan werden duurzame investeringen doorgevoerd (verhogen isolatiewaarde, verminderen ventilatieverliezen, verhogen verlichtingsrendement, performantere HVAC-installaties, ...);
- 136.000 m² oppervlakte is uitgerust met zonnepanelen
- 108.000 m² gebouwen werd gekocht of gebouwd waarbij de K-waarde lager lag dan K35 (wettelijk maximum is K40);
- 46.000 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:

6.3.1 Energiebeheer

Montea heeft een rationeel beleid ontwikkeld om het energiegebruik te optimaliseren.

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

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

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

Met deze doorgedreven studies bevestigt Montea haar focus op het optimaliseren van de duurzaamheid en de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

Op de sites te Erembodegem, Mechelen, Milmort, Heppignies, Bornem, Herentals, Puurs Schoonmansveld 18 en Grimbergen werden monitoringssystemen in gebruik genomen. Aan de hand van een periodieke rapportering kan Montea het energiebeheer zorgvuldig opvolgen en bijsturen in geval van extreem verbruik.

6.3.2 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.

In 2015 werd 35% aan groene stroom verbruikt op de totaal verbruikte elektriciteit voor de Belgische vastgoedportefeuille.

6.3.3 Facility Management programma

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

- door het gebruik van de "workorder"-module van "My Montea" kan Montea workorders en hun vervaldagen perfect controleren en opvolgen om daarna rapporten te genereren per site, per project en indien gewenst, per huurder.
- anderzijds kan de huurder via het webportaal "My Montea" zelf alle meldingen/problemen/aanvragen registreren en opvolgen, zodat de service en de communicatie omtrent het gebouwenbeheer op een overzichtelijke en vlotte manier verloopt.
- voor vier sites werd de maintenance-module in gebruik genomen zodat de bestelbonnen van het onderhoud met betrekking tot deze gebouwen automatisch gegenereerd worden en het onderhoud perfect kan worden opgevolgd. In 2013 werd een maintenance-plan opgestart voor alle sites.


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

6.3.4 Afvalbeheer

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


7. Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen per 31 december 2015

7.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015⁹³

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR x 1.000)		Toelichting	31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
I.	VASTE ACTIVA		517.686	421.821	320.347
	B. Immateriële vaste activa	19	214	125	114
	C. Vastgoedbeleggingen	20	506.934	414.005	312.545
	D. Andere materiële vaste activa	21	10.500	7.655	7.651
	G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	23	38	37	37
II.	VLOTTENDE ACTIVA		31.999	32.046	19.450
	A. Activa bestemd voor verkoop	24	0	3.775	0
	D. Handelsvorderingen	25	7.691	12.453	6.978
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	4.069	1.586	638
	F. Kas en kasequivalenten	27	4.930	4.250	4.092
	G. Overlopende rekeningen	28	15.309	9.981	7.741
	TOTAAL ACTIVA		549.685	453.867	339.797
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		208.256	183.438	138.967
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		208.157	183.338	138.869
	A. Kapitaal	29	185.288	176.061	137.537
	B. Uitgiftepremie	29	20.893	14.650	1.771
	C. Reserves	30	-22.035	-13.480	-16.410
	D. Nettoresultaat van het boekjaar	31	24.010	6.107	15.970
II.	Minderheidsbelangen	32	100	100	98
	VERPLICHTINGEN		341.429	270.429	200.831
I.	Langlopende verplichtingen		291.354	202.019	158.798
	B. Langlopende financiële schulden	34	267.165	177.393	144.517
	a. Kredietinstellingen		156.333	116.000	111.333
	b. Financiële leasing		774	1.423	3.177
	c. Andere		110.058	59.970	30.007
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35	24.188	24.627	13.830
	E. Andere langlopende verplichtingen	36	0	0	452
II.	Kortlopende verplichtingen		50.075	68.410	42.032
	B. Kortlopende financiële schulden	34	27.491	50.752	28.529
	a. Kredietinstellingen		26.667	49.000	26.667
	b. Financiële leasing		824	1.752	1.862
	c. Andere		0	0	0
	C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37	7.915	7.540	3.365
	a. Exit taks		1.455	1.455	314
	b. Andere		6.460	6.085	3.051
	E. Andere kortlopende verplichtingen	37	3.993	788	2.610
	F. Overlopende rekeningen	38	10.677	9.330	7.528
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		549.685	453.867	339.797

⁹³ 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.


7.2 Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2015⁹⁴

	 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (EUR x 1.000)	Toelichting	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
I.	Huurinkomsten	1	35.438	27.908	24.038
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	2	-1.148	-1.089	-379
	NETTO HUURRESULTAAT		34.290	26.819	23.659
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3	4.832	4.322	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
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	3	-5.824	-5.041	-4.803
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.565	1.234	1.244
	VASTGOEDRESULTAAT		34.864	27.334	24.010
IX.	Technische kosten	5	-114	-83	-14
X.	Commerciële kosten	6	-233	-130	-111
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	7	-102	-297	-255
XII.	Beheerskosten vastgoed	8	-839	-663	-244
XIII.	Andere vastgoedkosten	9	-43	-9	-83
	VASTGOEDKOSTEN		-1.332	-1.183	-708
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		33.532	26.151	23.302
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	10	-4.037	-3.339	-3.573
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	11	-58	9	163
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		29.437	22.821	19.892
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12	5	176	1.107
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	2.470	1.457	-4.130
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT		31.912	24.453	16.870
XX.	Financiële inkomsten	14	581	343	49
XXI.	Netto interestkosten	15	-8.556	-7.521	-6.219
XXII.	Andere financiële kosten	16	-41	-48	-36
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	17	438	-10.796	5.497
	FINANCIËEL RESULTAAT		-7.578	-18.023	-708
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture		0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		24.334	6.431	16.161
XXV.	Vennootschapsbelasting	18	-324	-324	-193
XXVI.	Exit taks		0	0	0
	BELASTINGEN		-324	-324	-193
	NETTO RESULTAAT		24.010	6.107	15.969
	Toerekenbaar aan:				
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		24.010	6.105	15.970
	Minderheidsbelangen		0	2	-2
	Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode		9.000.882	7.781.658	6.536.507
	NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen aantal aandelen (EUR)		2,67	0,78	2,44


⁹⁴ Het Geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december houdt rekening met 9.211.701 aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van het boekjaar 2015. Het totaal aantal aandelen bedraagt ook 9.211.701 op het einde van het boekjaar 2015.

Montea rapporteert in het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling per 31 december 2015, het netto courant resultaat, het netto courant resultaat excl. IAS 39 per aandeel en het netto resultaat per aandeel, gebaseerd op het aantal deelgerechtigd in het resultaat.


7.3 Geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling per 31 december 2015

 VERKORT GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Netto resultaat	24.010	6.107	15.969
Andere elementen van het globaal resultaat	-5.230	-8.267	-1.286
Items die in het resultaat zullen worden genomen:	-5.443	-8204	-1095
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.443	-8.204	-1.095
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:	213	-63	-191
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	213	-63	-191
Globaal resultaat	18.780	-2.160	14.682
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	18.780	-2.162	14.684
Minderheidsbelangen	0	2	-2

7.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2015

 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	4.250	4.092	7.007
Netto resultaat	24.010	6.107	15.969
Financiële kaselementen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	8.016	7.226	6.206
Ontvangen rente	-581	-343	-49
Betaalde interesten op financieringen	8.597	7.569	6.255
Ontvangen dividenden	0	0	0
Belastingen (die van het netto resultaat worden afgetrokken) om tot het operationeel resultaat te komen)	324	324	193
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-2.774	9.299	-2.448
Afschrijvingen en waardeverminderingen	139	135	220
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	196	127	154
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	2	9	143
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-59	-1	-77
Andere niet-kas elementen	-2.913	9.164	-2.668
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.470	-1.457	4.130
IAS 39 impact (+/-)	-438	10.796	-5.497
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-5	-176	-1.107
Voorzieningen	0	0	0
Belastingen	0	0	-193
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	29.576	22.955	19.919
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	2.033	-4.509	-3.846
Bewegingen in activa posten	-3.049	-8.664	-7.363
Handelsvorderingen en andere vaste activa (lange termijn)	-1	0	23
Handelsvorderingen (korte termijn)	4.762	-5.475	-1.324
Andere kortlopende activa	-2.483	-948	206
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-5.327	-2.240	-6.269
Bewegingen in passiva posten	5.082	4.155	3.517
Handelsschulden	-2.487	3.863	-112
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	2.861	312	293
Andere kortlopende passiva	3.360	-1.822	2.171
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.347	1.802	1.165
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A)	31.609	18.446	23.080
Investeringsactiviteiten	-89.580	-104.335	-31.420
Acquisitie van immateriële vaste activa	-180	-44	-18
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-90.459	-112.086	-43.623
Andere materiële activa	-93	-129	-26
Zonnepanelen	-2.628	0	-4
Verkoop vastgoedbeleggingen	3.780	7.924	5.350
Verkoop opstal	0	0	6.901
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-89.580	-104.335	-31.420
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-57.971	-85.888	-8.340
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	66.073	55.298	19.284
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	66.511	55.298	19.282
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	-438	0	2
Toename (+) / Afname (-) van de handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	0	0	0
Veranderingen in andere verplichtingen	0	-452	-208
Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	0	-452	-208
Toename (+) / Afname (-) in andere schulden	0	0	0
Verandering in eigen vermogen	595	38.426	-438
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	9.227	38.525	9.197
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	6.243	12.879	1.239
Toename (+) / Afname (-) in consolidatieverschillen	0	0	0
Uitgekeerde dividenden	-15.262	-12.978	-10.874
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	387	0	0
Toename (+) / Afname (-) in variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva	0	0	0
Verkoop eigen aandelen	0	0	0
Dividend ter betaling gesteld (+ winstdeelnamenplan)	0	0	0
Uitgekeerde interimdividenden (-)	0	0	0
Financiële kaselementen	-8.016	-7.226	-6.206
Ontvangen rente	-581	-343	-49
Betaalde interesten op financieringen	8.597	7.569	6.255
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (C)	58.651	86.046	12.432
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C)	4.930	4.250	4.092

7.5 Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31 december 2015

 MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (EUR x 1.000)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves (1)	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en -kosten (2)	Minderheidsbelang	Eigen Vermogen
OP 31/12/2013	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
OP 31/12/2014	176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9.227	6.243	6.044	0	-5.443	0	16.071
Kapitaalsverhoging	9.227	6.243					15.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			5.443		-5.443		0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)			213				213
Eigen aandelen			388				388
Aandeelkapitaal opties personeel							0
Minderheidsbelang							0
Rechtzettingen							0
Subtotaal	185.288	20.893	10.377	6.107	-23.256	100	199.508
Dividenden			-15.262				-15.262
Overgedragen resultaat			6.107	-6.107			0
Resultaat van het boekjaar				24.010			24.010
OP 31/12/2015	185.288	20.893	1.222	24.010	-23.256	100	208.256

(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.

7.6 Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2015

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 vastgoedbeleggingen (inclusief de projecten) en de financiële instrumenten worden aan werkelijke waarde geboekt. De andere rubrieken van de geconsolideerde financiële rekeningen zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs. Wanneer het aangeduid is dat cijfers in duizenden euro zijn, kunnen er zich kleine afrondingsverschillen voordoen.

7.6.1.2 Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen⁹⁵

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent.

Een onderneming heeft controle over een andere onderneming wanneer ze blootgesteld wordt, of rechten heeft op, variabele vergoedingen van haar betrokkenheid in deze onderneming en de mogelijkheid heeft om deze vergoedingen te beïnvloeden als gevolg van haar macht.

IFRS 10 vereist dat er alleen sprake kan zijn van controle indien de 3 volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- “macht” over de dochterondernemingen;
- blootstelling aan de rechten op de netto-inkomsten / netto uitgaven als gevolg van haar invloed op haar dochterondernemingen; d.w.z. dat de “investor” wordt blootgesteld aan - of heeft aanspraken op – de variabele (netto)opbrengsten (zowel positief als negatief) uit de betrokkenheid bij de “investee” (dochterondernemingen).
- de mogelijkheid om haar macht op haar dochterondernemingen te gebruiken om zodoende de netto-inkomsten / netto uitgaven te beïnvloeden, d.w.z. dat de “investor” daadwerkelijk de bestaande rechten kan uitoefenen om de (netto)opbrengsten te realiseren.

De jaarrekeningen van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening vanaf de datum waarop de onderneming controle uitoefent tot de datum waarop de controle ophoudt. Waar nodig worden de waarderingsregels van de dochterondernemingen aangepast om de consistentie met de door de groep aangenomen principes te waarborgen.

Met uitzondering van de dochterondernemingen die tijdens het boekjaar gefusioneerd werden, hebben de jaarrekeningen van de dochterondernemingen betrekking op dezelfde boekhoudperiode als die van de consoliderende onderneming. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

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”).

⁹⁵ De ondernemingen die in de consolidatie worden opgenomen, elke met hun participatie: Montea Comm. VA, Montea SCA, SCI Montea France (100%), SCI 3R (95%), SCI Actipole Cambrai (100%), SCI Sagittaire (100%), SCI Saxo (100%), SCI Sévigné (100%), SCI Socrate (100%), Rumbold Three NV (100%), Brucor Logistics NV (100%), SFG BV (100%), Montea Nederland NV (100%), Montea Almere NV (100%), Montea Rotterdam NV (100%), Montea Oss NV (100%), Montea Beuningen NV (100%), Montea 's Heerenberg NV (100%). Het % van de ondernemingen die in 2014 door Montea Comm.VA werd aangehouden is hetzelfde met uitzondering van: Montea Rotterdam NV (100%), Montea Oss NV (100%), Montea Beuningen NV (100%), Montea 's Heerenberg NV (100%), omwille van het feit dat deze vennootschappen nog niet opgericht waren. Wij verwijzen eveneens naar punt 8.1.7 van dit jaarverslag. Met uitzondering van Montea Management NV, statutaire zaakvoerder van Montea Comm.VA, worden alle ondernemingen vermeld onder 8.1.7, opgenomen in de consolidatie.

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. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten zijn er per 31 december 2015 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

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, Jones Lang LaSalle BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op.

Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de kapitalisatiemethode en 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 € 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde stemt overeen met de "fair value" waarde met toevoeging van 2,5% verwervingskosten (voor investeringsvastgoed dat een waarde van € 2.500.000 overstijgt).

De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van € 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen worden getoond als een afzonderlijke rubriek van het eigen vermogen (als onderdeel van de rubriek I.C. Reserves). De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII.

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%

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.

Montea beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt.

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen. Om de bedrijfswaarde te bepalen, worden de verwachte toekomstige kasstromen verdisconteerd tegen een rentevoet voor belastingen, die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot het actief weergeeft.

Voor activa die zelf geen kasstromen genereren, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe die activa behoren.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste bijzondere waardeverminderingsverlies.

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 opgenomen aan reële waarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

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 vastgoeddeskundigen, 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, waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen en indien deze op een betrouwbare manier kan geschat worden. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente.

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 (op een "straight line" basis). De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

De opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en opgewekte electriciteit) worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS 18. De principes van IAS20 worden eveneens toegepast. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

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 gereglementeerde vastgoedvennootschap met een onderneming die geen gereglementeerde vastgoedvennootschap is⁹⁶.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de waarde kosten-koper (investeringswaarde verminderd met alle met de verkoop gerelateerde kosten zoals registratie- en notariskosten) van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap maar Montea moet deze boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

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.

⁹⁶ 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.

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 Nieuwe standaarden, interpretaties en wijzigingen toegepast door de groep

De Groep past dezelfde IFRS standaarden toe als voorgaande jaren, met uitzondering van enkele nieuwe standaarden en interpretaties die de Groep voor het eerst toepast vanaf 1 januari 2015.

- IFRIC 21 Heffingen, van kracht per 17 juni 2014
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2011-2013 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 januari 2015

IFRIC 21 Heffingen van overheidswege

IFRIC 21 verduidelijkt dat een entiteit een verplichting ten aanzien van een heffing opneemt zodra de activiteit die volgens de van toepassing zijnde wetgeving tot die heffing leidt, zich voordoet. Voorts wordt verduidelijkt dat indien het overschrijden van een bepaalde drempel tot een heffing leidt, er geen verplichting dient te worden opgenomen totdat de aangegeven drempel is overschreden. De interpretatie is van toepassing voor boekjaren die beginnen op of na 17 juni 2014 en moet retroactief toegepast worden. Een eerdere toepassing is toegestaan.

Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2011-2013

Deze verbeteringen van de standaarden en interpretaties voor de cyclus 2011-2013 hebben als doel de volgende teksten te verduidelijken.

- IFRS 3: Uitsluitingen uit het toepassingsgebied van joint ventures opgenomen in IFRS 3
- IFRS 13: Waardering van de reële waarde van een portfolio van financiële activa en financiële verplichtingen op netto basis.
- IAS 40: Bepaalt of de entiteit IFRS 3 moet toepassen bij de verwerving van een vastgoedbelegging in een bedrijfscombinatie.

De verbeteringen zijn van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2015.

Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

De onderstaande standaarden en interpretaties zijn deze die reeds uitgegeven werden, maar nog niet van kracht zijn op de datum waarop de jaarrekening van de entiteit gepubliceerd werd.

- IFRS 9 Financiële instrumenten⁹⁷, van toepassing per 1 januari 2018. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Verbeteringen aan IFRS 10⁹³, IFRS 12⁹³ en IAS 28⁹³ – Beleggingsinstellingen: Toepassing van de consolidatie uitzondering¹, van toepassing per 1 januari 2016. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Verbeteringen aan IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten: Verwerking van de verwerving van belangen in gezamenlijke operaties, van kracht per 1 januari 2016. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, van kracht per 1 januari 2018. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Verbeteringen aan IAS 1 Weergave van de jaarrekening – Initiatief rond toelichtingen, van kracht per 1 januari 2016. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële vaste activa: Verduidelijking van aanvaarbare afschrijvingsmethodes, van kracht per 1 januari 2016. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 41 Landbouw: Vruchtdragende planten, van kracht per 1 januari 2016. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Verbeteringen aan IAS 19 Personeelsbeloningen: Toegezegd-pensioenregelingen Werknemersbijdragen, van kracht per 1 februari 2015. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Verbeteringen aan IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening: Vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige Jaarrekening, van kracht per 1 januari 2016. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2010-2012 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 februari 2015. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2012-2014 (gepubliceerd in september 2014), van kracht per 1 januari 2016. De impact van deze nieuwe standaard wordt momenteel minimaal ingeschat.

7.7 Financiële bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2015

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)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Huur	33.939	27.349	23.329
Gegarandeerde huurinkomsten	0	0	0
Huurkortingen	0	0	0
Huurvoordelen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.499	560	709
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	35.438	27.908	24.038

⁹⁷ Nog niet aanvaard door de EU per 31 december 2015.

De huurinkomsten stegen in 2015 met 26,98% naar € 35.438K. Deze verhoging is voornamelijk het resultaat van de stijgende huurinkomsten in België (€ 17.547K in 2015 t.o.v. € 15.130K in 2014 of een stijging van € 2.417K, +15,97%) en de nieuwe huurinkomsten in Nederland (€ 7.136K in 2015 t.o.v. € 2.436K in 2014 of een stijging van € 4.700K, +192,94%).

De netto stijging van de huurinkomsten in België is voornamelijk het resultaat van:

- de éénmalige inkomst van € 1,5 miljoen als gevolg van de beëindiging van het contract met Neovia Logistics (zie "Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten");
- de volledige jaarlijkse inkomsten van de sites Brucargo 763 (Zaventem) en de sites op De Hulst "Neovia" en "Dachser";
- het verlies aan huurinkomsten door de verkoop van de sites in Meer (2015) en Puurs (2014).

De stijging in de huurinkomsten in Nederland is het netto resultaat van:

- de volledige jaarlijkse inkomsten van de nieuwe site in Waddinxveen (Delta Wines), Oss (Vos Logistics) en Beuningen (Depa Disposables) die in 2014 aangekocht werden;
- de nieuw aangekochte sites in 's Heerenberg (JCL), Apeldoorn (HSL) en Tilburg (Groep Versteijnen);
- de huurinkomsten komende van de site te Heerlen die werd opgeleverd in het eerste kwartaal van 2015 (verhuurd aan Doc Morris).

De huurinkomsten stegen in het jaar 2014 met 16,1% tot € 27.908K, grotendeels bepaald door de stijging van de huurinkomsten in België met € 2,92 miljoen. De rest van de stijging is te verklaren door de stijging van de huurinkomsten in Frankrijk en Nederland met € 0,95 miljoen.

De stijging in België heeft voornamelijk te maken met de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2012 (die grotendeels bestonden uit de huurinkomsten van DHL Global Forwarding op de aangekochte site in Brucargo), de huurinkomsten van de investeringen tijdens het jaar 2013 (Geodis & St Jude Medical op Brucargo, SAS Automotive en DSV Solutions in Gent Zeehaven), een totaal van € 0,40 miljoen aan nieuw afgesloten huurinkomsten (voornamelijk op de site van Mechelen, een verlies van € 0,38 miljoen aan huurinkomsten door de verkoop van de sites te Laken en Vilvoorde en een totaal van € 0,85 miljoen aan verlies van inkomsten, bepaald door de leegstand op de site van Herentals, Vorst en Mechelen.

In Frankrijk en Nederland is de stijging voornamelijk te verklaren door de full year impact van de huurinkomsten van investeringen in het jaar 2012 (Office Depot in St-Martin de Crau en Unéal Champs Libre in St Laurent Blangy) en door de huurinkomsten van A-ware Food Group in Almere (NL).

Hieronder vindt u een detail van de huurinkomsten per site:

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
		12 maanden	12 maanden	12 maanden
België		17.547	15.130	13.037
Aalst	Tragel 48-58	2.013	1.997	1.952
Aartselaar	Helstraat 47	0	0	0
Berchem	Vosstraat 200	0	0	0
Bornem	Industrieweg 4-24	103	413	418
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.069	253	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	0	0	87
Moorsel	Waverstraat 3	0	0	0
Vilvoorde	Schaarbeekelei 207-213	0	0	38
Hoboken	Smallandlaan 7	100	237	235
Meer	Europastraat 28	0	358	354
Herentals	Toekomstlaan 33	0	0	440
Nivelles	Rue de la Technique 11	373	106	0
Puurs	Schoonmansveld 18	773	769	763
Erembodegem	Industrielaan 27	828	986	976
Mechelen	Zandvoortstraat 16	754	804	573
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.225	1.050	920
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.000	1.059	975
Heppignies	Rue Brigade Piron	832	757	742
Puurs	Schoonmansveld 28	0	519	0
Zaventem	Brucargo 830	2.118	2.090	1.969
Zaventem	Brucargo 831	283	282	187
Gent	Evenstuk	1.077	1.069	530
Zaventem	Brucargo 763	462	77	0
Gent	Korte Mate	650	636	22
Zaventem	Brucargo 738-1	609	603	325
Willebroek	De Hulst Neovia	790	303	0
Willebroek	De Hulst Dachser	989	201	0
Verbrekingsvergoedingen		1.499	560	519
Frankrijk		10.755	10.342	10.737
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	327	267	541
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	358	354
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	236	236	233
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	708	708	707
Cambrai	P.d. Activité Actipole	475	553	553
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	974	872	869
Décines	Rue a Rimbaud 1	373	374	369
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	640	738	737
Alfortville	Le Techniparc	225	233	233
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	492	460	477
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.295	3.253	3.208
Marennes	La Donnière	744	829	825
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	636	627
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	825	825	814
Saint-Priest	Parc des Lumières	446	0	0
Verbrekingsvergoedingen		0	0	190
Nederland		7.136	2.436	264
Almere	Stichtse Kant	1.164	1.077	264
Waddinxveen	Exportweg	983	893	0
Oss	Vollenhovermeer	965	295	0
Beuningen	Zilverwerf	1.027	171	0
s Heerenberg	Distributieweg	1.404	0	0
Heerlen	Business Park Aventis	1.212	0	0
Apeldoorn	Ijseldijk	319	0	0
Tilburg		62	0	0
TOTAAL		35.438	27.908	24.038

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 27 sites), zijn de huurinkomsten als volgt (zie ook tabel):

- 2013: € 21.488K
- 2014: € 22.384K (+4,17%)
- 2015: € 21.497K (-3,96%)

De daling van 2,4% in 2015 heeft voornamelijk te maken met de minder huurinkomsten op de site van Erembodegem door de lagere gemiddelde bezettingsgraad en de nieuwe huurcontracten op de site van Grimbergen en Nijvel.

HUURINKOMSTEN (EUR x 1.000)		31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
België		11.188	12.056	10.975
Aalst	Tragel 48-58	2.013	1.974	1.952
Bornem	Industrieweg 4-24	103	98	418
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.069	1.131	1.012
Hoboken	Smallandlaan 7	100	237	235
Herentals	Toekomstlaan 33	0	0	440
Nivelles	Rue de la Technique 11	373	459	0
Puurs	Schoonmansveld 18	773	769	763
Erembodegem	Industrielaan 27	828	1.029	976
Mechelen	Zandvoortstraat 16	754	830	573
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.225	1.231	920
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.000	1.091	975
Heppignies	Rue Brigade Piron	832	757	742
Zaventem	Burcargro 830	2.118	2.090	1.969
Frankrijk		10.309	10.329	10.513
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	327	345	541
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	359	354
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	236	233	233
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	708	707	707
Cambrai	P.d. Activité Actipole	475	485	553
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	974	927	869
Décines	Rue a Rimbaud 1	373	370	369
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	640	723	704
Alfortville	Le Techniparc	225	235	233
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	492	472	477
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.295	3.240	3.208
Marennes	La Donnière	744	809	825
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	636	627
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	825	788	814
TOTAAL		21.497	22.384	21.488

Op 24 van de 45 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 huurvrije periode van 3 maanden. Geen enkele belangrijke andere incentives werden gegeven in dit kader.

Eén site vertegenwoordigt meer dan 5% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille:

- | | | |
|-----------------------------|---------------------|------------------|
| | <u>Reële waarde</u> | <u>Klant(en)</u> |
| • Saint-Cyr-en-Val, Orléans | € 37,0 miljoen | FM Logistics |

*deze site vertegenwoordigt 7,7% van de totale reële waarde van de portefeuille;
de netto huurinkomsten op deze site voor het jaar 2015 vertegenwoordigen € 3,3 miljoen of 9,30% van de huurinkomsten voor het jaar 2015).*

Toelichting 2: Met verhuur verbonden kosten

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Concessie- en opstalvergoedingen	-1.205	-1.082	-314
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2	-9	-143
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	59	1	77
TOTAAL	-1.148	-1.089	-379

Het totaal van de te betalen huur op gehuurde activa betreft de concessie- en opstalvergoedingen op de volgende sites: Brucargo 830, Brucargo 763-765, Brucargo 831, Brucargo 738, Gent Evenstuk, Gent Hulsdonk en Grimbergen.

In onderstaand schematisch overzicht wordt weergegeven wat de jaarlijkse concessie- en opstalvergoedingen zijn per site (gebaseerd op het jaarlijkse bedrag per 31 december 2015) en de datum tot dewelke Montea deze moet betalen.

	Jaarlijks bedrag	Einddatum	
Grimbergen:	€ 95K	2029	
Brucargo 830	€ 513K	2062	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Brucargo 763	€ 80K	2063	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Brucargo 831	€ 169K	2063	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Gent - Evenstuk	€ 136K	2043	
Gent - Hulsdonk	€ 76K	2043	
Brucargo 738	€ 133K	2064	Geen opstalvergoeding wordt betaald wanneer site leeg staat
Totaal	€ 1.201K		

Montea past IAS39.59 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 terugnemings van de waardevermindering geboekt.

De terugnemings van de waardeverminderingen in 2015 betreft hoofdzakelijk de terugname van een eerder aangelegde provisie voor Les Hebihens op de site in Cambrai.

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)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.832	4.322	3.910
Doorrekening van huurlasten gedragen door de huurder	2.003	1.761	1.787
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.829	2.562	2.122
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.824	-5.041	-4.803
Huurlasten gedragen door de huurder	-2.363	-2.228	-1.914
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.461	-2.814	-2.889
TOTAAL	-992	-719	-893

De stijging van de netto impact tot € -992K is grotendeels het gevolg van de leegstand op de sites in Bornem, Erembodegem en Vorst.

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 2015 € 3.461K (10,2% van de huurinkomsten, welke € 33.939K bedragen op 31/12/2015).

Toelichting 4: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Property management fee	262	240	229
Inkomsten zonnepanelen	954	851	798
Andere	349	143	216
TOTAAL	1.565	1.234	1.244

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 (8,2%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (91,8%).

De opbrengsten worden erkend op moment van ontvangst van deze inkomsten, in overeenstemming met IAS18. Er zijn geen groenestroomcertificaten die niet verkocht werden op einde van het boekjaar. Deze groenestroomcertificaten worden door de overheid betaald en niet door de energieleveranciers.

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28, Vorst, Milmort, Heppignies en Gent Hulsdonk genereerden samen € 954K aan inkomsten. De verhoging t.o.v. 2014 heeft voornamelijk te maken met de inkomsten uit de installatie van de zonnepanelen in Milmort en Vorst en de aankoop van het zonnepaneelproject op Gent Hulsdonk.

In 2015 werd onder de post "Andere" hoofdzakelijk enerzijds de gerecupereerde onroerende voorheffing op leegstaande sites in de voorbije boekjaren in kost geboekt en anderzijds de inkomsten van de rekken op de site van Oss. Montea investeerde in deze rekken op vraag van de huurder en deze worden op maandelijkse basis aan de huurder doorgefactureerd.

Toelichting 5: Technische kosten

TECHNISCHE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Recurrente technische kosten	-113	-81	-15
Herstellingen	-102	-66	-25
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	-11	-16	10
Niet-recurrente technische kosten	-1	-2	1
Grote herstellingen	0	0	0
Schadegevallen	-1	-2	1
TOTAAL	-114	-83	-14

De stijging van de technische kosten in 2015, is voornamelijk het gevolg van wederinstandhoudingskosten van de sites waar de huurcontracten op hun einde liepen.

Toelichting 6: Commerciële kosten

COMMERCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Makelaarscommissies	-190	-82	-33
Publiciteit	0	-9	-2
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-43	-40	-76
TOTAAL	-233	-130	-111

De commerciële kosten omvatten grotendeels de makelaarsfees bij negotiatie van nieuwe huurcontracten.

Toelichting 7: Kosten niet verhuurde gebouwen

KOSTEN EN TAKSEN NIET VERHUURDE GEBOUWEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Lasten	-47	-138	-80
Onroerende voorheffing	-46	-150	-137
Verzekeringspremies	-9	-10	-38
TOTAAL	-102	-297	-255

De daling van deze kosten in 2015 wordt voornamelijk verklaard door de verhuring van de site te Nijvel vanaf het 4^e kwartaal van 2014. In 2015 worden hier enkel de kosten m.b.t. de site in Herentals opgenomen.

Toelichting 8: Beheerskosten vastgoed

BEHEERKOSTEN VASTGOED (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Interne beheerskosten van het patrimonium	-822	-663	-221
Externe beheerskosten	-17	0	-23
TOTAAL	-839	-663	-244

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 in België en Nederland.

Toelichting 9: Andere vastgoedkosten

ANDERE VASTGOEDKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Andere vastgoedkosten	-43	-9	-83
TOTAAL	-43	-9	-83

Onder "Andere vastgoedkosten" worden in 2015 hoofdzakelijk de kosten m.b.t. het onderhoud van de zonnepanelen opgenomen.

Toelichting 10: Algemene kosten van de Vennootschap

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Kantoorkosten	-329	-227	-310
Representatiekosten	-117	-86	-104
Erelonen	-960	-936	-599
<i>Vastgoedschatter</i>	-137	-177	-168
<i>Commissaris</i>	-74	-57	-42
<i>Juridische adviseurs</i>	-124	-186	-151
<i>Boekhouding en financiële adviseurs</i>	-369	-348	-164
<i>Andere</i>	-257	-169	-74
Noteringskosten	-234	-195	-172
Marketing en communicatie	-304	-163	-216
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerder	-1.897	-1.604	-2.017
Afschrijvingen	-196	-127	-154
TOTAAL	-4.037	-3.339	-3.573

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

In totaal werd € 5.411K aan algemene kosten gemaakt. Hiervan werd:

- € 629K (11,6%) op de bestaande sites en nieuw lopende projecten geactiveerd. Deze betreffen kosten voor project management;
- € 745K (13,8%) overgeboekt naar de vastgoedkosten (opgenomen in de beheerskosten vastgoed, opgenomen in toelichting 8) . Dit zijn direct toewijsbare kosten op de sites betreffende het beheer van het patrimonium.

Zodoende blijft 74,6% van deze kosten (€ 4.037K) behouden als algemene kosten van de vennootschap. De stijging van de algemene kosten is het gevolg van de verhoging van de personeelskosten (uibreiding van het team), kantoorkosten (kantoor Frankrijk en Nederland) en marketing- en communicatiekosten.

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 € 52K (het totaal bedrag bedraagt € 74K, waarvan € 22K gerelateerd is aan andere controlewerkzaamheden - zie commissaris).

Naast de vergoedingen voor de commissaris-revisor, de vastgoeddeskundige en de Zaakvoerder waren er geen andere aanzienlijke vergoedingen verschuldigd in 2015.

Toelichting 11: Andere operationele opbrengsten en kosten

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Andere operationele opbrengsten	29	107	305
Andere operationele kosten	-86	-98	-142
TOTAAL	-58	9	163

De andere operationele opbrengsten zijn hoofdzakelijk het gevolg van:

- ontvangen schadevergoedingen;
- éénmalige opbrengsten.

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op:

- kosten van registraties en wettelijke formaliteiten;
- een deel van de kwijtgescholden vordering op klant Debflex (Fouquières-en-Vimeu).

Toelichting 12: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	3.780	7.924	5.078
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3.775	-7.748	-3.971
TOTAAL	5	176	1.107

De gerealiseerde meerwaarde van € 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 luchthaven⁹⁸. 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 € 176K in 2014 is het resultaat van de verkoop van de site in Puurs.

De gerealiseerde meerwaarde van € 5K in 2015 is het resultaat van de verkoop van de site in Meer.

Toelichting 13: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.535	7.199	1.879
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.065	-5.742	-6.009
TOTAAL	2.470	1.457	-4.130

De positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is het saldo van alle positieve variaties in de reële waarde van de sites met een positieve variatie. Hetzelfde geldt voor de negatieve variaties.

Wanneer we het saldo van alle positieve en negatieve variaties in globaliteit bekijken bedraagt het resultaat op de vastgoedportefeuille € 2.470K op 31 december 2015.

Wanneer we het saldo van de positieve en negatieve variaties apart bekijken, respectievelijk van €+14,5 miljoen en €-12,1 miljoen, kunnen we het volgende stellen:

- de positieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te wijten aan de stijging van de investeringsrendementen in Nederland en Frankrijk met respectievelijk 9 bps en 50 bps;
- de negatieve variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn grotendeels te wijten aan de het in rekening brengen van eventueel toekomstige leegstand op een tweetal sites in België (Herentals en Milmort), een aantal aanpassingswerken die de vastgoeddeskundige niet ten volle waardeert (voornamelijk op Belgische sites) en de herwaardering van ontwikkelingspotentieel op de site van Vorst.

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.

Voor meer informatie aangaande grondslagen van de waardering van de vastgoedportefeuille verwijzen wij naar 4.2.4 Vastgoedverslag.

⁹⁸ 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 (€ 301K) ontstond. Vanaf 2014, is Montea geen eigenaar meer van deze grond maar betaalt zij een variabele vergoeding aan de luchthaven.

Toelichting 14: Financiële inkomsten

FINANCIELE INKOMSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Geïnde interesten en dividenden	138	24	47
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Andere	443	318	2
TOTAAL	581	343	49

De financiële inkomsten hebben enerzijds betrekking op de geïnde interesten op beschikbare fondsen en anderzijds op de onbeschikbaarheidsvergoeding aan MG Real Estate aangaande de verstrekte optievergoeding.

Toelichting 15: Netto interestkosten

NETTO INTERESTKOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Nominale interestlasten op leningen	-5.364	-4.915	-3.169
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	6	8	23
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.142	-2.607	-3.068
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0
Andere interestkosten	-57	-7	-5
TOTAAL	-8.556	-7.521	-6.219

De netto interestkosten stegen met € 1.035K of 13,8%. De financiële schuldenlast steeg met € 66,5 miljoen (zie ook de stijging van de schuld ratio van 52,1% naar 55,8%).

Rekening houdend met de stand van de financiële schulden op datum van 31/12/2015 (uitstaande obligatielening, lopende kredietlijnen met de daarbij horende hedginginstrumenten en de andere financiële schulden) bedraagt de gemiddelde financiële kost 3,07%⁹⁹ ten opzichte van 3,8% in 2014. De impact van deze hedginginstrumenten is 0,92%. Dit wil zeggen dat de gemiddelde financiële kost zonder de hedginginstrumenten, 2,15% zou bedragen.

De kosten van de toegelaten afdekkingsinstrumenten stijgen met € 535K. Dit is grotendeels het gevolg van de daling van de korte termijn interestvoeten waardoor het verschil tussen de korte termijn interestvoet en de vastgelegde IRS contracten groter wordt.

Toelichting 16: Andere financiële kosten

ANDERE FINANCIELE KOSTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Bankkosten en andere commissies	-41	-48	-36
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	-41	-48	-36

De bankkosten omvatten voornamelijk dossierkosten in het kader van de afsluiting van nieuwe kredietlijnen.

⁹⁹ 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 2015.

Toelichting 17: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedraagt € 0,4 miljoen bestaande uit:

- de positieve variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva ter waarde van € 719K;
- de negatieve variatie naar aanleiding van IFRS 13 waarbij Montea een DVA (Debit Value Adjustment) boekt van € 281K in 2015.

VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	438	-10.796	5.497
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	438	-10.796	5.497
Anderes	0	0	0
TOTAAL	438	-10.796	5.497

De schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 24,9 miljoen.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2015	Rentevoet	Ingedekte rentevoet	Reële waarde 2015	Reële waarde 2014	Reële waarde 2013	Reële waarde variatie
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	15.000	15.000	2,66%	Euribor 3M	-1.098	-1.320	-1.044	-222
Stepped IRS	01/07/2012	01/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	-14.413		-14.413
Forward IRS	01/10/2011	01/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	-1.516	-1.441	-1.516
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	Euribor 3M	-2.687	-2.706	-1.197	-19
Forward IRS	01/10/2011	01/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	-1.518	-1.353	-1.518
Forward IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-1.240	-1.174	-1.348	66
Forward IRS	02/01/2015	01/01/2020	25.000	25.000	2,59%	Euribor 3M	-3.177	-2.992	-10.291	185
Forward IRS	19/06/2015	01/07/2022	10.000	10.000	2,52%	Euribor 3M	-1.446	0	0	0
Forward IRS	01/04/2015	01/07/2023	25.000	23.333	2,74%	Euribor 3M	-4.277	0	0	0
Forward IRS	01/04/2015	01/07/2024	25.000	23.333	2,74%	Euribor 3M	-4.519	0	0	0
Forward IRS	01/04/2015	01/07/2027	25.000	23.333	2,74%	Euribor 3M	-4.997	0	0	0
Forward IRS	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.479	0	0	0
TOTAAL			155.000	150.000			-24.920	-25.639	-19.327	-17.437

Hier wordt schematisch weergegeven wanneer de bestaande IRS contracten voor een totaal van € 155 miljoen komen te vervallen:

2019:	€ 25 miljoen
2020:	€ 25 miljoen
2021:	€ 10 miljoen
2022:	€ 10 miljoen
2023:	€ 35 miljoen
2024:	€ 25 miljoen
2027:	€ 25 miljoen

Over de 3 boekjaren samen (2013 - 2015) boekte Montea, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, een positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 732K (dit betreft de zogenaamde "Debit Value Adjustment"). Zodoende bedraagt de netto schuldpositie van Montea in het kader van de indekkingsinstrumenten bedraagt € 24,2 miljoen en deze vindt u terug bij de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Montea heeft op het einde van 2015 indekkingsinstrumenten voor een nominaal bedrag van € 155 miljoen. Dit is hoger dan de € 150 miljoen aan opgenomen IRS contracten doordat 3 IRS contracten "step-up" clausules bevatten.

De gemiddelde "hedging cost" steeg gering van 2,55% naar 2,59% (rekening houdend met een constante perimeter)¹⁰⁰.

Op basis van de bestaande IRS-contracten vindt u hier in bijlage de niet-verdisconteerde kasstromen voor de volgende 5 jaren.

¹⁰⁰ De gemiddelde "hedging cost" wordt berekend door de totale jaarlijkse hedging cost te delen door het gemiddelde gehedged bedrag.

Niet verdisconteerde kasstromen (EUR x 1000)	< 1 jaar	1 jaar < x < 2 jaar	2 jaar < x < 3 jaar	3 jaar < x < 4 jaar	4 jaar < x < 5 jaar
Hedging kost	3.568	4.010	3.704	3.264	2.559

Toelichting 18: Vennootschapsbelasting

VENNOOTSCHAPSBELASTING (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Roerende voorheffing	-1	-1	-2
Actuele belastingslasten (-baten)	-323	-323	-190
TOTAAL	-324	-324	-193

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.

Toelichting 19: Immateriële vaste activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2013	114
Aankopen	44
Afschrijvingen	-33
OP 31/12/2014	125
Aankopen	180
Afschrijvingen	-91
OP 31/12/2015	214

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.

De verhoging in 2015 betreft het in gebruik nemen van de nieuwe financiële software.

Toelichting 20: Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN	(X EUR 1.000)
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
Investerings	81.115
- nieuwe verwervingen	62.673
- verwervingen via aandelentransacties	-
- herontwikkelingen	18.442
Projectontwikkelingen	9.344
Desinvesteringen	-
- verkoop activa	-
- Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-
Stijging/(daling) van de reële waarde	2.470
Op 31/12/2015	506.934

De verhoging van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de sites in 's Heerenberg, Apeldoorn en Tilburg en de oplevering van de site te Heerlen in het eerste kwartaal van 2015.

Hieronder vindt u een overzicht van de analyse van de projectontwikkelingen:

Projectontwikkelingen	(X EUR 1.000)
Op 31/12/2013	-
Projectontwikkelingen	
- Heerlen	16.295
Op 31/12/2014	16.295
Projectontwikkelingen	
- Heerlen	-16.295
- Bakkersland	13.306
- Movianto	11.244
- Uitbreiding DSV	1.090
Op 31/12/2015	25.640

Toelichting 21: Andere materiële vaste activa

ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA (x EUR 1.000)	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
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
- Aanschaffingen zonnepanelen	0	0	0
- Meer/minderwaarde bestaande 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
Aanschaffingswaarde 01/01/2015	8.206	757	7.449
Aankopen	93	0	93
Zonnepanelen	2.841	0	2.841
- Aanschaffingen zonnepanelen	2.628	0	2.628
- Meer/minderwaarde bestaande zonnepanelen	213	0	213
Aanschaffingswaarde 31/12/2015	11.140	757	10.383
Afschrijvingen 01/01/2015	-551	148	-699
Afschrijvingen	-89	38	-126
Afschrijvingen 31/12/2015	-640	186	-826
OP 31/12/2015	10.500	571	9.929

De evolutie van de andere materiële vaste activa omvat naast de minderwaarde van de zonnepanelen op de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld en Heppignies, grotendeels de investering in nieuwe zonnepanelen te Vorst en Milmort en de aankoop van bestaande zonnepanelen op de site in Gent Hulsdonk. De minderwaarde werd rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (zie ook waarderingsregels 7.6.2.3.).

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen. Indien deze zonnepanelen aan kostprijs worden gewaardeerd, zou dit € 8.972K bedragen. De zonnepanelen worden niet gewaardeerd door een onafhankelijk vastgoeddeskundige.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

Inzake de waardering van de zonnepanelen werden de netto meerwaarden (€ 1.397K voor 2015) 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 31/12/2013	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
Activa aangehouden tot einde looptijd	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0
Indekkingsinstrumenten	0
OP 31/12/2015	0

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de positieve waardering van de indekkingsinstrumenten.

De negatieve waardering van de indekkingsinstrumenten voor 2015 vindt men terug in toelichting 17.

Toelichting 23: Handelsvorderingen en andere vaste activa

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2013	37
Borgtochten betaald in contanten	0
OP 31/12/2014	37
Borgtochten betaald in contanten	1
OP 31/12/2015	38

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

Toelichting 24: Activa bestemd voor verkoop

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2013	0
Vastgoedbeleggingen	3.775
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2014	3.775
Vastgoedbeleggingen	-3.775
Vastgoedcertificaten	0
Andere activa	0
OP 31/12/2015	0

Op 1 oktober 2014 werd een overeenkomst gesloten tot tijdelijke aankoop- en verkoopoptie van het pand te Meer waarbij de koper een call-optie kon lichten om het pand aan te kopen t.e.m. 31 december 2014 en Montea een put optie kon uitoefenen om het pand te verkopen t.e.m. 31 januari 2015. Per aangetekend schrijven heeft de koper Montea laten weten om de call-optie uit te oefenen. Het pand werd verkocht in april 2015.

Toelichting 25: Kortlopende handelsvorderingen

HANDELSVORDERINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Bruto handelsvorderingen	8.195	13.015	7.533
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-504	-562	-554
TOTAAL	7.691	12.453	6.978

Op 31 december 2015 bedroegen de netto handelsvorderingen € 7.691K waarvan:

- € 681K nog op te stellen facturen;
- € 504K aan dubieuze debiteuren;
- € 6.289K handelsvorderingen;
- € 217K aan andere vorderingen.

DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2013	564
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	10
Terugname bedrag lopend boekjaar	-1
OP 31/12/2014	573
Aangelegd bedrag lopend boekjaar	0
Terugname bedrag lopend boekjaar	-69
OP 31/12/2015	504

GEOEKTE WAARDEVERMINDERINGEN OP HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2013	554
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	9
Terugname geboekte waardeverminderingen	-1
OP 31/12/2014	562
Aangelegde voorziening lopend boekjaar	0
Terugname geboekte waardeverminderingen	-58
OP 31/12/2015	504

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 € 6.289K.

OUDERDOMSBALANS HANDELSVORDERINGEN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	6.427
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	-1
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	-137
TOTAAL	6.289

Op het totaal bedrag van € 6.289K werden geen waardeverminderingen opgenomen.

De vervallen handelsvorderingen waarvoor wel een waardevermindering werd geboekt vindt men terug in onderstaande tabel.

OUERDOMSBALANS DUBIEUZE DEBITEUREN	(x EUR 1.000)
handelsvorderingen, niet vervallen	0
handelsvorderingen, 1 - 30 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 31 - 60 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, 61 - 90 dagen vervallen	0
handelsvorderingen, > 90 dagen vervallen	504
TOTAAL	504

Voor het totaal bedrag van de dubieuze debiteuren werd een bedrag aangelegd van € 504K.

Montea heeft de nodige inspanningen geleverd opdat de openstaande handelsvorderingen na jaareinde reeds grotendeels geïnd werden.

Montea heeft geen waarborgen verkregen om haar kredietrisico in te perken noch heeft ze kredietindekkingsinstrumenten verkregen.

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
BELASTINGEN	4.254	1.390	445
BTW	3.983	1.121	175
Belastingen	271	269	271
ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	-185	196	193
TOTAAL	4.069	1.586	638

Het aanzienlijk terug te vorderen BTW bedrag is het gevolg van een aantal grote facturen die geboekt werden op het einde van het jaar aangaande de lopende ontwikkeling in Nederland (project Bakkersland).

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

KAS EN KASEQUIVALENTEN (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	4.929	4.248	2.551
Termijnbeleggingen	2	2	1.541
Te innen cheques	0	0	1
TOTAAL	4.930	4.250	4.092

De termijnbeleggingen betreffen geldstortingen op termijnrekeningen bij kredietinstellingen.

Toelichting 28: Overlopende rekeningen van het actief

OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIEF (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	394	2.662	989
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten:			
- Voorafbetaalde vergoedingen Groep De Paepe	4.500	4.500	2.250
- Kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten	10.071	1.926	3.763
- Andere	0	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0	310
Andere	344	894	429
TOTAAL	15.309	9.981	7.741

De vooraf betaalde vergoedingen – De Paepe betreffen de voorschotten op de grondwaarde die zullen terugbetaald worden indien de projecten niet doorgaan binnen een periode van 4 jaar na de betaling van deze vergoeding. Deze vergoedingen, die Montea betaald heeft, zijn onbeschikbaar daar de timing van de closing van het toekomstige project niet gekend is en dit bedrag dus niet beschikbaar is voor Montea gedurende bepaalde tijd.

De rubriek “kosten voor toekomstige projecten / Voorschotten bouwkosten” bevatten voorschotten op bouwkosten/aandelenprijzen voor toekomstige projecten waarvoor nog geen koopovereenkomst getekend werd maar wel reeds een bevestigingsovereenkomst bestaat. Alvorens een koopovereenkomst te ondertekenen dient aan alle opschortende voorwaarden van de betreffende bevestigingsovereenkomst te worden voldaan. Mogelijke opschortende voorwaarden zijn bijvoorbeeld milieuvergunningen, goedkeuring van inbreng in natura door het FSMA, enz. Gegeven deze opschortende voorwaarden, is er nog niet voldoende zekerheid om deze projecten op te nemen als vastgoedbelegging. Er wordt expliciet in de bevestigingsovereenkomst/partnershipovereenkomst gemeld dat er een volledige terugbetaling zal zijn, indien het project niet zal doorgaan. Daarom worden deze kosten voorlopig opgenomen onder de overlopende rekeningen.

Gegeven dat deze koopovereenkomst nog niet werd ondertekend op het einde van de verslagperiode werden deze kosten opgenomen in de overlopende rekeningen en nog niet in de post “Vastgoedbeleggingen”.

Eens de aankoopovereenkomst definitief is, worden deze kosten en/of voorschotten overgeboekt naar de post “Vastgoedbeleggingen”.

De stijging van de vooraf betaalde vastgoedkosten is vooral te verklaren door de stijging van de al gemaakte opstartkosten of voorschotten op de bouwcost voor mogelijke nieuwe projecten (DHL Hub, 2 projecten op park De Hulst).

Toelichting 29: Kapitaal en aandelen

KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES (x EUR 1.000)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Aandeelkapitaal opties personeel	Uitgiftepremies	Aantal aandelen
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
Inbreng in natura HSL en keuzedividend	9.319	-93	0	6.244	457.323
OP 31/12/2015	187.735	-2.450	3	20.893	9.211.701

Op 4 juni 2015 is Montea overgegaan tot een (indirecte) inbreng in natura van de site te Apeldoorn waardoor een totaal van 214.110 nieuwe aandelen werden gecreëerd die volledig deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea.

Op 12 juni 2015 heeft Montea het eigen vermogen met € 8,1 miljoen versterkt (kapitaal + uitgiftepremie) omwille van het feit dat 71,5% van de bestaande aandeelhouders gekozen hebben voor het keuzedividend. Hierbij werden 243.213 nieuwe aandelen gecreëerd.

Voor meer informatie verwijzen we naar het persbericht van 4/06/2015 (inbreng in natura HSL) of www.montea.com en naar het persbericht van 12/06/2015 of www.montea.com.

Toelichting 30: Reserves

(EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Reserves	-22.035	-13.480	-16.410
Wettelijke reserve	835	835	829
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-31.804	-34.487	-35.881
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-23.256	-17.813	-11.799
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-24.188	-24.627	-13.830
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	-251	-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	56.630	62.586	44.910
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	664	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 € 251K ("Reserve voor eigen aandelen") betreft 7.246 eigen aandelen met een totale nominale waarde van € 251K (inclusief kosten). Deze 7.246 aandelen zijn het restant van de 23.346 ingekochte aandelen als financiering van het lopende optieplan. Tijdens het boekjaar 2015 werden opties uitgeoefend voor een totaal van 16.100 aandelen.

Het verschil in de post "reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van vastgoed" t.o.v. vorig jaar bedraagt € 2.683K, grotendeels als gevolg van de positieve waarde-evolutie van de vastgoeddeskundige. De negatieve reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed en de reserve voor het saldo van de indekkingsinstrumenten zijn de belangrijkste onderdelen welke een grote negatieve impact hebben op de reserves.

Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed wordt, naar aanleiding van een analyse van een groot aantal transacties door een werkgroep van deskundigen die optreden voor beursgenoteerde vastgoedinstanties, rekening gehouden met 2,5% aan totale koopkosten op belangrijk investeringsvastgoed (i.e. > € 2.500.000). D.w.z. dat men voor alle sites € >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
Variatie reële waarde vastgoedbeleggingen 2015 (12 maanden)	2.470
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2011 (12 maanden)	1.566
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2012 (12 maanden)	-128
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2013 (12 maanden)	-192
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2014 (12 maanden)	-63
Herwaarderingsmeerwaarde zonnepanelen 2015 (12 maanden)	213
OP 31/12/2015	-31.804

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
Variatie reële waarde indekkingsinstrumenten 2015 (12 maanden)	438
OP 31/12/2015	-24.188

De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt volledig opgenomen in de resultatenrekening.


Toelichting 31: Resultaat

Voor meer informatie omtrent het resultaat, verwijzen we naar het punt 7.5 "Overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves per 31/12/2015".

In onderstaande tabel vindt met een overzicht van het netto resultaat per aandeel en het netto courant resultaat per aandeel op basis van het aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat van Montea en het gewogen aantal aandelen. 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).

Hierbij dient gezegd te worden dat het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van Montea gelijk is aan het aantal aandelen op het einde van de periode. Daarenboven is het verwaterd resultaat per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel daar het resultaat van het minderheidsbelang (5% van SCI 3R) verwaarloosbaar is. Daarenboven heeft Montea geen warrants en/of converteerbare obligaties.

 DETAIL RESULTATEN PER AANDEEL	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
NETTO RESULTAAT (K€)	24.010	6.107	15.969
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	24.010	6.105	15.970
Minderheidsbelangen	0	2	-2
NETTO COURANT RESULTAAT (K€)	21.535	4.474	18.991
NETTO COURANT RESULTAAT (excl. IAS 39) (K€)	21.097	15.271	13.494
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode (AANDELEN)	9.211.701	8.754.378	6.587.896
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode	9.000.882	7.781.658	6.536.507
Aantal aandelen op het einde van de periode	9.211.701	8.754.378	6.808.962
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat (EUR)	2,61	0,70	2,42
NETTO (gewoon / verwaterd) COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / aantal aandelen, deelgerechtigd in het resultaat (EUR)	2,29	1,74	2,05
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL / gewogen aantal aandelen (EUR)	2,67	0,78	2,44
NETTO (gewoon / verwaterd) COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (excl. IAS 39) / gewogen aantal aandelen (EUR)	2,34	1,96	2,06

Toelichting 32: Minderheidsbelang

MINDERHEIDSBELANG	(x EUR 1.000)
OP 31/12/2013	98
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2014	2
OP 31/12/2014	100
5% van het resultaat van SCI 3R per 31/12/2015	0
OP 31/12/2015	100

Toelichting 33: Langlopende voorzieningen

VOORZIENINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Pensioenen	0	0	0
Andere	0	0	0
TOTAAL	0	0	0

Toelichting 34: Financiële schulden

FINANCIËLE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	267.165	177.393	144.517
Kredietinstellingen	156.333	116.000	111.333
Obligatielening	109.117	59.085	29.557
Borgstellingen, bankgaranties d.m.v. gestorte gelden	835	840	404
Financiële leasing	774	1.423	3.177
Andere	105	45	45
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere	105	45	45
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	27.491	50.752	28.529
Kredietinstellingen	26.667	49.000	26.667
Financiële leasing	824	1.752	1.862
Andere	0	0	0
- Andere leningen	0	0	0
- Ontvangen huurwaarborgen	0	0	0
- Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar	0	0	0
- Andere	0	0	0
TOTAAL	294.656	228.145	173.046

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 31/12/2015 heeft Montea een totaal van € 205 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 89,3% (€ 183 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 14,6% (of € 26,7 miljoen) van de opgenomen schuld.

De totale financiële schulden met betrekking tot “kredietinstellingen” zijn aan variabele rentevoet die voor 89,3% worden ingedekt met financiële IRS instrumenten aan vaste interestvoet¹⁰¹. De financiële schulden met betrekking tot “borgstellingen, garanties en andere schulden” zijn aan vaste interestvoet. Met uitzondering van 1 obligatie van € 25 miljoen zijn alle obligaties aan vaste interestvoet.

KREDIETINSTELLINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen Kredieten	Opgenomen Kredieten + interestlasten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	26.667	26.667	26.845
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	40.000	40.000	40.662
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	16.667	16.667	17.162
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	121.666	99.666	100.645
TOTAAL	205.000	183.000	185.314

De interestlasten in kolom 3 van bovenstaande tabel zijn op variabele basis en gebaseerd op de toestand per 31/12/2015.

Daarnaast bestaan de financiële schulden uit uitstaande obligatieleningen (nominaal bedrag van € 110 miljoen) en uitstaande financiële leasingschulden. Montea heeft nog uitstaande financiële leasingschulden op de sites Milmort (BE) en St Cyr-en-Val (Orléans) in Frankrijk die op kwartaalbasis afgelost worden.

Hieronder vindt u schematisch een overzicht van de nog resterende af te betalen leasingschulden:

	2016	2017
Milmort:	€ 555K	€ 774K
St-Cyr-en-Val:	€ 269K	0
Totaal	€ 824K	€ 774K

In 2015 werden 2 additionele obligatie-uitgiftes gedaan voor een nominale waarde van € 50 miljoen. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar punt 1.3.2. van dit jaarverslag.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de lopende obligatieleningen:

OBLIGATIELENINGEN						
Nominaal bedrag	Begindatum	Vervaldag	Rente	Rentevoet	Terugbetaling kapitaal	Terugbetaling rente
30.000	28/06/2013	28/06/2020	vast	4,107%	2020	Jaarlijks
30.000	28/05/2014	28/05/2021	vast	3,355%	2021	Jaarlijks
25.000	30/06/2015	30/06/2027	variabel	EUR 3 maanden + 205 bps	2027	Trimestrieel
25.000	30/06/2015	30/06/2025	vast	3,42%	2025	Jaarlijks
110.000						

¹⁰¹ In punt 4.5.3 wordt melding gemaakt van 82%. Deze 82% is het % over de totale financiële schuld, inclusief de obligatieleningen. De 89,3% is het % enkel met betrekking tot de schulden van kredietinstellingen.

Toelichting 35: Andere langlopende financiële verplichtingen

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	24.188	24.627	13.830
TOTAAL	24.188	24.627	13.830

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten uitsluitend de negatieve waardering van de rentedekkingsinstrumenten op 31/12/2015. In toelichting 22, onder de financiële vaste activa, bevinden zich de positieve variaties in de waarde van de rentedekkingsinstrumenten. De rentedekkingsinstrumenten hebben op 31/12/2015 een negatieve waarde van € 24,2 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)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Waarborgen	0	0	452
TOTAAL	0	0	452

Toelichting 37: Handelsschulden en andere kortlopende verplichtingen

HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Exit Taks	1.455	1.455	314
Andere	6.460	6.085	3.051
Leveranciers	2.640	5.383	1.313
Huurders	273	17	223
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.547	686	1.515
TOTAAL	7.915	7.540	3.365

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dividenden	14	58	12
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	0	730	343
Andere	3.979	0	2.255
TOTAAL	3.993	788	2.610

De andere kortlopende verplichtingen betreft de schuld voor het nog resterende deel van het terrein te Schiphol (terrein waarop het project Bakkersland zal gebouwd worden).


De verhoging van de post "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten", heeft voornamelijk te maken met de verhoging van de facturatie van huurinkomsten en andere lasten op het einde van het jaar (waarbij BTW dient afgedragen te worden).

Toelichting 38: Overlopende rekeningen van het passief

OVERLOPENDE REKENINGEN - PASSIEF (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7.613	6.942	5.563
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.071	2.452	1.965
Andere	-8	-64	
TOTAAL	10.677	9.330	7.528


De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten en de toerekening van nog niet afgerekende interesten op de nieuwe obligatieleningen.

Toelichting 40: Reële waarde hiërarchie

 Reële waarde hiërarchie (EUR x 1.000)	31/12/2015 Boekwaarde	31/12/2015 Level 1 (1)	31/12/2015 Level 2 (2)	31/12/2015 Level 3 (3)
VASTE ACTIVA	517.686	0	252	517.434
Goodwill	0	0	0	0
Immateriële vaste activa	214	0	214	0
Vastgoedbeleggingen	506.934	0	0	506.934
Andere materiële vaste activa	10.500	0	0	10.500
Financiële vaste activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	0	38	0
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	31.999	4.930	27.069	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Financiële vlottende activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Handelsvorderingen	7.691	0	7.691	0
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.069	0	4.069	0
Kas en kasequivalenten	4.930	4.930	0	0
Overlopende rekeningen	15.309	0	15.309	0
TOTAAL ACTIVA	549.685	4.930	27.321	517.434
VERPLICHTINGEN	341.429	0	317.241	24.188
Langlopende verplichtingen	291.354	0	267.165	24.188
Voorzieningen	0	0	0	0
Langlopende financiële schulden	267.165	0	267.165	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.188	0	0	24.188
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	50.075	0	50.075	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	27.491	0	27.491	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.915	0	7.915	0
Andere kortlopende verplichtingen	3.993	0	3.993	0
Overlopende rekeningen	10.677	0	10.677	0
TOTAAL VERPLICHTINGEN	341.429	0	317.241	24.188

- Level 1: waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- Level 2: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- Level 3: waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Tijdens het boekjaar 2015 hebben geen overdrachten plaatsgevonden tussen de verschillende niveaus van de 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)
VASTE ACTIVA	421.821	0	162	421.660
Goodwill	0	0	0	0
Immateriële vaste activa	125	0	125	0
Vastgoedbeleggingen	414.005	0	0	414.005
Andere materiële vaste activa	7.655	0	0	7.655
Financiële vaste activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	0	37	0
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	32.046	4.250	24.021	3.775
Activa bestemd voor verkoop	3.775	0	0	3.775
Financiële vlottende activa	0	0	0	0
Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0
Handelsvorderingen	12.453	0	12.453	0
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.586	0	1.586	0
Kas en kasequivalenten	4.250	4.250	0	0
Overlopende rekeningen	9.981	0	9.981	0
TOTAAL ACTIVA	453.867	4.250	24.183	425.435
VERPLICHTINGEN	270.429	0	245.803	24.627
Langlopende verplichtingen	202.019	0	177.393	24.627
Voorzieningen	0	0	0	0
Langlopende financiële schulden	177.393	0	177.393	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	24.627	0	0	24.627
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0
Kortlopende verplichtingen	68.410	0	68.410	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Kortlopende financiële schulden	50.752	0	50.752	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.540	0	7.540	0
Andere kortlopende verplichtingen	788	0	788	0
Overlopende rekeningen	9.330	0	9.330	0
TOTAAL VERPLICHTINGEN	270.429	0	245.803	24.627

IFRS 13 behandelt de praktische toepassing van de reële waarde bepaling wanneer dit door een andere standaard wordt verplicht of toegestaan. Deze werd ook toegepast voor wat betreft de waarde bepaling van de vastgoedbelegging, zonnepanelen alsook de financiële instrumenten.

1. Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan op basis van de externe schatter, grotendeels gebaseerd op de kapitalisatiemethode.

De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen, op basis van de kapitalisatiemethode, werd gedaan op basis van de externe schatter die markthuurwaardes en marktrendementen op alle individuele sites heeft bepaald. Op deze markthuurwaarde en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bv. verschil tussen actuele huur en markthuurwaarde, de actuele waarde van de toekomstige investeringen alsook de inschatting van de toekomstige leegstand).

Zoals hierboven aangehaald wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hoofdzakelijk bepaald aan de hand van de markthuurwaarde (€/m²) en equivalent yield (netto rendement op basis van een gelijkwaardig product op deze locatie). 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 markthuurwaarde.

Hypotheses Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	27,58-107,63	37,50-110,00	44,29-68,50
Markthuurwaarde - Gewogen Gemiddelde (EURO /m ²)	47,49	45,91	55,14
Equivalent Yield (Min - Max.) (%)	6,51%-8,50%	6,90%-10,65%	6,64%-7,36%
Equivalent Yield - Gewogen Gemiddelde (%)	7,27%	7,32%	6,96%
Actuele huur t.o.v. Markthuurwaarde (%)	109,27%	109,57%	102,21%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het minimum en maximum van de markthuurwaardes ver uiteen liggen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- * type van logistiek: (bv. gekoelde magazijnen / cross-dock magazijnen t.o.v. standaard opslag);
- * locatie van het vastgoed;
- * aandeel kantoren t.o.v. de gehele site.

In het jaar 2014 en 2013 werd de reële waardebepaling additioneel gedaan op basis van de "discounted cashflow methode". De cashflow methode wordt niet meer toegepast daar zij geen toegevoegde waarde creëert aan de bestaande kapitalisatiemethode. Deze cashflow methode zal enkel in zeer specifieke gevallen aangebracht worden als ondersteuning van de kapitalisatiemethode.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 2014:

Hypotheses Waardering Reële waarde vastgoedbeleggingen	BE	FR	NL
Huurkapitalisatiemethode			
Markthuurwaarde (Min - Max.) (EURO /m ²)	31,24-86,56	34,87-105,6	44,29-51,24
Markthuurwaarde - 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. Markthuurwaarde (%)	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%

In het jaar 2014 werd de valorisatie nog additioneel gedaan door middel van de discounted cash flow methode. Dit is niet meer het geval in het jaar 2015.

In de onderstaande tabel vindt men de belangrijkste parameters met betrekking tot 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 waardebeoordeling bij de waardering van de zonnepanelen wordt bepaald op basis van een berekening van de netto actuele waarde over de resterende looptijd van de groenestroomcertificaten.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

Bij de bepaling van de verdisconteringsmethode wordt rekening gehouden met de volgende zaken:

- De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat, in lijn met de ontvangsten van groenestroomcertificaten, op 20 jaar in Vlaanderen, 10 jaar in Brussel en 15 jaar in Wallonië;
- De groenestroomcertificaten bedragen tussen € 65 en € 330 per certificaat;
- De inkomsten betreffende de verkochte stroom aan de klanten zijn gebaseerd op de bestaande contracten;
- De inkomsten betreffende overtollige stroom worden terug verkocht aan de energieleveranciers op basis van bestaande contracten;
- Er wordt rekening gehouden met de verzekerings- en onderhoudskosten voor deze zonnepanelen.
- Er wordt rekening gehouden met een verdisconteringsvoet dat wordt bepaald per project dat ligt tussen de 7,0% en 8,0%;
- Er wordt rekening gehouden met een rendementsdaling gedurende de 20-jarige periode als gevolg van slijtage van ongeveer 0,2% tot 0,6% per jaar;
- De restwaarde wordt is nul op het einde van de periode mbt de groene stroomcertificaten.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. 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 31/12/2015, t.o.v. de gecontracteerde hedging instrumenten. De reële waarde van de afgeleide instrumenten per 31/12/2015 bedraagt € 24.920K. Dit zou normaal gecatalogeerd moeten worden onder level II. Daarnaast dient de onderneming ook het “non-performance risk” te waarderen. Montea heeft een negatieve reële waarde op haar hedging instrumenten.

Op basis van inschattingen (credit default swaps per 31/12/2015, de gemiddelde leeftijd van de uitstaande swaps), heeft Montea een “non-performance risk” berekend ten belope van € 732K wat een daling is van € 281K t.o.v. 31/12/2014. Dit non-performance risk heeft een positief effect op de reële waarde van de afgeleide instrumenten. Door het feit van het tot uitdrukking brengen van dit “non-performance risk”, wordt de volledige reële waarde van € 24.188K opgenomen in level III. De daling van de non-performance risk is grotendeels te wijten aan de geringe herstructurering van de afgeleide instrumenten tijdens het afgelopen boekjaar.

Het non-performance risk bedroeg per 31 december 2014 respectievelijk 31 december 2013, € 1.013K respectievelijk € 548 K.

4. Financiële verplichtingen.

De financiële verplichtingen bestaan uit 4 uitgegeven obligatieleningen, de opgenomen kredietlijnen van € 183 miljoen en andere schulden. De praktische toepassing van de reële waarde bepaling bij de waardering van de obligaties werd gedaan op basis van de indicatieve prijsbepaling op de actieve markt. Daar deze per 31/12/2015 niet verhandeld is, worden de obligaties geclassificeerd in level 2 (marktwaardering in de actieve markt voor een gelijkaardig product). Deze reële waarde van deze obligatieleningen zijn gelijk aan de boekwaarde. Alle kredietlijnen bij Montea werden afgesloten aan variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Zodoende is de reële waarde van de uitstaande kredietlijnen nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van de kredietlijnen. De classificatie als level II is te verantwoorden daar de marktwaardering in een actieve markt voor gelijkaardige producten beschikbaar is.

5. Vlottende activa en kortlopende (niet-financiële verplichtingen)

De waarderingstechnieken en de input die bij de waardering tegen reële waarde zijn gebruikt voor de vlottende activa en de kortlopende verplichtingen zijn het feit dat de vlottende activa en kortlopende verplichtingen gewaardeerd worden aan de nominale waarde, gegeven dat deze vorderingen en schulden op korte termijn zijn en bijgevolg het kredietrisico beperkt is.

Toelichting 41: Segmentinformatie

Met betrekking tot de verplichting inzake gesegmenteerde informatie past de Vennootschap IFRS 8 toe.

Geografisch bevindt de huidige portefeuille zich in België, Nederland en Frankrijk. De Vennootschap stuurt en coördineert haar zaken op geografisch gebied en zodoende rapporteert zij ook volgens deze geografische segmentatie. In de volgende tabellen vindt u de balans en de resultatenrekening volgens de geografische segmentatie.

De site Saint-Cyr-en-Val, Orléans vertegenwoordigt 1 huurder die 9,1% uitmaakt van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten van de gehele portefeuille.

Toelichting 41.1: Gesegmenteerde balans voor het jaar 2015

		(EUR x 1.000)				
		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	VASTE ACTIVA	325.790	134.779	120.592	-63.475	517.686
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immateriële vaste activa	214	0	0	0	214
C.	Vastgoedbeleggingen	251.611	134.731	120.592	0	506.934
D.	Andere materiële vaste activa	10.488	12	0	0	10.500
E.	Financiële vaste activa	63.475	0	0	-63.475	0
F.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	36	0	0	38
H.	Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0	0
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0	0	0	0	0
II.	VLOTTENDE ACTIVA	211.997	11.703	5.489	-197.190	31.999
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
B.	Financiële vlottende activa	0	0	0	0	0
C.	Vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
D.	Handelsvorderingen	3.885	2.375	1.431	0	7.691
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	172.022	6.687	3.433	-178.073	4.069
F.	Kas en kasequivalenten	1.839	2.507	585	0	4.930
G.	Overlopende rekeningen	34.252	134	41	-19.117	15.309
	TOTAAL ACTIVA	537.788	146.481	126.081	-260.665	549.685
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	171.053	26.078	72.664	-61.538	208.256
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	171.053	25.978	72.664	-61.538	208.157
A.	Kapitaal	185.289	0	45	-45	185.288
B.	Uitgiftepremies	20.893	0	0	0	20.893
C.	Reserves	-43.479	15.577	67.360	-61.493	-22.035
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	8.351	10.401	5.259	0	24.010
II.	Minderheidsbelangen	0	100	0	0	100
	VERPLICHTINGEN	366.734	120.404	53.418	-199.127	341.429
I.	Langlopende verplichtingen	290.518	835	0	0	291.354
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	266.330	835	0	0	267.165
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24.188	0	0	0	24.188
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0	0	0	0
II.	Kortlopende verplichtingen	76.216	119.569	53.418	-199.127	50.075
A.	Voorzieningen	0	0	0	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	27.221	269	0	0	27.491
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.398	1.750	1.767	0	7.915
E.	Andere kortlopende verplichtingen	38.168	114.751	49.696	-198.622	3.993
F.	Overlopende rekeningen	6.428	2.799	1.954	-505	10.677
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	537.788	146.481	126.081	-260.665	549.685

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen België in de gesegmenteerde balans bedraagt € 251,6 miljoen, € 26,2 miljoen hoger dan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen België volgens punt 4.2.4. (de vastgoedportefeuille van Montea per 31/12/2015) van het jaarverslag.

Het verschil is te verklaren door:

- projectontwikkelingen ter waarde van € 25,6 miljoen die in een aparte rubriek werden vermeld in “De vastgoedportefeuille van Montea per 31/12/2015”;
- materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik ter waarde van € 0,6 miljoen (die niet werd opgenomen in punt 4.2.4 “De vastgoedportefeuille van Montea per 31/12/2015”).

Toelichting 41.2: 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 vermogensmutatie	0	0	0	0	0
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.	Uitgiftepremie	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

Toelichting 41.3: Gesegmenteerde resultatenrekening voor het jaar 2015

(EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Huurinkomsten	17.609	10.757	7.072	0	35.438
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.205	57	0	0	-1.148
	NETTO HUURRESULTAAT	16.404	10.814	7.072	0	34.290
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.375	2.291	166	0	4.832
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedersamenstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurders op verhuurde gebouwen	-3.116	-2.465	-243	0	-5.824
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.314	115	136	0	1.565
	VASTGOEDRESULTAAT	16.978	10.755	7.131	0	34.864
IX.	Technische kosten	-43	-71	0	0	-114
X.	Commerciële kosten	-119	-115	0	0	-233
XI.	Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-102	0	0	0	-102
XII.	Beheerskosten vastgoed	-444	-395	0	0	-839
XIII.	Ander vastgoedkosten	-43	0	0	0	-43
	VASTGOEDKOSTEN	-751	-580	0	0	-1.332
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.227	10.174	7.131	0	33.532
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-2.889	-901	-247	0	-4.037
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	-16	-41	0	0	-58
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.321	9.232	6.884	0	29.437
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5	0	0	0	5
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.605	4.805	-730	0	2.470
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0
	OPERATIONEEL RESULTAAT	11.720	14.037	6.155	0	31.912
XX.	Financiële inkomsten	5.041	702	0	-5.162	581
XXI.	Netto interestkosten	-8.672	-4.151	-896	5.162	-8.556
XXII.	Ander financiële kosten	-24	-17	0	0	-41
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	438	0	0	0	438
	FINANCIEEL RESULTAAT	-3.216	-3.466	-896	0	-7.578
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint venture	0	0	0	0	0
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.505	10.571	5.259	0	24.334
XXV.	Vennootschapsbelasting	-154	-170	0	0	-324
XXVI.	Exit taks	0	0	0	0	0
	BELASTINGEN	-154	-170	0	0	-324
	NETTO RESULTAAT	8.351	10.401	5.259	0	24.010
	NETTO COURANT RESULTAAT (exclusief IAS 39)	9.513	5.596	5.988	0	21.097
	Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	9.212	9.212	9.212	9.212	9.212
	NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,91	1,13	0,57	0,00	2,61
	NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (exclusief IAS 39)	1,03	0,61	0,65	0,00	2,29

Het verschil in de huurinkomsten tussen bovenstaande resultatenrekening en toelichting 1 betreft de huurinkomsten van de vennootschap SFG, die geconsolideerd wordt in België. In toelichting 1 worden deze huurinkomsten opgenomen in de cijfers van Nederland.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten belope van € 2,47 miljoen is het gevolg van de positieve variatie in Frankrijk die de negatieve variaties in België en in mindere mate Nederland compenseert. De positieve variatie in Frankrijk is grotendeels het gevolg van de globale daling van het investeringsrendement met 50 bps.

Toelichting 41.4: Gesegmenteerde resultatenrekening 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.	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.	Ander 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.	Ander 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.	Ander 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.	Ander 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
	FINANCIEEL 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

De kolom "eliminaties" betreft de consolidatieboekingen die dienen te gebeuren in het kader van de consolidatie en hebben gezinszins impact op het geconsolideerde resultaat.

Naast de geografische segmentatie maakt de Vennootschap ook gebruik van de sectorale segmentatie qua klantenbestand om zodoende het risicoprofiel te spreiden.

Toelichting 42: Financieel risicobeheer

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

De gevoeligheidsanalyse voor het renterisico dient zowel op het netto resultaat als op het eigen vermogen te gebeuren. Gezien er geen afdekking wordt toegepast zal de impact niet verschillen.

A. Renterisico

De langlopende en kortlopende financiële schulden van de Vennootschap bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rentevoeten. De Vennootschap maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS om het renterisico in te dekken. Een stijging of daling met 100 basispunten¹⁰² in de rentevoeten van onze schulden met vlottende rentevoeten, zou een stijging of daling van de marktwarde van de financiële indekkingsinstrumenten (op basis van een “discounted cash flow methode”) betekenen met € 10 miljoen. In toelichting 17 vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31/12/2015 werd het renterisico op de financiële schuldenlast met variabele rentevoet voor 82% 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, berekend op datum van 31 december 2015, slechts stijgen of dalen met € 0,5 miljoen¹⁰³ (rekening houdend met de gecontracteerde IRS-contracten).

B. Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico op financieel verlies van de Vennootschap als een klant of een tegenpartij faalt in het voldoen van haar contractuele verplichtingen. Het management beschikt over een kredietbeleid en de blootstelling aan het kredietrisico wordt op continue basis beheerd. Elke nieuwe huurder wordt afzonderlijk onderzocht op kredietwaardigheid vooraleer de Vennootschap een huurovereenkomst aanbiedt, rekening houdend met een huurgarantie van 3 of 6 maanden.

C. Wisselkoersrisico

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

D. Liquiditeitsrisico

In toelichting 34 vindt u een overzicht van de financiële schulden met hun respectieve looptijden. De onderneming beheert haar liquiditeitsrisico door over voldoende beschikbare kredietfaciliteiten¹⁰⁴ te beschikken en door de ontvangsten en betalingen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Toelichting 43: Transacties tussen verbonden ondernemingen

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

Op het einde van het boekjaar 2015 werden volgende posten opgenomen in de jaarrekening:

Operationeel resultaat - Vergoedingen statutaire zaakvoerder:	€ 664,9K
Schulden – Op te maken facturen voor het variabel gedeelte:	€ 19,6K
Schulden – Rekening courant Montea Management NV:	€ 235,1K

¹⁰² De berekening is gebaseerd op een sensitiviteitsanalyse van de bestaande IRS contracten.

¹⁰³ De berekening is gebaseerd op een verhoging en/of verlaging van de variabele rentevoeten met 1%; rekening houdend met de bestaande IRS contracten.

¹⁰⁴ Montea beschikt op 31/12/2015 over € 205 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 183 miljoen reeds is opgenomen. Dit betekent dat Montea nog over € 22 miljoen kan beschikken.

Toelichting 44: Buitenbalansverplichtingen

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen voor het boekjaar 2015.

Toelichting 45: Gebeurtenissen na 31 december 2015

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.

Voorafgaand aan de publicatie van dit jaarverslag merken we nog de volgende gebeurtenissen op:

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

Montea heeft de verwerving van een distributiecentrum afgerond op een terrein van 36.200 m² op Eindhoven - Acht. Het gebouw omvat 16.700 m² opslagruimte en 435 m² kantoorruimte. Gezien de goede ligging en de flexibele indeling van het gebouw in 4 units, is dit distributiecentrum uitermate geschikt voor onder andere fijnmazige distributie en e-commerce doeleinden.

Het gebouw wordt verhuurd met een triple net huurcontract en voor een vaste duurtijd van 15 jaar. Deze transactie vertegenwoordigt een investering van ongeveer € 18 miljoen, aan een netto aanvangsrendement van 6,6% en is in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

➤ 18/02/2016 - Montea ontwikkelt innovatieve logistieke zone te Blue Gate, Antwerpen

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

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



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



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

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



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

Deze transactie vertegenwoordigt een investeringswaarde van € 4,6 miljoen.

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

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



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

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

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

➤ **18/02/2016 - Oplevering van gebouw op maat voor Movianto in Erembodegem (BE)¹⁰⁵**

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



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

➤ **Oplevering van gebouw op maat voor CdS in Vorst (BE)¹⁰⁶**

In het kader van het herontwikkelingsplan van de site te Vorst startte Montea in april 2015 met de ontwikkeling van een tweede duurzaam build-to-suit project voor CdS in Vorst. Conform de vooropgestelde timing werd het 10.500 m² distributiecentrum opgeleverd op datum van 15/02/2016. Het gebouw zal worden gehuurd voor een vaste periode van 15 jaar, de aanvangshuur bedraagt ongeveer € 0,5 miljoen per jaar.



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

¹⁰⁵ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 26/06/2015 of www.montea.com.

¹⁰⁶ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 03/04/2015 of www.montea.com.

- **23/03/2016 – Montea finaliseert een succesvolle kapitaalverhoging van € 9.114.605 door de uitgifte van 447.231 nieuwe aandelen als vergoeding voor een inbreng in natura¹⁰⁷**

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

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

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

De nieuwe aandelen Montea werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal¹⁰⁸, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea op 23 maart 2016. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 16.212.123,75, waarvan een bedrag van € 9.114.605 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 7.097.518,75 aan de post uitgiftepremies.



De inbrenger werd vergoed met enerzijds 447.231 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 16.212.123,75 en anderzijds een vergoeding in contanten voor een bedrag van € 2.600.000. De in het kader van deze transactie gehanteerde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 36,25 per aandeel. De 447.231 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven zijn gewone aandelen, hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen. Zij zullen delen in de resultaten van het volledige boekjaar 2016. De toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op Euronext Brussels en Parijs zal zo vlug mogelijk worden aangevraagd.

¹⁰⁷ Voor meer informatie verwijzen wij naar het persbericht van 23/03/2016 of www.montea.com.

¹⁰⁸ Door inbreng in natura in Montea van 100% van de aandelen van Nyssa NV en Robinia One NV.

7.7.2 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015¹⁰⁹

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 2015, 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 2015 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 2015, opgesteld op grond van de *International Financial Reporting Standards* zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 549.685 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 24.010 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. 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.

¹⁰⁹ EY bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Mev. Christel Weymeersch, heeft ingestemd met de opnemings van de verklaring of het verslag en met de vorm en context waarin die verklaring of dat verslag is opgenomen.

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 2015 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 Staatblad 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, april 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot*

* Handelend in naam van een BVBA

7.8 Enkelvoudige jaarrekening onder verkorte-termijn vorm van Montea Comm.VA per 31 december 2015

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 2015 (in duizenden EURO)

BALANS	IFRS - 31/12/2015	IFRS - 31/12/2014	IFRS - 31/12/2013
EUR (x 1.000)	12 maanden	12 maanden	12 maanden
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	403.124	302.117	275.588
A. Goodwill	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	214	125	114
C. Vastgoedbeleggingen	288.391	241.902	228.270
D. Andere materiële vaste activa	10.500	7.655	7.651
E. Financiële vaste activa	103.987	52.405	39.521
F. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	32	31	31
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
VLOTTENDE ACTIVA	135.716	141.641	59.941
A. Activa bestemd voor verkoop	0	3.775	0
B. Financiële vlottende activa	0	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0	0
D. Handelsvorderingen	4.640	8.603	4.780
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	110.286	116.821	45.025
F. Kas en kasequivalenten	3.427	3.183	3.029
G. Overlopende rekeningen	17.363	9.259	7.107
TOTAAL ACTIVA	538.840	443.758	335.529
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	207.779	182.946	138.457
EIGEN VERMOGEN TOEWISBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	207.779	182.946	138.457
A. Kapitaal	185.289	176.062	137.537
B. Uitgiftepremies	20.893	14.650	1.771
C. Reserves	-22.427	-13.894	-16.821
D. Nettoresultaat van het boekjaar	24.024	6.128	15.970
VERPLICHTINGEN	331.061	260.812	197.072
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	290.848	201.384	158.148
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden	266.660	176.757	144.318
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24.188	24.627	13.830
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	40.213	59.428	38.924
A. Voorzieningen	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	27.491	50.752	28.529
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.013	1.599	2.216
E. Andere kortlopende verplichtingen	14	1.517	2.290
F. Overlopende rekeningen	7.695	5.560	5.889
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	538.840	443.758	335.529

7.8.2 Enkelvoudige resultatenrekening per 31 december 2015 (in duizenden EURO)

RESULTATENREKENING EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2015 12 maanden	IFRS - 31/12/2014 12 maanden	IFRS - 31/12/2013 12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	22.038	19.208	18.102
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-1.076	-982	-278
NETTO HUURRESULTAAT	20.962	18.226	17.824
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	3.239	2.877	2.703
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.926	-3.322	-3.232
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	1.378	1.182	1.252
VASTGOEDRESULTAAT	21.654	18.964	18.547
IX. Technische kosten (-)	-47	-66	-14
X. Commerciële kosten (-)	-146	-130	-76
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-102	-297	-255
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	-588	-359	-227
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	-43	-9	-39
VASTGOEDKOSTEN	-926	-862	-611
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.728	18.102	17.936
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.472	-3.024	-3.412
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	854	-58	-17
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.110	15.020	14.507
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	5	176	716
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	462	-1.772	-3.448
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	18.576	13.424	11.776
XX. Financiële inkomsten (+)	6.536	2.487	1.050
XXI. Netto interestkosten (-)	-12.154	-7.580	-6.242
XXII. Andere financiële kosten (-)	-30	-36	-27
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	11.367	-1.962	9.605
FINANCIELE RESULTAAT	5.718	-7.090	4.386
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.294	6.333	16.162
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-270	-206	-192
XXV. Uitgiftepremies	0	0	0
BELASTINGEN	-270	-206	-192
NETTO RESULTAAT	24.024	6.128	15.970
Aantal gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de periode (in '000)	9.001	7.782	6.537
NETTO (gewoon / verwaterd) RESULTAAT PER AANDEEL in euros	2,67	0,79	2,44

7.8.3 Enkelvoudig globaal resultaat voor winstverdeling per 31 december 2015 (in duizenden EURO)

 VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 maanden	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Netto resultaat	24.024	6.128	15.970
Andere elementen van het globaal resultaat	-831	-872	-781
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen:	-1.044	-809	-590
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.044	-809	-590
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:	213	-63	-191
Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	213	-63	-191
Globaal resultaat	23.193	5.256	15.189
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	23.193	5.256	15.189
Minderheidsbelangen	0	0	0

7.8.4 Resultaatverwerking per 31 december 2015 (in duizenden EURO)

TE VERWERKEN RESULTAAT EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2015 12 maanden	IFRS - 31/12/2014 12 maanden
A. NETTO RESULTAAT	24.024	6.128
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-5.325	9.134
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-462	1.772
1a. Boekjaar	-462	1.772
1b. Vorige boekjaren	0	0
1c. Realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
3a. Boekjaar	0	0
3b. Vorige boekjaren	0	0
4. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
4a. Boekjaar		0
4b. Vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-438	1.962
5a. Boekjaar	-438	1.962
5b. Vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
6a. Boekjaar	0	0
6b. Vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-4.425	5.400
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	9.910	7.849
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	8.790	7.412

7.8.5 Uitkeringsplicht per 31 december 2015 (in duizenden EURO)

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

1. 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en
2. de netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

ARTIKEL 27 UITKERINGSPLICHT	IFRS - 31/12/2015
EUR (x 1.000)	12 maanden
Positieve verschil (1)-(2)	9.910
80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema (1)	9.910
Gecorrigeerd resultaat (A) + netto meerwaarden (B)	12.387
Gecorrigeerd resultaat + netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (A)	12.387
Netto resultaat	24.024
+ Afschrijvingen	196
+ Waardeverminderingen	2
- Terugnemingen van waardeverminderingen	-2
- Terugneming overgedragen en verdisconteerde huren	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-11.367
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-5
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-462
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	68.552
Totaal van de verplichtingen	70.249
Langlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	-438
Langlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Langlopende verplichtingen - uitgestelde belastingen	0
Kortlopende verplichtingen - toegelaten afdekkingsinstrumenten	0
Kortlopende verplichtingen - voorzieningen	0
Kortlopende verplichtingen - overlopende rekeningen	2.136

Volgens deze berekening is Montea verplicht tot het uitkeren van een dividend van € 9.910K.

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 € 16.443K, na uitkering van het vooropgesteld dividend van € 2,03 per aandeel.

ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2015 12 maanden	IFRS - 31/12/2014 12 maanden	IFRS - 31/12/2013 12 maanden
Gestort Kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	185.289	176.062	137.537
Volgens de statuten niet-uitkeerbare uitgiftepremies (+)	20.893	14.650	1.771
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	-9.942	-8.898	-8.089
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-24.188	-24.627	-13.830
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	-251	-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	835	829
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	172.636	157.384	117.580
Netto Activa vóór dividenduitkering	207.779	182.946	138.457
Vooropgestelde dividenduitkering	18.700	15.262	12.978
Netto Activa na dividenduitkering	189.079	167.684	125.479
Resterende marge na dividenduitkering	16.443	10.300	7.899

* Dit is het saldo op basis van de reële waarde van het vastgoed, inclusief de variaties in reële waarde van het vastgoed in de dochterondernemingen, aangezien dit laatste ook niet-uitkeerbare reserve zijn. Dit zijn namelijk niet-kasitems. De overige variaties in de reële waarde van de dochteronderneming, zijnde het netto courant resultaat, zijn wel relevant en betreffen aldus wel een uitkeerbare reserve

De resterende marge, na dividenduitkering, is op het einde van 2015 gestegen tot € 16.443K 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).

7.8.7 Overzicht van de variaties in het statutaire eigen vermogen en reserves per 31 december 2015

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN (‘000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Eigen Vermogen
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
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9.227	6.243	1.645	0	-1.044	16.070
Kapitaalsverhoging	9.227	6.243	0	0	0	15.470
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	1.044	0	-1.044	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	213	0	0	213
Eigen aandelen	0	0	387	0	0	387
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	185.289	20.893	-3.351	6.128	-9.942	199.016
Dividenden	0	0	-15.262	0	0	-15.262
Overgedragen resultaat	0	0	6.128	-6.128	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	24.024	0	24.024
OP 31/12/2015	185.289	20.893	-12.485	24.024	-9.942	207.779

8. Permanente documenten

8.1 Algemene inlichtingen

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

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

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

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Deze aanvraag is momenteel in behandeling bij het Nederlandse Ministerie van Financiën en de Nederlandse Belastingdienst. Het ligt in de verwachting dat de behandeling van de aanvraag in het kalenderjaar 2016 wordt afgerond.

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. Sinds 5 december 2015 is de zetel van Montea Nederland NV gevestigd te 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c.

8.1.2 Rechtspersonenregister

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

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

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

8.1.3 Oprichting, rechtsvorm en publicatie

De Commanditaire Vennootschap op aandelen naar Belgisch recht Montea¹¹⁰ 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.

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

Zij is onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden meerdere keren en voor het laatst gewijzigd op 12 juni 2015 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.

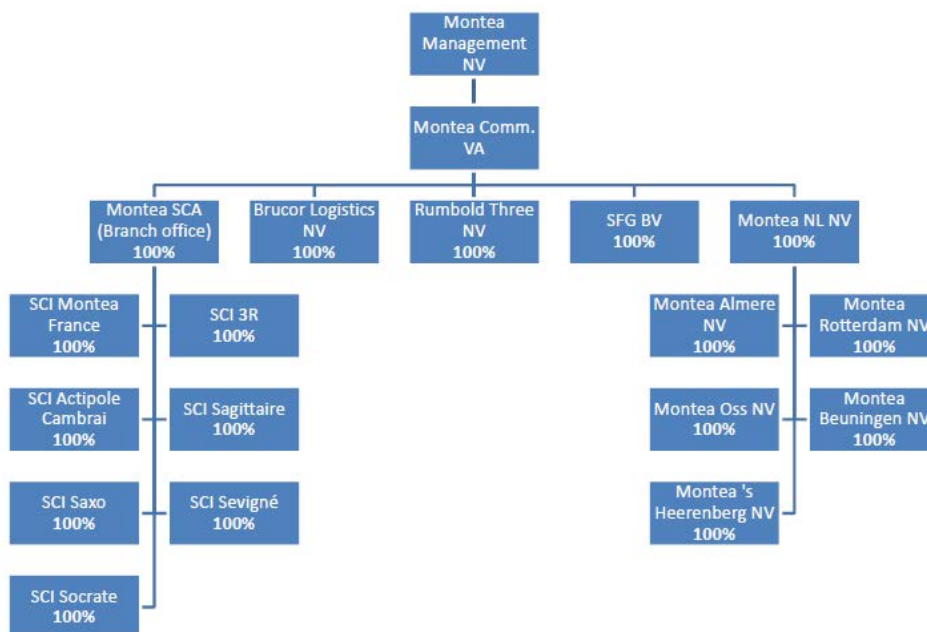
De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Deze bijeenroepingen en alle documenten die betrekking hebben op de algemene vergaderingen zijn tegelijkertijd beschikbaar op de website www.montea.com.

¹¹⁰ Op 26 februari 1977 werd de NV Parou opgericht door de heer Pierre De Pauw, mevr. Marie-Christine De Pauw, de heer Albert De Pauw, de heer Jozef Roumieux, de heer Lucas Roumieux, de heer Joseph Molleman en mevr. Maria Biesemans. In 2006 werd de naam gewijzigd naar Montea NV. Per 1 oktober 2006 werd de naamloze vennootschap omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen.

Alle persberichten en andere financiële informatie, die door Montea worden verspreid, kunnen worden geraadpleegd op de website www.montea.com. De jaarverslagen kunnen worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of kunnen geraadpleegd worden op de website www.montea.com. Zij worden ieder jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die deze hebben aangevraagd. De jaarverslagen omvatten de conclusies van de vastgoeddeskundige en het verslag van de commissaris.

8.1.7 Groepsstructuur

De groep Montea omvat per 31/12/2015 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 berekend¹¹¹.

¹¹¹ Zie hoofdstuk "Vergoeding van de Zaakvoerder en van de raad van bestuur".

1. Montea Comm. VA

Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | BTW BE0417.186.211

Montea Comm. VA is een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, gereguleerd door de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

2. Montea SCA¹¹² (Bijkantoor) (100%)

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

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

a. SCI¹¹³ Montea France (100%)

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

b. SCI 3R (95%)

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

Per 1 oktober 2007 heeft Montea via haar Franse vaste inrichting 95% van de aandelen verworven in de Franse vennootschap SCI 3R voor circa € 1,8 miljoen. SCI 3R is eigenaar van een opslagplaats in Feuquières dichtbij Amiens dat wordt verhuurd aan Debflex voor een vaste periode van 9 jaar. De overeenkomst werd voltrokken via de aankoop van aandelen van de vennootschap die het gebouw in handen heeft. In het laatste kwartaal van 2007 werd evenwel de optie tot aankoop van het gebouw gelicht door SCI 3R¹¹⁴.

c. SCI Actipole Cambrai (100%)

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

d. SCI Sagittaire (100%)

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

e. SCI Saxo (100%)

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

f. SCI Sévigné (100%)

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

g. SCI Socrate (100%)

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

¹¹² Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

¹¹³ Société Civile Immobilière of burgerlijke vastgoedvennootschap.

¹¹⁴ De huidige huurder Debflex is momenteel nog steeds eigenaar van 5% van de aandelen van SCI 3R.

- 3. Rumbold Three NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE 0885.445.197
- 4. Brucor Logistics NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW BE 0534.920.851
- 5. SFG BV (100%)**
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)
BTW NL853810151B01
- 6. Montea Nederland NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg. | BTW NL853208785B01
 - a. Montea Almere NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853209625B01
 - b. Montea Rotterdam NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL853631712B01
 - c. Montea Oss NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488522B01
 - d. Montea Beuningen NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854488339B01
 - e. Montea 's Heerenberg NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854800232B01


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

Op het einde van het boekjaar 2015 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, Frankrijk en Nederland, eventueel bijgestaan door externe adviseurs in Nederland, en stelt efficiënte en flexibele oplossingen voor ter verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van de portefeuille.

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

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

	Aantal sites	Reële waarde van het onroerend goed (K€)	Reële waarde zonnepanelen (K€)	Reële waarde ontwikkelingen (K€)
Vastgoedportefeuille	45	480.721	10.369	25.640
België	21	225.438	10.369	12.344
Montea Comm.VA	19	205.273	10.369	12.344
Brucor Logistics	1	5.240	0	0
Rumbold Three NV	1	14.925	0	0
Frankrijk	16	120.725	0	0
SCA Montea	6	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 Sevigné	1	7.600	0	0
SCI Socrate	1	5.015	0	0
SCI Saxo	1	2.365	0	0
Nederland	8	120.571	0	0
Montea Almere NV	1	15.800	0	0
Montea Rotterdam NV	1	14.600	0	0
Montea Beuningen NV	1	13.660	0	0
Montea Oss	1	14.700	0	0
Montea 's Heerenberg	4	61.811	0	0
SFG BV	0	0	0	0

8.2 Maatschappelijk kapitaal

Het geconsolideerde maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt € 187.735.233 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 vastgoedbedrijfstak van Unilever Belgium BVBA wordt overgedragen aan Montea	21.972	729.747
OP 31/12/2008	84.352	3.585.354
Kapitaalvermindering (zie persmededeling 7 december 2009) Kapitaalvermindering door incorporatie van geleden verliezen (van EUR 84.352.467,07 naar EUR 68.964.362,33).	-15.388	0
OP 31/12/2009	68.964	3.585.354
Kapitaalverhoging door inbreng in geld (zie persmededeling 7 mei 2010) Uitgifte van 2.048.772 nieuwe aandelen tegen EUR 19,50 per aandeel	39.418	2.048.772
OP 31/12/2010	108.382	5.634.126
	0	0
OP 31/12/2011	108.382	5.634.126
Kapitaalverhoging (zie persmededeling 11 december 2012) voor de verwerving van de aandelen van Warehouse 9 door middel van koop-/verkoopovereenkomst	21.104	814.148
OP 31/12/2012	129.486	6.448.274
Kapitaalsverhoging door middel van inbreng in natura (keuzedividend) Verwerving van aandelen van Acer Parc NV door middel van koop-/verkoopovereenkomst (zie persmededeling 19 juni 2013) Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal Verwerving via inbreng in natura van de aandelen van Ghent Logistics NV (zie persmededeling 19 december 2013)	2.804 6.477	139.622 221.066
OP 31/12/2013	138.767	6.808.962
Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal (Zie persmededeling 24 juni 2014)	39.648	1.945.416
OP 31/12/2014	178.415	8.754.378
Kapitaalsverhoging door middel van inbreng van gebouw te Appeldoorn (zie persmededeling 04/06/2015)	4.363	214.110
Keuzedividend (zie persmededeling 12/06/2015)	4.957	243.213
OP 31/12/2015	187.735	9.211.701

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 9.211.701 volledig volgestorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels (transparantiereglementering).

De Zaakvoerder is door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van € 178.414.971,96. Deze machtiging is geldig voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf deze publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, zijnde tot 21 oktober 2019. Deze machtiging is hernieuwbaar.

Sinds 30/09/2014 werd er twee keer gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal, namelijk een eerste keer op 3 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 4.363.580,10 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Apeldoorn-site in Nederland en een tweede keer op 12 juni 2015 bij de kapitaalverhoging ten belope van € 4.956.680,94 in het kader van het keuzedividend.

Op 23/03/2016 werd tevens overgegaan tot een kapitaalverhoging ten belope van € 9,1 miljoen, in het kader van de inbreng in natura van de site op De Hulst in Willebroek. Voor meer informatie verwijzen we naar punt 4.8 in dit jaarverslag.

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 worden¹¹⁵.

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.

¹¹⁵ Montea bevestigt hierbij dat het de toestemming ontvangen heeft om de informatie van derden te publiceren in dit jaarverslag.

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.

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 toezichhoudend orgaan, betrokken bij een faillissement, surseance of ontbinding, (iii) werd geen enkele bestuurder in staat van beschuldiging gesteld en/of was het voorwerp van een officiële publieke nominatieve sanctie uitgesproken door een wettelijke of regelgevende instantie, en (iv) werd geen enkele bestuurder door een rechtbank onbekwaam verklaard om te handelen als lid van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichhoudend orgaan van een emittent van financiële instrumenten of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. 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 vergoeding¹¹⁶.
- 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 2015 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 2015 vergeleken met 2014 en 2013. Voor meer informatie over de toelichtingen over het jaar 2014 en 2013 verwijzen wij naar de respectievelijke jaarverslagen van 2014 en 2013 zoals gepubliceerd op de website van Montea (www.montea.com).

¹¹⁶ Zie hoofdstuk “Executive management en dagelijks bestuur van de Zaakvoerder”.

8.4 Statuten

De meest recente versie dateert van de kapitaalverhoging van 12 juni 2015. Elke wijziging van de statuten van Montea dient te verlopen conform de regels uiteengezet in het Wetboek van Vennootschappen, de GVV Wet en het GVV KB.

OPRICHTINGSAKTE:

De vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor Meester Eric Loncin, Notaris te Puurs, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart nadien, onder nummer 836-1.

WIJZIGENDE AKTEN:

- processen-verbaal opgemaakt door notaris **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 Moyersoen**, 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 Moyersoen**, 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 Moyersoen**, 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).
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 12 juni 2015, houdende vaststelling van kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal - wijziging aan de statuten.

Deze lijst is afgesloten na het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 12 juni 2015.

STATUTEN:**TITEL I- AARD VAN DE VENNOOTSCHAP****Artikel 1 - Vorm en benaming**

1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen met de benaming: "Montea".

1.2. De Vennootschap is een openbare 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 afdekkinginstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

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

4.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn 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 gezinszins:

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.

TITEL II- KAPITAAL - AANDELEN**Artikel 7 - Kapitaal****7.1. Inschrijving en storting van het kapitaal**

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt honderdzevenentachtig miljoen zehnhonderdvijfendertigduizend tweehonderd drieëndertig euro (187.735.233,00 EUR) en is vertegenwoordigd door negen miljoen tweehonderd eenentwintigduizend zehnhonderd een (9.221.701) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een/negen miljoen tweehonderd eenentwintigduizend zehnhonderdeneende (1/9.221.701de) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van honderd achtenzeventig miljoen vierhonderd veertienduizend negenhonderd eenenzeventig euro zesennegentig eurocent (178.414.971,96 EUR) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014. De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. De zaakvoerder is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 7.4 van de statuten. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 7.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot een of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het toegestaan kapitaal 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 voor de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangsdatum van de uitgifte, wordt uitgevoerd in overeenstemming met de in de GVV wetgeving voorziene voorwaarden.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de Titularis genoemd) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling. Er wordt op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van de inschrijvingen die op hen betrekking hebben in het register van de aandelen op naam.

Artikel 9 - Andere effecten

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van vennootschappen voorziet.

Artikel 10 - Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving. De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden bepaald op 3%, 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten. Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, overeenkomstig artikel 514 van het Wetboek van vennootschappen minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

TITEL III- 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 1526ter 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 een maand voordat het ontslag uitwerking heeft;
- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de zaakvoerder;
- het verlies, in hoofde van alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes weken samenkomen; indien slechts een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van artikel 15 van de GVV wet dat alle leden van de organisatie en van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder zou treffen; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris de algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de vaststelling van het verlies van die vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de

bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

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

De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

Artikel 13- Notulen

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen. Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden er aangehecht. De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

Artikel 14 -Bezoldiging van de zaakvoerder

14.1. De zaakvoerder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving. Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht.

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

Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijfentwintig 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 een of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 17 - Effectieve leiding

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen. De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de 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 een of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving. De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

TITEL IV- ALGEMENE VERGADERING

Artikel 20 - Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde dinsdag van de maand mei om 10 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de voorgaande werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen). De gewone of buitengewone vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze meegedeeld. De drempel vanaf wanneer een of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er een of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen, is vastgelegd op 20% van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben. Een of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen vragen 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 een persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen. De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de in de uitnodiging vermelde plaats. De zaakvoerder kan een volmachtformulier opmaken. De mede-eigenaars, de andere personen die in onverdeeldheid zijn, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door een en dezelfde persoon.

Artikel 23 - Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder. De voorzitter wijst de secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder moeten zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door een persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 24 - Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het sterrrecht 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 anderszinds worden ondertekend door twee bestuurders van de zaakvoerder.

Artikel 28 - Algemene vergadering van de obligatiehouders

De zaakvoerder en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders bijeenroepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

TITEL V- BOEKJAAR- JAARREKENING- DIVIDENDEN - JAARVERSLAG

Artikel 29- Boekjaar- Jaarrekening

Het boekjaar vangt aan op een januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de zaakvoerder een inventaris alsook de jaarrekening op. De zaakvoerder stelt een verslag op (het "jaarverslag"), waarin de raad verantwoording aflegt voor zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het "controleverslag").

Artikel 30 - Dividenden

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

Artikel 31 - Interim-dividenden

De zaakvoerder kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van interim-dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 32 - Terbeschikkingstelling van de jaar – en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV wetgeving. De jaar en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

TITEL VI- ONTBINDING- VEREFFENING

Artikel 33 - Verlies van kapitaal

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet de zaakvoerder aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 34 – Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de zaakvoerder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van artikel 14 van de statuten. In het geval de zaakvoerder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door een of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke of rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, onder voorbehoud van het akkoord van de beherende venno(o)t(en). De algemene vergadering zal zijn (hun) bevoegdheden en zijn (hun) vergoeding bepalen. De vereffenaar(s) treedt (treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel. De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 35 - Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaats vinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening. Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volstortte 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 een artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

Artikel 39 - Overgangsbepalingen

De rechtspersonen die, op de datum van inwerkingtreding van de GVV wet, een functie uitoefenen van bestuurder van de raad van bestuur van de zaakvoerder mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de d betreffende 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 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 en de fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

8.5.1 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 resultaat¹¹⁷ 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 27% (zie voetnoot 20), 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%).

¹¹⁷ Berekend op basis van het schema vermeld in Bijlage C van het GVV KB.

8.5.2 De “Société d’Investissements Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea heeft eveneens een bijkantoor in Frankrijk met het statuut van SIIC (*Société d’Investissements Immobiliers Cotée*) en staat eveneens genoteerd op de tweede markt van Euronext Paris, de tweede notering na Euronext Brussels. In Frankrijk heeft Montea in 2007 geopteerd voor het statuut van SIIC om ook in dit land de voordelen te kunnen genieten die samenhangen met het statuut van aanvankelijk vastgoedbevak (nu GVV). De fiscale kenmerken van de GVV en de SIIC zijn vrij gelijklopend: zij zijn bijvoorbeeld allebei vrijgesteld van vennootschapsbelasting op de jaarlijkse inkomsten en op de gerealiseerde meerwaarden. De winsten uit andere activiteiten dan de verhuur of verkoop van vastgoed (bijvoorbeeld dividenden) zijn daarentegen wel onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Wanneer het statuut van GVV of SIIC wordt verkregen, is de onderneming een eenmalige bevrijdende belasting, “exit taks” genaamd, verschuldigd. Deze wordt berekend op basis van het verschil tussen de investeringswaarde van de portefeuille en de fiscale boekhoudkundige waarde van het vastgoed. De exit-taks die van toepassing is op SIIC bedraagt 16,5%. De betaling van de exit-taks voor SIIC is gespreid over vier jaar, met de storting van een eerste schijf van 15% na afloop van het eerste jaar. In België moet ten minste 80% van het bedrijfsresultaat worden uitgekeerd. In Frankrijk bedraagt dit percentage 85%, maar dan na aftrek van de afschrijvingen.

De bepalingen met betrekking tot de uitkering van de meerwaarden op de verkoop van vastgoed verschillen echter grondig. In België moeten zij ten belope van ten minste 80% worden uitgekeerd indien de winst niet opnieuw wordt geïnvesteerd. Voor de SIIC daarentegen moet ten minste 60% worden uitgekeerd op het einde van het tweede jaar volgend op hun realisatie. En nog steeds voor de SIIC geldt dat de dividenden van de dochtervennootschappen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting integraal moeten worden uitgekeerd in het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen. Voor wat de structuur van het aandeelhouderschap betreft, moet de “free float” van gereguleerde vastgoedvennootschappen, dit is het aantal aandelen dat niet vast wordt aangehouden, ten minste 30% bedragen. In Frankrijk moet dat 40% zijn. Voor de SIIC geldt geen maximale schuldgraad. Voor gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt de maximale schuldgraad 65%.

8.5.3 De fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland

Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse NV’s. Deze Nederlandse vastgoedbelegging NV’s zijn gevoegd in de fiscale eenheid Montea Nederland NV. Montea Nederland NV heeft een verzoek ingediend voor de toepassing van het fiscaal regime van de ‘fiscale beleggingsinstelling’ (FBI). De FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief.

De belangrijkste kenmerken (wettelijke vereisten) van de FBI zijn:

- de rechtsvorm dient een BV, NV, een fonds voor gemene rekening, of een daarmee vergelijkbaar lichaam opgericht naar het recht van o.a. een lidstaat van de Europese Unie te zijn;
- het doel en de feitelijke werkzaamheid van de vennootschap bestaat (uitsluitend) uit het beleggen van vermogen;
- de vennootschap moet voldoen aan twee financieringslimieten:
 - vastgoedbeleggingen mogen voor maximaal 60% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen,
 - overige beleggingen mogen slechts voor 20% van de fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen;
- de vennootschap dient te voldoen aan een jaarlijkse doorstootverplichting. Dit houdt in dat de vennootschap haar volledige operationele winst binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking dient te stellen van de aandeelhouders;

- de door de vennootschap ter beschikking te stellen winst dient gelijkelijk te worden verdeeld over alle aandelen;
- voor vennootschappen die niet aan een effectenbeurs zijn genoteerd, of voor vennootschappen die zelf, of hun beheerders geen Wft-vergunning hebben of van het hebben van een vergunning niet zijn vrijgesteld gelden de volgende aandeelhoudersvereisten:
 - de aandelen dienen voor 75% of meer te berusten bij natuurlijke personen, dan wel bij lichamen die niet zijn onderworpen aan een in enige vorm naar de winst geheven belasting, dan wel bij beleggingsinstellingen die naar aard en inrichting vergelijkbaar zijn met Nederlandse FBI's;
 - de aandelen mogen niet voor 5% of meer (in-)direct gehouden worden door natuurlijke personen;
- het belang bij de vennootschap mag niet voor 25% of meer berusten bij in Nederlandse gevestigde lichamen die hun belangen hebben gestructureerd via buitenlandse entiteiten.

9. Woordenlijst

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

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