

SPACE FOR GROWTH



PERSBERICHT

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/07/2017 TOT EN MET 30/09/2017

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 7/11/2017 –18u00

- EPRA RESULTAAT VAN € 19,8 MILJOEN OVER DE EERSTE 9 MAANDEN 2017 BESTAANDE UIT:
 - EEN RESULTAAT OP RECURRENTE BASIS VAN € 17,6 MILJOEN
 - € 1,3 MILJOEN ÉÉNMALIGE VERBREKINGSVERGOEDING ONTVANGEN VAN SAS AUTOMOTIVE IN Q1 2017
 - € 0,9 MILJOEN ÉÉNMALIGE VERGOEDING ONTVANGEN GELINKT AAN DE OPLEVERING VAN HET PAND VERHUURD AAN DHL AVIATION

- EPRA RESULTAAT PER AANDEEL VAN € 1,90 OVER DE EERSTE 9 MAANDEN 2017

- OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT UITZONDERLIJK 96,2% OVER DE EERSTE 9 MAANDEN 2017 OF 92,9% ZONDER BOVENVERMELDE ÉÉNMALIGE VERGOEDINGEN

- BEZETTINGSGRAAD VAN 95,6% EIND Q3 2017

- GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT EERSTE VERVALDATUM VAN 7,5 JAAR

- STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 2% TOT € 631 MILJOEN T.O.V. 617 MILJOEN EIND Q2 2017

- SCHULDGRAAD VAN 50,6% EIND Q3 2017 – GEMIDDELDE LOOPTIJD FINANCIERINGEN 5,1 JAAR – GEMIDDELDE LOOPTIJD RENTEVOETINDEKKINGEN VAN 7,1 JAAR

- VOORUITZICHTEN 2017:

DOOR HET SUCCESVOLLE ACQUISITIE- EN ONTWIKKELINGSBELEID, STELT MONTEA HAAR GROEIDOELSTELLING VOOR 2017 BIJ VAN € 650 MILJOEN NAAR € 700 MILJOEN. HIERDOOR STIJGT HET VERWACHTE EPRA RESULTAAT OVER HET GEHELE JAAR VAN € 26 MILJOEN NAAR RUIM € 26,5 MILJOEN. ONDANKS DE KAPITAALVERHOOGING VAN € 68 MILJOEN VERWACHT MONTEA EEN MINIMUM EPS GROEI VAN 4% TE REALISEREN. DE BEZETTINGSGRAAD ZAL NAAR VERWACHTING BOVEN 95% BLIJVEN EN DE OPERATIONELE MARGE BOVEN 90%.

Samenvatting

- Het EPRA resultaat¹ van Montea over de eerste 9 maanden van 2017 bedraagt € 19,8 miljoen, in lijn met het EPRA resultaat over dezelfde periode in 2016 (€ 19,8 miljoen). Het netto huurresultaat (€ 30,2 miljoen) daalt licht t.o.v. het netto huurresultaat over dezelfde periode in 2016 (€ 30,6 miljoen) of € 0,4 miljoen naar aanleiding van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in 2017 (€ 1,3 miljoen) deels gecompenseerd door de huurinkomsten ontvangen naar aanleiding van de gemaakte investeringen later in 2016 en 2017. Ook het huurverlies naar aanleiding van de verkoop van 2 Franse panden eind 2016 en het derde Franse pand in maart 2017 wordt gecompenseerd door deze huurinkomsten.

Het EPRA resultaat per aandeel² daalt naar € 1,90 per aandeel voor de eerste 9 maanden van 2017 t.o.v. € 2,03 per aandeel voor dezelfde periode in 2016.

- De reële waarde³ van de vastgoedportefeuille bedraagt € 631,2 miljoen, een stijging van € 14 miljoen (+2%) t.o.v. 30/06/2017. De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 335,4 miljoen, deze van Frankrijk € 96,1 miljoen en deze van Nederland € 199,7 miljoen.

De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de oplevering van het 8.800 m² crossdock center voor Mainfreight te Genk, welke een totale investeringswaarde vertegenwoordigt van € 7,2 miljoen en van de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille van € 1,4 miljoen. In Nederland stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille naar aanleiding van de verdere ontwikkeling van het uitbreidingsproject te Waddinxveen verhuurd aan Delta Wines alsook naar aanleiding van de significante stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille van € 2,9 miljoen. De reële waarde van de bestaande portefeuille in Frankrijk steeg met € 0,5 miljoen. De verdere toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk is het gevolg van de verdere ontwikkeling van het build-to-suit project te Camphin.

In overeenstemming met de richtlijnen die onlangs door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden vanaf heden de door Montea gehanteerde Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) bij eerste vermelding in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*) en vervolgens in voetnoot gedefinieerd. Hierdoor wordt de lezer geïnformeerd dat de definitie een APM betreft. De prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet bepaald zijn alsook de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de balans of de resultatenrekening worden niet beschouwd als APM's.

De gedetailleerde berekening van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Montea gebruikt worden, worden in hoofdstuk 7 en 8 van dit persbericht weergegeven.

¹ Stemt overeen met de vroegere benaming 'Netto Courant Resultaat'. De omschrijving 'Netto Courant Resultaat' werd gewijzigd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de ESMA richtlijn inzake Alternatieve Prestatiemaatstaven van de European Securities and Market Authority (ESMA) naar Netto Resultaat van de kernactiviteiten, zijnde het EPRA resultaat. Het gebruik van de term 'courant' is niet langer gebruikelijk volgens deze bepalingen. De benaming werd bijgevolg herbenoemd tot 'Netto Resultaat van de kernactiviteiten' en komt overeen met het EPRA resultaat, zoals bepaald in de 'Best Practice Recommendations' van EPRA (European Public Real Estate Association).

² Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, wat niet overeen stemt met de vroegere rubriek 'Netto Courant Resultaat per aandeel' daar Montea steeds als basis het aantal dividendgerechtigde aandelen gebruikte.

³ De reële waarde bestaat uit de Vastgoedbeleggingen exclusief deze voor eigen gebruik, de Andere materiële vaste activa exclusief deze voor eigen gebruik en de Activa bestemd voor verkoop.

De bezettingsgraad⁴ bedraagt 95,6% ten opzichte van 95,8% eind juni 2017. De leegstand bevindt zich op het gebouw te Willebroek, voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd ontvangen in 2016 van Neovia Logistics en het gebouw te Puurs, voorheen verhuurd aan H&M. Verder staat een deel van het gebouw te Milmort (voorheen verhuurd aan Vincent Logistics) te huur. Het pand dat werd verhuurd aan SAS Automotive, en waarvoor een eenmalige verbrekingsvergoeding werd bekomen, werd verhuurd aan Bleckmann België NV.

De gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,5 jaar ten opzichte van 7,8 jaar eind Q2 2017.

⁴ De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de bezette m² ten opzichte van de totale m². De projecten in ontwikkeling werden zowel in de teller als in de noemer buiten beschouwing gelaten.

Inhoudsopgave

1. Kerncijfers
2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2017 in België, Frankrijk en Nederland
3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2017
4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2017
5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2017
6. Vooruitzichten
7. EPRA Performance measures
8. Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's
9. Financiële kalender

1. Kerncijfers

		BE	FR	NL	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2016
					9 maanden	RESTATED (0)	RESTATED (0)
						12 maanden	9 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		27	14	11	52	47	48
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille							
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	481.667	118.135	224.965	824.767	715.310	769.849
Kantoren	M ²	43.969	13.181	19.370	76.520	67.668	67.681
Totale oppervlakte	M²	525.636	131.316	244.335	901.287	782.978	837.530
Ontwikkelingspotentieel	M ²	136.385	53.000	12.000	201.385	230.344	230.344
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (2)	K€	322.130	90.555	199.732	612.418	532.063	544.240
Investeringswaarde (3)	K€	330.183	97.017	213.714	640.915	558.167	570.378
Bezettingsgraad (4)	%	92,5%	100,0%	100,0%	95,6%	98,1%	97,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	K€	9.623	0	0	9.623	9.978	10.094
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	K€	3.635	5.511	0	9.146	10.281	27.994
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	K€				30.164	40.518	30.563
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	K€				29.011	36.304	27.704
Operationele marge (5)*	%				96,2%	89,6%	90,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	K€				-8.338	-11.780	-7.588
EPRA resultaat (7)*	K€				19.788	24.018	19.768
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					10.421.227	9.722.190	9.722.190
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				1,90	2,47	2,03
Resultaat op de portefeuille (9)*	K€				4.287	8.801	153
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	K€				5.168	-616	-6.095
Netto resultaat (IFRS)	K€				29.244	32.204	13.826
Netto resultaat per aandeel	€				2,81	3,31	1,42
Geconsolideerde balans							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	K€				325.883	251.846	231.632
EPRA NAV (12)*	K€				345.519	276.650	261.915
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	K€				366.190	307.164	339.644
Balanstotaal	K€				723.432	594.759	612.937
Schuldratio (13)	%				50,6%	51,6%	55,4%
IFRS NAV per aandeel	€				28,07	25,31	23,28
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				29,76	27,80	26,32
EPRA NNNNAV per aandeel (15)*	€				28,56	25,97	23,92
Beursskoers (16)	€				45,20	46,37	47,13
Premie	%				61,0%	83,2%	79,1%

(0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

(1) Inclusief vastgoed bestemd voor verkoop.

(2) Boekhoudkundige waarde volgens de IAS/IFRS regels exclusief vastgoed bestemd voor eigen gebruik.

(3) Waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

(4) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van m². Bij de berekening van deze bezettingsgraad werd noch in de teller, noch in de noemer, rekening gehouden met de niet verhuurde m² bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

(5) * Operationele marge bekomt men door het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille te delen door het netto huurresultaat. Zie sectie 8.

(6) * Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten en geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer. Zie sectie 8.

(7) * EPRA resultaat: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividenduitbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille en de variaties in de reële variaties van financiële instrumenten. Zie ook www.epra.com en sectie 7.

- (8) * EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com en sectie 7.
Het EPRA resultaat per aandeel betreft het EPRA resultaat op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, wat niet overeen stemt met de vroegere rubriek 'Netto Courant Resultaat per aandeel' daar Montea steeds als basis het aantal dividendgerechtigde aandelen gebruikte. Hierdoor wijzigde het EPRA resultaat per aandeel van € 1,99 per aandeel naar € 2,03 per aandeel voor 30/09/2016.
- (9) * Resultaat op de portefeuille: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed. Zie sectie 8.
- (10) Variaties in de reële waarde van financiële indekkingsinstrumenten: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten volgens IAS 39.
- (11) IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal aandelen in omloop op balansdatum.
- (12) * EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com en sectie 7.
- (13) Schuldgraad volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvenootschappen.
- (14) * EPRA NAV per aandeel: De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 7.
- (15) * EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com en sectie 7.
- (16) Beurskoers op het einde van de periode.

2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het derde kwartaal van 2017 in België, Frankrijk en Nederland

2.1. Investeringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2017

➤ 1/08/2017 - Montea verwerft 59.500 m² terrein met strategische ligging langs de Brusselse ring (R0)⁵

Montea heeft een overeenkomst ondertekend met betrekking tot de verwerving van een strategisch gelegen terrein van ca 59.900 m². Het terrein ligt aan het op- en afrittencomplex te Vilvoorde langs de Brusselse ring. Deze locatie biedt zowel uitstekende aansluitingen op de E19, A12, E40 als een vlotte verbinding met Brussels Airport en het Brussel Hoofdstedelijk Gewest. Op deze kavel zal Montea – na verhuring - een logistiek- en/of distributiegebouw op maat ontwikkelen. Het totale project zal +/- 35.000 m² magazijnruimte kunnen omvatten. Intussen is Montea reeds in gesprek met een aantal kandidaat-huurders,



waarbij vooral gefocust wordt op hoogwaardige logistiek en (stads)distributie.

Deze acquisitie met een totale investeringswaarde van € 10 miljoen, zal gebeuren door overname van 100% van de aandelen van VILPRO NV.

Jo De Wolf, Chief Executive Officer Montea: *“Deze transactie kadert volledig binnen de lange-termijn groeistrategie van Montea, waarbij we kwalitatieve logistieke gebouwen ontwikkelen op de meest strategische locaties.”*

➤ 1/08/2017 - Oplevering van het build-to-suit Crossdock center van 8.800 m² voor Mainfreight⁶

In september 2016⁷ ondertekende Mainfreight een samenwerkingsovereenkomst met Montea voor de bouw en de huur van een nieuw crossdock center met bijhorende kantoren te Genk. Willy Naessens stond in voor de ontwikkeling van dit nieuwe gebouw dat bestaat uit ca 8.000 m² opslagruimte en ca 800 m² kantoorruimte.



De huurovereenkomst heeft een vaste duurtijd van negen jaar en 3 maanden. Op deze nieuwe locatie zullen ongeveer 150 mensen tewerk gesteld worden.

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 7,1 miljoen en zal een bruto aanvangsrendement genereren van ongeveer 7,3%.

⁵ Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁷ Zie persmededeling van 15/09/2016 of www.montea.com voor meer informatie.

2.2. Ontwikkelingsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2017

- **18/07/2017 - Lancering van tweede build-to-suit project op logistiek park te Camphin-en-Carembault (FR) – Investeringswaarde van € 14,1 miljoen⁸**

Amper 1,5 maand na de ondertekening van het eerste build-to-suit project voor DSM op het logistiek park te Camphin-en-Carembault (FR), ondertekenen Montea en GBS (Groupement des Bières Spéciales) een



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

huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar voor de ontwikkeling van een tweede build-to-suit project. Het gebouw van ca 24.400 m² is opsplitsbaar in 4 units, waarvan GBS ca 18.500 m² (3 units) zal huren. GBS zal van hieruit de Franse markt bevoorraden (www.gbs-solutions-boissons.fr).

Het gebouw zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 operationeel zijn. De ontwikkeling vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van ca € 14,1 miljoen. Bij verhuring van de vierde unit, dewelke Montea verwacht te kunnen afronden vóór de oplevering van het gebouw begin 2018, zal dit distributiecentrum een bijkomende huur van ca. € 1 miljoen per jaar genereren.

- **1/08/2017 - Montea biedt Delta Wines in Waddinxveen ca 5.000 m² additionele ruimte om verder te groeien⁹**

In februari 2014¹⁰ verwierf Montea een distributiecentrum van ca 19.500 m², gelegen op een terrein van 25.800 m², verhuurd aan Delta Wines. De site is strategisch gelegen langs de A12 met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rührgebied.



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

⁸ Zie persmededeling van 18/07/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

⁹ Zie persmededeling van 1/08/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁰ Zie persmededeling van 7/02/2014 of www.montea.com voor meer informatie.

Om aan de groei van het bedrijf te kunnen voldoen heeft Delta Wines aan Montea gevraagd voormelde site met ca 5.000 m² uit te breiden. Delta Wines ondertekende een bijkomende huurovereenkomst voor een vaste periode van 12 jaar aan dezelfde huurvoorwaarden. De investeringswaarde van deze uitbreiding (inclusief terrein) bedraagt € 3,3 miljoen en zal een bijkomende huur van ca. € 225.000 per jaar genereren.

De oplevering van deze uitbreiding is voorzien in het eerste kwartaal van 2018.

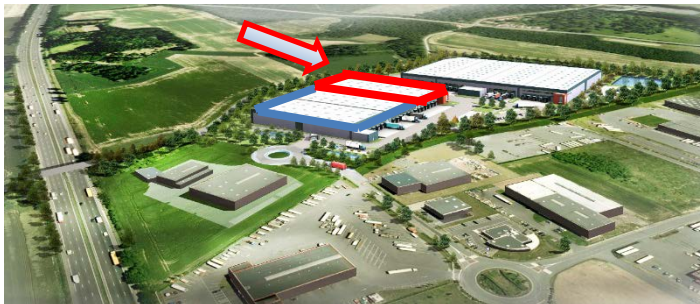
2.3. Desinvesteringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2017

Er zijn geen desinvesteringen in het derde kwartaal van 2017

2.4. Huuractiviteit tijdens het derde kwartaal van 2017

- **5/09/2017 - Nieuwe lange-termijn huurovereenkomst met Danone (D.P.F.F.) voor ca 6.000 m² te Camphin-en-Carembault (FR) – 100% bezettingsgraad voor gebouw van ca 18.000 m²¹¹**

In december 2014 sloten Montea en Panafrance een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek platform op een terrein van 103.000 m² te Camphin-en-Carembault¹². Op het terrein worden twee distributiecentra ontwikkeld van ca 18.000 m² en ca 24.000 m² (totale oppervlakte van ca 42.000 m²).



Danone (D.P.F.F.) zal vanaf april 2018 één unit van ca 6.000 m² huren voor een vaste periode van 9 jaar in het gebouw van ca 18.000 m². Voor de andere twee units (ca 12.000 m²) ondertekende Montea reeds een huurovereenkomst met DSM Food Specialties France SAS. Hierdoor bedraagt de bezettingsgraad 100% voor dit gebouw. Intussen loopt de

commercialisatie voor de resterende 6.000 m² van het andere gebouw op deze site verder.

De transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 11,2 miljoen en zal vanaf april 2018 voor de totaliteit van het gebouw een huurinkomen genereren van € 740.440 per jaar.

- **5/09/2017 - Nieuwe huurovereenkomst met Parker Hannifin Manufacturing Belgium voor 9.900 m² te Milmort (BE)¹³**

Montea en Parker Hannifin Manufacturing Belgium hebben een huurovereenkomst ondertekend voor een duurtijd van 9 jaar voor een unit van 9.900 m² op de site te Milmort, met strategische ligging langsheen de E313 richting Antwerpen en de E40 richting Brussel.

Deze huurovereenkomst genereert vanaf augustus 2017 een huuropbrengst van € 283.000 per jaar.

¹¹ Zie persmededeling van 5/09/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹² Zie persmededeling van 03/12/2014 en van 30/05/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹³ Zie persmededeling van 5/09/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

De groep Parker is wereldleider in de productie en distributie van onderdelen voor de mobiele, industriële en ruimtevaartsector (www.parker.com).

- **5/09/2017 - Tweede huurovereenkomst met Nippon Express Belgium voor 5.300 m² te Willebroek (BE)**¹⁴



Montea en Nippon Express Belgium hebben opnieuw een huurovereenkomst ondertekend voor een duurtijd van 9 jaar voor een unit van 5.300 m² op park “De Hulst” te Willebroek. Dit duurzaam logistiek park heeft een unieke ligging tussen de A12 en de E19 Brussel/Antwerpen. Nippon Express Belgium (www.nipponexpress.com) is reeds een bestaande huurder van een built-to-suit project van 6.000 m² op Brucargo te Zaventem.

De nieuwe huurovereenkomst genereert vanaf september 2017 een huuropbrengst van € 263.000 per jaar.

2.5. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

- **Op 27 september 2017 finaliseert Montea een succesvolle kapitaalverhoging van € 68.004.527 door de uitgifte van 1.658.647 nieuwe aandelen**¹⁵

Montea lanceerde op 14 september 2017 een openbaar aanbod tot inschrijving op maximaal 1.658.647 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een maximaal bedrag van € 68.004.527


Het maatschappelijk kapitaal werd (exclusief de uitgiftepremie van € 34.201.301,14) verhoogd met € 33.803.225,86 en wordt dus gebracht op € 236.623.450, vertegenwoordigd door 11.610.531 aandelen. De nieuwe aandelen Montea zijn van dezelfde aard als de bestaande aandelen en geven recht op een (pro rata temporis) dividend per aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf 1 oktober 2017.

¹⁴ Zie persmededeling van 5/09/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁵ Zie persmededeling van 27/09/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2017

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 631,2 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 612,4 miljoen), de lopende ontwikkelingen (€ 9,2 miljoen) en de waarde van de zonnepanelen (€ 9,6 miljoen).

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Totaal 30/09/2017	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2016	Totaal 30/09/2016
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)						
Aantal sites	52	27	14	11	47	48
Oppervlakte opslag (m ²)	824.767	481.667	118.135	224.965	715.310	769.849
Oppervlakte kantoren (m ²)	76.520	43.969	13.181	19.370	67.668	67.681
Totale oppervlakte (m ²)	901.287	525.636	131.316	244.335	782.978	837.530
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	201.385	136.385	53.000	12.000	230.344	230.344
Reële waarde (K EUR)	612.418	322.130	90.555	199.732	532.063	544.240
Investeringswaarde (K EUR)	640.915	330.183	97.017	213.714	558.167	570.378
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	43.892	23.523	7.143	13.227	38.929	40.399
Bruto rendement (%)	7,17%	7,30%	7,89%	6,62%	7,32%	7,42%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,44%	7,81%	7,89%	6,62%	7,43%	7,62%
Niet verhuurde delen (m ²) (1)	39.078	39.078	0	0	15.274	22.170
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (2)	1.641	1.641	0	0	619	1.086
Bezettingsgraad	95,6%	92,5%	100,0%	100,0%	98,1%	97,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (3)						
Reële waarde (K EUR)	9.623	9.623	0	0	9.978	10.094
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (4)						
Reële waarde (K EUR)	9.146	3.635	5.511	0	10.281	27.994

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


- ✓ De **totale oppervlakte** van de vastgoedportefeuille-gebouwen bedraagt 901.287 m², verspreid over 27 sites in België, 14 sites in Frankrijk en 11 sites in Nederland.
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen** bedraagt € 612,4 miljoen en is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, tijdens de eerste 9 maanden van 2017, met € 80 miljoen gestegen, ondermeer omwille van:
 - België (+ € 53,8 miljoen):
 - de verwerving van de site te Willebroek, verhuurd aan Metro groep, in Q1/2017
 - de oplevering van de site te Brucargo, verhuurd aan SACO in Q2/2017
 - de aankoop van de site te Brucargo, verhuurd aan DHL Aviation in Q2/2017
 - de oplevering van het project Crossdock Center, Mainfreight te Genk, in Q3/2017

- Nederland (+ € 30,5 miljoen):
 - de oplevering van het project te Aalsmeer, verhuurd aan Scoth & Soda in Q1/2017
 - de opstart van het uitbreidingsproject te Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines
 - de verwerving van de site Brakman, verhuurd aan NSK in Q2/2017;
- Frankrijk (- € 3,9 miljoen):
 - de verkoop van het derde en laatste gebouw (gelegen te Savigny-le-Temple en verhuurd aan Le Piston Français) in Q1 deels gecompenseerd door
 - de verwerving van de site te Alfortville, verhuurd aan Brardt
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-ontwikkelingen** bedraagt € 9,2 miljoen en bestaat uit de reële waarde van de reeds uitgevoerde werken te Genk, voor Carglass (verwachte oplevering in Q1 2018) en de reële waarde van de ontwikkelingen van de gebouwen gelegen te Camphin (verhuurd aan DSM, Danone en GBS).
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,44% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,52% op 30/06/2017.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 43,9 miljoen, een stijging van 12,8% ten opzichte van 31/12/2016, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ✓ De **bezettingsgraad** bedraagt 95,6%¹⁶. De leegstand bevindt zich op het gebouw te Willebroek, voor dewelke een verbrekingsvergoeding werd ontvangen in 2016 van Neovia Logistics en het gebouw te Puurs, voorheen verhuurd aan H&M. Verder staat een deel van het gebouw te Milmort (voorheen verhuurd aan Vincent Logistics) te huur. Het pand dat werd verhuurd aan SAS Automotive, en waarvoor een eenmalige verbrekingsvergoeding werd bekomen, werd verhuurd aan Bleckmann België NV.

¹⁶ De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de bezette m² ten opzichte van de totale m². De projecten in ontwikkeling werden zowel in de teller als in de noemer buiten beschouwing gelaten.

4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2017

4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2017

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2017 9 maanden	31/12/2016 RESTATED (0) 12 maanden	30/09/2016 RESTATED (0) 9 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
NETTO HUURRESULTAAT	30.164	40.518	30.563
VASTGOEDRESULTAAT	32.917	41.258	31.353
% t.o.v netto huurresultaat	109,1%	101,8%	102,6%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-967	-1.043	-803
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	31.950	40.215	30.551
Algemene kosten van de vennootschap	-2.862	-3.769	-2.803
Andere operationele opbrengsten en kosten	-76	-142	-43
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.011	36.304	27.704
% t.o.v netto huurresultaat	96,2%	89,6%	90,6%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-8.338	-11.780	-7.588
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	20.673	24.524	20.116
Belastingen	-885	-506	-348
EPRA RESULTAAT	19.788	24.018	19.768
<i>per aandeel (1)</i>	<i>1,90</i>	<i>2,47</i>	<i>2,03</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	769	8.131	-315
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.519	670	468
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	4.287	8.801	153
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.168	-616	-6.095
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	5.168	-616	-6.095
NETTO RESULTAAT	29.244	32.204	13.827
<i>per aandeel</i>	<i>2,81</i>	<i>3,31</i>	<i>1,42</i>

(0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2017

- Het netto huurresultaat bedraagt € 30,2 miljoen, een daling van € 0,4 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 29,0 miljoen, een stijging van € 1,3 miljoen of 4,7% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar

Het **netto huurresultaat** (€ 30,2 miljoen) daalt licht t.o.v. het netto huurresultaat over dezelfde periode in 2016 (€ 30,6 miljoen) of € 0,4 miljoen naar aanleiding van een hogere verbrekingsvergoeding ontvangen van Neovia Logistics in 2016 (€ 2,3 miljoen) ten opzichte van de éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van SAS Automotive in 2017 (€ 1,3 miljoen) deels gecompenseerd door de huurinkomsten ontvangen naar aanleiding van de gemaakte investeringen later in 2016 en 2017. Ook het huurverlies naar aanleiding van de verkoop van 2 Franse panden eind 2016 en het derde Franse pand in maart 2017 wordt gecompenseerd door deze huurinkomsten.

De daling van het netto huurresultaat wordt ruimschoots gecompenseerd voornamelijk door de éénmalige vergoeding ontvangen in april 2017 naar aanleiding van de oplevering van het gebouw te Brucargo ontwikkeld voor huurder DHL Aviation NV (€ 0,9 miljoen), de afbetaling van de door Montea gefinancierde meerwerken voor dezelfde huurder (€ 0,4 miljoen), andere inkomsten zoals schadevergoedingen en PM vergoedingen ontvangen van huurders (€ 0,4 miljoen) en extra inkomsten van zonnepanelen (€ 0,3 miljoen), wat leidt tot een **stijging van het vastgoedresultaat** van € 1,6 miljoen tot € 32,9 miljoen.

De **vastgoedkosten en de algemene kosten** zijn gestegen met respectievelijk € 0,2 miljoen en € 0,1 miljoen als gevolg van de groei van de portefeuille wat leidt tot een stijging van het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille van € 1,3 miljoen of 4,7% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 27,7 miljoen eind Q3 2016 naar € 29,0 miljoen eind Q3 2017).

Zodoende bedraagt de **operationele marge**¹⁷ 96,2% voor de eerste 9 maanden van 2017 ten opzichte van 90,6% voor dezelfde periode vorig jaar. De operationele marge wordt sterk beïnvloed door de éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation. Zonder deze éénmalige vergoedingen bedraagt de operationele marge 92,9%.

- **Het netto negatief financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € 8,3 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2017, een stijging van € 0,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar**

Het **netto negatief financieel resultaat** per 30/09/2017 bedraagt € 8,3 miljoen, een stijging van € 0,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van een toename van de gemiddelde financiële schuldenlast¹⁸ voor investeringen in o.a. Genk, het Crossdock Center verhuurd aan Mainfreight en de verdere ontwikkeling van de site in Genk, verhuurd aan Carglass en de site in Camphin, verhuurd aan DSM, Danone en GBS.

De gemiddelde financiële kost^{19*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten op 30/09/2016 bedraagt 3,0% in lijn met de gemiddelde financiële kost van vorig jaar zelfde periode.

- **Het netto resultaat bedraagt € 29,2 miljoen en wordt, naast het EPRA resultaat van € 19,8 miljoen, sterk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de vastgoedportefeuille van € 3,5 miljoen, het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen van € 0,8 miljoen en de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 5,2 miljoen**

Het **netto resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt € 29,2 miljoen (€ 2,81 per aandeel) ten opzichte van € 13,8 miljoen (€ 1,42 per aandeel) voor dezelfde periode in 2016. Het resultaat wordt sterk beïnvloed door de positieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (€ 5,2 miljoen) en de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 3,5 miljoen).

¹⁷ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille ten opzichte van het netto huurresultaat.


¹⁸ De gemiddelde financiële schuldenlast wordt bepaald door het gemiddelde van alle financiële schulden van Montea, inclusief de kredietlijnen, de obligatieleningen en de leasingschulden. Bij de gemiddelde financiële schuldenlast wordt geen rekening gehouden met de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten.

*Gemiddelde financieringskost betreft de gewogen gemiddelde interestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

➤ **EPRA resultaat van € 19,8 miljoen (€ 1,90 per aandeel)**

Het **EPRA resultaat** voor de eerste 9 maanden van 2017 bedraagt € 19,8 miljoen in lijn met het EPRA resultaat voor dezelfde periode vorig jaar. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,90 per aandeel, een daling van € 0,13 per aandeel ten opzichte van vorig jaar ten gevolge van de creatie van extra aandelen in Q3 2017 naar aanleiding van de kapitaalverhoging.

4.3. Verkorte geconsolideerde balans op 30/09/2017

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)	30/09/2017 Conso	31/12/2016 Conso	30/09/2016 Conso
VASTE ACTIVA	631.998.584	545.461.627	583.205.770
VLOTTENDE ACTIVA	91.433.232	49.297.472	29.731.100
TOTAAL ACTIVA	723.431.816	594.759.099	612.936.870
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	326.001.280	251.964.960	231.750.393
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	325.882.797	251.846.477	231.631.909
Minderheidsbelangen	118.483	118.483	118.483
VERPLICHTINGEN	397.430.536	342.794.139	381.186.477
Langlopende verplichtingen	364.042.255	310.381.242	344.465.317
Kortlopende verplichtingen	33.388.281	32.412.897	36.721.160
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	723.431.816	594.759.099	612.936.870

4.3.1. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2017

- Op 30/09/2017 bestaat het **totaal van de activa** (€ 723,4 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (85% van het totaal), zonnepanelen (1,3% van het totaal) en ontwikkelingen (1,3% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (12,4% van het totaal) bestaat uit de immateriële, overige materiële en financiële vaste activa waaronder activa bestemd voor eigen gebruik en vlottende activa met daarin de geldbeleggingen, de handels- en fiscale vorderingen.
- Het **totaal van de passiva** bestaat uit het eigen vermogen ten bedrage van € 326,0 miljoen en een totale schuld van € 397,4 miljoen.

Deze **totale schuld** bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 247,3 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 6 Belgische financiële instellingen. Montea heeft op heden € 255 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen bij 6 Belgische financiële instellingen en een niet-opgenomen capaciteit van € 7,8 miljoen. De in 2017 te herfinancieren kredietlijnen werden in juli 2017 allemaal verlengd.
- een totaal bedrag van € 109,4 miljoen aan obligatieleningen (4 in totaal) die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015.
- een totale leasingschuld van € 0,3 miljoen voor de verdere financiering van de site te Milmort
- de gecumuleerde negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 19,6 miljoen.
- andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 20,8 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.

- De **schuldgraad**²⁰ bedraagt 50,6%. De daling van de schuldgraad ten opzichte van 30/06/2017 (56,2%) is grotendeels toe te schrijven aan het gerealiseerde resultaat in Q3 2017, en de kapitaalsverhoging, die in september 2017 heeft plaatsgevonden.

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

- De **EPRA NAV** bedraagt per 30/9/2016 € 29,76 per aandeel. Wanneer rekening gehouden wordt met de netto negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39), bedraagt de netto activa waarde of **IFRS NAV** € 28,07 per aandeel.

Op grond van de slotkoers op 30/09/2017 (€ 45,20) noteerde het aandeel Montea 61% boven de waarde van het netto-actief per aandeel (exclusief IAS 39).

²⁰ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2017

- **24/10/2017 - Montea creëert groei voor Bas Logistics in Etten-Leur (NL) door Sale & rent back van logistiek distributiecentrum van ca 8.600 m² en ontwikkeling van aangrenzend build-to-suit project van ca. 11.400 m²²¹**

Montea heeft een logistiek distributiecentrum verworven op Bedrijventerrein Vosdonk, gelegen in Etten-Leur, tussen Breda en Roosendaal direct aan de rijksweg A58 (afrit 19). Het logistiek distributiecentrum bestaat uit



Montea «Space for Growth» - site Bas Logistics – Etten-Leur (NL)

6.870 m² opslagruimte en 1.730 m² kantoren en is verhuurd aan Bas Logistics. Montea heeft eveneens een aangrenzend terrein gekocht van 20.808 m² voor de bouw en huur van de uitbreiding van het bestaande distributiecentrum voor Bas Logistics. De uitbreiding zal bestaan uit ca 9.900 m² opslagruimte, een mezzanine van ca 900 m² en een werkplaats van ca 570 m². Het build-to-suit project zal tegen april 2018 opgeleverd worden.

Bas Logistics ondertekent een triple-net huurovereenkomst voor een vaste periode van 13 jaar voor het bestaande distributiecentrum en voor een vaste periode van 12,5 jaar voor de uitbreiding. Het bedrijf is een allround logistieke dienstverlener met vestigingen in Etten-Leur (Nederland), Cambiago (Italië) en Bratislava (Slowakije) (www.bas.eu).

Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 14 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), gefinancierd met bankschuld en zal een netto aanvangsrendement genereren van ongeveer 6,0%.

- **6/11/2017 - Montea koopt build-to-suit project van meer dan 47.000 m² voor Decathlon op MG Park De Hulst in Willebroek (BE) Investeringswaarde € 31,6 miljoen²²**

In december 2013 sloot Montea met MG Real Estate een partnershipovereenkomst voor de ontwikkeling van het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek, met in totaal 150.000 m² te ontwikkelen logistieke ruimte. Als sluitstuk van deze succesvolle samenwerking koopt Montea een hoogwaardig distributiecentrum voor Decathlon. Daarnaast koopt Montea voor € 3,2 miljoen de resterende gronden gelegen naast de ontwikkelingen van Dachser en Federal Mogul.

De ontwikkeling voor Decathlon staat op een terrein van ca. 71.000 m² en omvat een platform van 46.274 m² opslagruimte, 1.022 m² kantooruimte en 256 parkeerplaatsen. Vanuit het gebouw wordt de volledige distributie voor Decathlon Benelux georganiseerd (www.decathlon.be). Decathlon, reeds huurder bij Montea voor zijn werkplaats in Bornem, zal dit gebouw inhuren voor een minimale vaste periode van 10 jaar.

²¹ Zie persmededeling van 24/10/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

²² Zie persmededeling van 6/11/2017 of www.montea.com voor meer informatie.



Montea «Space for Growth» - Site Willebroek MG Park De Hulst - Decathlon (BE)

Deze operatie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 31,6 miljoen en zal een bruto aanvangsrendement genereren van ongeveer 6,5%. Deze groei wordt gefinancierd met de middelen die Montea recentelijk verwierf via de kapitaalsverhoging met € 68 miljoen. Nu omtrent dit project ten tijde van de kapitaalsverhoging een discussie was tussen Montea en MG Real Estate, maakte dit project geen deel uit van de destijds aangekondigde € 79 miljoen aan projecten in uitvoering.

Jo De Wolf, CEO Montea: *“Wij zijn bijzonder verheugd deze ontwikkeling te kunnen toevoegen aan onze portefeuille. Deze transactie bevestigt de verankering van een belangrijke speler als Decathlon in België. Gezien deze acquisitie onmiddellijk huur genereert, zal deze reeds in 2017 bijdragen aan het EPRA resultaat van Montea.”*

6. Vooruitzichten

- Investeringspipeline

In het huidig klimaat van yield compression en rekening houdend met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. Dergelijke projecten hebben een langere doorlooptijd dan zuivere acquisities.

Door het succesvolle acquisitie-en ontwikkelingsbeleid, stelt Montea haar groeidoelstelling voor 2017 bij van € 650 miljoen naar € 700 miljoen.

- Bezettingsgraad en duurtijd van huurcontracten

Op 30 september 2017 bedraagt de bezettingsgraad 95,6%. Montea verwacht om het jaar 2017 af te sluiten met een bezettingsgraad boven de 95%. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 7,5 jaar. Op basis van reeds aangekondigde groei, verwacht Montea de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar boven 7 jaar te behouden.

- Operationele marge

De operationele marge is gestegen tot gemiddeld 96,2% over de eerste drie kwartalen van 2017. Montea verwacht de operationele marge boven de 90% te kunnen aanhouden over het volledige jaar 2017.

- Financiële kost

Per 30/09/2017, op basis van de gemiddelde schuldenlast op die datum, bedraagt de gemiddelde financiële kost 3,0% en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling om de financiële kost recurrent onder de 3,5% te houden. De kost van de indekkingsinstrumenten (Montea wenst 80% van haar schuldenlast te dekken) is inbegrepen in dit percentage. De hedge ratio bedraagt 92% op eind Q3 2017.

- Financieringsstrategie

Rekening houdend met een schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 170 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij de doelstelling is om de duurtijd van onze financieringen (op heden gemiddeld 5,1 jaar) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van onze huurcontracten (op heden gemiddeld 7,5 jaar).

- EPRA resultaat

Op basis van het resultaat van de eerste 9 maanden ten belope van € 19,8 miljoen, de komende netto-inkomsten van de recent aangekochte en de nog aan te kopen projecten en het verhuren van de thans bestaande leegstand is Montea op koers om een EPRA resultaat te behalen van meer dan € 26,5 miljoen. Ondanks de kapitaalverhoging van € 68 miljoen eerder dit jaar verwacht Montea een minimum EPS groei van 4% te realiseren.

7. EPRA Performance measures

EPRA resultaat – EPRA resultaat per aandeel

Definitie: Het EPRA resultaat betreft het netto resultaat (na verwerking van het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, verminderd met de financiële resultaten en de vennootschapsbelasting, exclusief de uitgestelde belastingen), verminderd met de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop, verminderd met het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en vermeerderd met de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar.

Doelstelling: Het EPRA resultaat meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat. Het EPRA resultaat meet het netto resultaat uit de kernactiviteiten per aandeel.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

	30.09.2017	30.09.2016
		RESTATED (0)
Netto resultaat (IFRS)	29.244	13.827
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-3.519	-468
(ii) Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-769	315
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.168	6.095
EPRA resultaat	19.788	19.768
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	10.421.227	9.722.190
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)	1,90	2,03

(0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

EPRA NAV – EPRA NAV per aandeel

Definitie: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. De EPRA NAV per aandeel betreft de EPRA NAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: De EPRA NAV meet de intrinsieke waarde zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag. De EPRA NAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel zonder rekening te houden met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten waarvan de impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt voor de vervaldag.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	30.09.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	325.883	251.846
NAV per aandeel (€/aandeel)	28,07	25,31
Effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten		
Verwaterde netto actiefwaarde na effect van de lichte van de opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	325.883	251.846
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	19.636	24.804
EPRA NAV	345.519	276.650
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	29,76	27,80

EPRA NNNAV – EPRA NNNAV per aandeel

Definitie: de EPRA NNNAV is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van financiële instrumenten, schulden en uitgestelde belastingen omvat. De EPRA NNNAV per aandeel betreft de EPRA NNNAV op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum. Zie ook www.epra.com.

Doelstelling: de EPRA NNNAV meet de intrinsieke waarde rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten. De EPRA NNNAV per aandeel meet de intrinsieke waarde per aandeel rekening houdend met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

<i>(in EUR X 1 000)</i>	30.09.2017	31.12.2016
EPRA NAV	345.519	276.650
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	29,76	27,80
Toe te voegen:		
(i) I. Reële waarde van financiële instrumenten	-19.636	-24.804
(ii) II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	5.721	6.573
EPRA NNNAV	331.604	258.419
Aantal aandelen in omloop per einde periode	11.610.531	9.951.884
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)	28,56	25,97

EPRA huurleegstand

Definitie: De EPRA huurleegstand stemt overeen met het compliment van de rubriek 'Bezettingsgraad' met dat verschil dat de door Montea gehanteerde bezettingsgraad berekend wordt op basis van vierkante meters terwijl de EPRA huurleegstand berekend wordt op basis van de geschatte huurwaarde.

Doelstelling: De EPRA huurleegstand meet het leegstandspercentage in functie van de geschatte huurwaarde zonder daarbij rekening te houden met de niet-verhuurbare m², bedoeld voor herontwikkeling en met de landbank.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

EPRA LEEGSTANDSPERCENTAGE

(in EUR X 1 000)

	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad (in %)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad (in %)
	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
België	1.641	25.417	6,5%	429	19.914	2,2%
Frankrijk	-	7.160	0,0%	-	7.175	0,0%
Nederland	-	13.484	0,0%	-	11.659	0,0%
Totaal	1.641	46.061	3,6%	429	38.748	1,1%

8. Detail van de door Montea gehanteerde APM's

Resultaat op de portefeuille

Definitie: dit betreft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Doelstelling: Deze APM geeft de negatieve en/of positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille + de eventuele min- of meerwaarde naar aanleiding van de realisatie van vastgoed.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in EUR X 1 000)	30.09.2017	30.09.2016 RESTATED (0)
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	769	-315
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.519	468
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.287	153

(0) De grijze cellen werden aangepast naar aanleiding van de wijziging in de waarderingsregel doorgevoerd in Q2 2017. Het eigen vermogen wordt niet beïnvloed. Verder heeft deze aanpassing ook geen impact op het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat.

Financieel resultaat exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten

Definitie: dit is het financiële resultaat conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de geregementeerde vastgoedvennootschappen exclusief de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Doelstelling: Deze APM geeft de werkelijke financieringskost van de vennootschap weer.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten (in EUR X 1 000)	30.09.2017	30.09.2016
Financiële resultaat	-3.171	-13.683
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-5.168	6.095
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-8.338	-7.588

Operationele marge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille gedeeld door het netto huurresultaat.

Doelstelling: Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

OPERATIONELE MARGE	30.09.2017	30.09.2016
(in EUR X 1 000)		
Netto huurresultaat	30.164	30.563
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	29.011	27.704
OPERATIONELE MARGE	96,2%	90,6%

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: gemiddelde financiële kost over het lopende jaar berekend op basis van het totale financiële resultaat t.o.v. het gemiddelde van het beginsaldo en eindsaldo van de financiële schuldenlast voor het huidige en het vorig kwartaal zonder daarbij rekening te houden met de waardering van de indekkingsinstrumenten.

Doelstelling: de vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten.

Berekening: De gedetailleerde berekening van deze APM hieronder:

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD	30/09/2017	30/09/2016
(in EUR X 1 000)		
Financiële resultaat	-3.171	-13.683
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.168	6.095
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-8.338	-7.588
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	367.270	341.107
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	3,0%	3,0%

9. Financiële kalender

- 22/02/2018 Jaarresultaten per 31/12/2017 (na beurstijd)
- 15/05/2018 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2018 (voor beurstijd)
- 15/05/2018 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 21/08/2018 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2018 (voor beurstijd)
- 07/11/2018 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2018 (voor beurstijd)

Deze informatie is eveneens beschikbaar op onze website www.montea.com.

OVER MONTEA “SPACE FOR GROWTH”

Montea Comm. VA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (SIRP – SIIC), gespecialiseerd in logistiek vastgoed in België, Nederland en Frankrijk. Het bedrijf is een referentiespeler in deze markt. Montea biedt haar klanten letterlijk de ruimte om te groeien, aan de hand van flexibele en innoverende vastgoedoplossingen. Op deze manier creëert Montea waarde voor haar aandeelhouders. Montea kreeg als eerste Belgische vastgoedinvesteerder, de Lean & Green Star als erkenning voor het effectief verminderen van de CO2 uitstoot in de Belgische portefeuille met 26%. Per 30/09/2017 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 901.287 m², verspreid over 52 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP).



PERSCONTACT

Jo De Wolf
+32 53 82 62 62
jo.dewolf@montea.com

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

Volg MONTEA via de SHAREHOLDERSBOX:

