

SPACE FOR GROWTH



PERSBERICHT

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
MET BETREKKING TOT DE PERIODE VAN 01/07/2018 TOT EN MET 30/09/2018

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 7/11/2018 –7u00

- EPRA RESULTAAT VAN € 25,2 MILJOEN OVER 9 MAANDEN 2018, EEN STIJGING VAN 27% TEN OPZICHTE VAN DEZELFDE PERIODE VORIG JAAR
- EPRA RESULTAAT PER AANDEEL VAN € 2,08 GESTEGEN MET 10% TEN OPZICHTE VAN 9 MAANDEN 2017
- OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 92,7% OVER DE EERSTE 9 MAANDEN 2018
- BEZETTINGSGRAAD VAN 97,9% EIND Q3 2018 TEN OPZICHTE VAN 96,6% EIND Q2 2018
- GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT EERSTE VERVALDATUM VAN 8,6 JAAR TEN OPZICHTE VAN 7,4 JAAR EIND Q2 2018
- STIJGING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET 10% TOT € 872 MILJOEN TEN OPZICHTE VAN € 793 MILJOEN EIND Q2 2018. IN 2018 STEEG DE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET € 153 MILJOEN OF 21% TEN OPZICHTE VAN EIND Q4 2017
- SCHULDGRAAD VAN 51,2% EIND Q3 2018 – GEMIDDELDE LOOPTIJD FINANCIERINGEN 4,6 JAAR – GEMIDDELDE LOOPTIJD RENTEVOETINDEKKINGEN VAN 7,4 JAAR
- **VOORUITZICHTEN 2018:**
 - ↪ EPRA RESULTAAT PER AANDEEL GROEIT MET MEER DAN 10% OVER 2018
 - ↪ VASTGOEDPORTEFEUILLE STIJGT TEGEN JAAREINDE BOVEN € 900 MILJOEN
 - ↪ BEZETTINGSGRAAD > 98% EIND 2018 - BOVEN DE JAARLIJKS VOOROPGESTELDE AMBITIE VAN 95%
 - ↪ GEMIDDELDE DUURTIJD HUURCONTRACTEN OP EERSTE VERVALDAG > 8 JAAR EIND 2018 - BOVEN DE VOOROPGESTELDE DOELSTELLING VAN 7 JAAR
 - ↪ OPERATIONELE MARGE VAN 92% OP JAARBASIS

Samenvatting

- Het **EPRA resultaat**¹ van Montea over de eerste 9 maanden van 2018 bedraagt € 25,2 miljoen, een stijging van 27% ten opzichte van het EPRA resultaat over dezelfde periode in 2017 (€ 19,8 miljoen), voornamelijk ten gevolge van de door de groei van de portefeuille gerealiseerde stijging van het netto huurresultaat.

Het netto huurresultaat (€ 35,9 miljoen) stijgt met 19% of € 5,7 miljoen ten opzichte van het netto huurresultaat over dezelfde periode in 2017 (€ 30,2 miljoen), hoofdzakelijk te danken aan de groei van de vastgoedportefeuille door de recente aankopen van nieuwe panden en opgeleverde gebouwen, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren.

- Het **EPRA resultaat per aandeel**² stijgt met 10%, van € 1,90 per aandeel voor de eerste 9 maanden van 2017 naar € 2,08 per aandeel voor dezelfde periode in 2018.
- De reële waarde³ van de vastgoedportefeuille bedraagt € 872,0 miljoen, een stijging van € 153,2 miljoen (of 21%) ten opzichte van eind 2017 (€ 718,7 miljoen). De reële waarde van de Belgische vastgoedportefeuille bedraagt € 432,2 miljoen, deze van Frankrijk € 138,1 miljoen en deze van Nederland € 301,7 miljoen.

De groei van de reële waarde in België is voornamelijk het gevolg van de oplevering van de site te Bilzen (verhuurd aan Carglass), de verdere ontwikkeling van de sites te Bornem (verhuurd aan Pelsis), Luik (verhuurd aan Malysse, ASFS, Easylog & Sinotrans) en Brucargo (verhuurd aan WFS) alsook van de verdere renovatiewerken aan de bestaande portefeuille (project te Milmort). De reële waarde van de bestaande portefeuille in België is gestegen voornamelijk dankzij een yield verlaging ten gevolge van de marktevolutie en de ondertekening van nieuwe huurcontracten deels afgezet door het opnemen van een provisie voor renovatie van de site in Aalst (verhuurd aan Barry Callebaut).

De stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille in Frankrijk is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de sites te Mesnil-Amelot (verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering) en te Lesquin (verhuurd aan DHL) alsook van de oplevering van de site te Camphin-en-Carembault (verhuurd aan DSM, Danone, GBS & XPO). De reële waarde van de bestaande portefeuille is gestegen, gedreven door een yield verlaging.

In overeenstemming met de richtlijnen die door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA – European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd, worden 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.

In Nederland stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille naar aanleiding van de sale-and-rent back transactie te Tiel, de verwerving van de site te Hoofddorp (verhuurd aan Idexx Europe) en de oplevering van de projecten te Etten-Leur (verhuurd aan BAS Logistics), te Schiphol (verhuurd aan Thomsen Select & MileStone) en het uitbreidingsproject te Waddinxveen (verhuurd aan Delta Wines). De reële waarde van de bestaande portefeuille is gestegen, gedreven door een yield verlaging.

De bezettingsgraad⁴ is gestegen naar 97,9% ten opzichte van 96,6% eind juni 2018 naar aanleiding van de verhuur van de voordien leegstaande units te Milmort (verhuurd aan EC Hub en Sinotrans) en te Hulsdonk (verhuurd aan WWL). In Q4 2018 verwachten we een verdere stijging van de bezettingsgraad naar aanleiding van de volledige verhuur van het gebouw te Willebroek, waarvoor een verbrekingsvergoeding werd bekomen in 2016 van Neovia Logistics, deels leegstaand op 30 september 2018.

De gemiddelde duurtijd van de contracten tot hun eerste opzegmogelijkheid is gestegen naar 8,6 jaar ten opzichte van 7,4 jaar eind Q2 2018 voornamelijk naar aanleiding van de lange termijn verhuur (30 jaar) gelinkt aan de sale-and-rent back transactie te Tiel (Nederland).

- De schuldgraad bedraagt 51,2% op het einde van het derde kwartaal van 2018 ten opzichte van 52,7% eind juni 2018. De daling van de schuldgraad is grotendeels toe te schrijven aan het gerealiseerde resultaat in Q3 2018, en de inbreng van de schuldvordering met betrekking tot het project in Tiel (NL) in september 2018 deels gecompenseerd door de verdere investeringen in lopende projectontwikkelingen gefinancierd met vreemd vermogen.

Rekening houdend met de resultaten van het derde kwartaal in 2018 heeft Montea de volgende vooruitzichten:


1. EPRA resultaat per aandeel groeit met meer dan 10% over 2018
2. Vastgoedportefeuille stijgt tegen jaareinde boven € 900 miljoen
3. Bezettingsgraad > 98% eind 2018 - Boven de jaarlijks vooropgestelde ambitie van 95%
4. Gemiddelde duurtijd huurcontracten op eerste vervalddag > 8 jaar eind 2018 - Boven de vooropgestelde doelstelling van 7 jaar
5. Operationele marge van 92% op jaarbasis

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 2018 in België, Frankrijk en Nederland
3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2018
4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2018
5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2018
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	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017
					9 maanden	12 maanden	9 maanden
Vastgoedportefeuille							
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (1)							
Aantal sites		29	17	15	61	54	52
Oppervlakte van de vastgoedportefeuille (0)							
Logistieke en semi-industriële panden	M ²	577.946	167.314	348.603	1.093.863	886.727	824.767
Kantoren	M ²	50.861	15.661	23.123	89.645	82.221	76.520
Totale oppervlakte	M²	628.807	182.975	371.726	1.183.508	968.948	901.287
Ontwikkelingspotentieel	M ²	86.746	53.000	6.086	145.832	168.652	201.385
Waarde van het onroerend vermogen							
Reële waarde (2)	KE	390.560	138.055	301.650	830.264	657.518	612.418
Investeringswaarde (3)	KE	400.324	147.830	322.292	870.445	687.567	640.915
Bezettingsgraad (4)	%	97,1%	96,4%	100,0%	97,9%	96,3%	95,6%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen							
Reële waarde	KE	13.009	0	98	13.107	12.771	9.623
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen							
Reële waarde (1)	KE	28.576	0	0	28.576	48.439	9.146
Geconsolideerde resultaten							
Resultaten							
Netto huurresultaat	KE				35.906	40.793	30.164
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille	KE				33.276	38.830	29.011
Operationele marge (5)*	%				92,7%	95,2%	96,2%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (6)*	KE				-7.463	-11.107	-8.338
EPRA resultaat (7)*	KE				25.172	26.785	19.788
Gewogen gemiddeld aantal aandelen					12.100.327	10.392.676	10.421.227
EPRA resultaat per aandeel (8)*	€				2,08	2,58	1,90
Resultaat op de portefeuille (9)*	KE				25.037	3.972	4.287
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (10)	KE				945	5.791	5.168
Netto resultaat (IFRS)	KE				51.154	36.548	29.244
Netto resultaat per aandeel	€				4,23	3,52	2,81
Geconsolideerde balans							
IFRS NAV (excl. Minderheidsparticipaties) (11)	KE				419.315	332.911	325.883
EPRA NAV (12)*	KE				429.981	344.521	345.519
Schulden en passiva opgenomen in de schuldratio	KE				470.037	388.148	366.190
Balanstotaal	KE				917.690	748.426	723.432
Schuldratio (13)	%				51,2%	51,9%	50,6%
IFRS NAV per aandeel	€				32,72	28,67	28,07
EPRA NAV per aandeel (14)*	€				33,55	29,67	29,76
EPRA NNNAV per aandeel (15)*	€				33,07	29,14	28,56
Beurskoers (16)	€				56,40	42,95	45,20
Premie	%				72,4%	49,8%	61,0%

- (0) De verhuurwaarde van een gebouw stemt overeen met ongeveer 20% van de verhuurwaarde van een terrein waardoor we in de berekening van de oppervlakte alsook de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille slechts rekening houden met 20% van de totale oppervlakte van het project te Tiel dat verhuurd is op lange termijn.
- (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.
- (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 vastgoedvennootschappen.
- (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 2018 in België, Frankrijk en Nederland

2.1. Investeringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2018

- **21/09/2018 – Sale & rent back van terrein van 47,9 ha in Tiel (NL) – Versterking eigen vermogen met € 41.239.983,68⁵**

In november 2017 kondigde Montea de ondertekening aan van de intentieovereenkomst met De Kellen BV omtrent de verwerving van een terrein van 47,9 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van € 58,0 miljoen (in lijn met de investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige), waarvan € 4,7 miljoen zal worden betaald nadat de site archeologisch op kosten



en op risico van de verkoper is opgeschoond volgens het selectiebesluit door verkoper af te sluiten met de gemeente Tiel. De transactie genereert een bruto aanvangsrendement van 6%. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura van een deel van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs tegen uitgifte van nieuwe aandelen Montea. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal⁶, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea. De Kellen B.V. bracht een deel van haar schuldvordering op Montea Nederland N.V. tot betaling van de koopprijs voor de verwerving van voormeld vastgoed in. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 41.239.983,68,

waarvan een bedrag van € 16.247.262,08 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 24.992.721,60 aan de post uitgiftepremies.

⁵ Zie persmededeling van 20/09/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁶ Door inbreng in natura in Montea van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs van De Kellen B.V. op Montea Nederland N.V., die is ontstaan in het kader van de verkoop van het terrein in Nederland aan Montea Nederland N.V.

2.2. Desinvesteringsactiviteit tijdens het derde kwartaal van 2018

Er zijn geen desinvesteringen in het derde kwartaal van 2018

2.3. Verdere versterking en diversificatie van de financieringsstructuur

- **21/09/2018 - Montea finaliseert de (indirecte) inbreng in natura van terrein te Tiel (NL) en versterkt eigen vermogen met € 41.239.983,68**⁷

Montea heeft via haar Nederlandse dochtervennootschap Montea Nederland N.V. van De Kellen B.V. een terrein gekocht van 47,9 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel, Nederland. De verwerving gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura van een deel van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs tegen uitgifte van nieuwe aandelen Montea. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal⁸, door een beslissing van de Statutaire Zaakvoerder van Montea. De Kellen B.V. bracht een deel van haar schuldvordering op Montea Nederland N.V. tot betaling van de koopprijs voor de verwerving van voormeld vastgoed in. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 41.239.983,68, waarvan een bedrag van € 16.247.262,08 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 24.992.721,60 aan de post uitgiftepremies.

De inbrenger werd vergoed met 797.216 nieuwe aandelen Montea voor een totaalbedrag van € 41.239.983,68. De in het kader van deze transactie gehanteerde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt € 51,73 per aandeel. De 797.216 nieuwe aandelen Montea die werden uitgegeven, zijn gewone aandelen en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen en delen bijgevolg in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2018.

Onmiddellijk volgend op de verwezenlijking van de inbreng in natura en de uitgifte van de nieuwe aandelen Montea, werden de koopovereenkomsten tussen enerzijds De Kellen B.V. en anderzijds respectievelijk Ethias NV, Federale Verzekering Vereniging van Onderlinge Levensverzekeringen, Belfius Insurance NV, Constructiv Fonds voor Bestaanszekerheid en Patronale Life NV aangaande nieuwe aandelen Montea uitgevoerd⁹.


⁷ Zie persmededeling van 21/09/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

⁸ Door inbreng in natura in Montea van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs van De Kellen B.V. op Montea Nederland N.V., die is ontstaan in het kader van de verkoop van het terrein in Nederland aan Montea Nederland N.V.

⁹ Zie ook het persbericht van 19/09/2018.

3. Waarde en samenstelling van de vastgoedportefeuille op 30/09/2018

- Het totale vastgoedpatrimonium van Montea bedraagt € 872,0 miljoen, bestaande uit de waardering van de vastgoedportefeuille-gebouwen (€ 830,3 miljoen), de lopende ontwikkelingen (€ 28,6 miljoen) en de waarde van de zonnepanelen (€ 13,1 miljoen).

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Totaal 30/09/2018	België	Frankrijk	Nederland	Totaal 31/12/2017
Vastgoedportefeuille - Gebouwen (0)					
Aantal sites	61	29	17	15	54
Oppervlakte opslag (m ²)	1.093.863	577.946	167.314	348.603	886.727
Oppervlakte kantoren (m ²)	89.645	50.861	15.661	23.123	82.221
Totale oppervlakte (m ²)	1.183.508	628.807	182.975	371.726	968.948
Ontwikkelingspotentieel (m ²)	145.832	86.746	53.000	6.086	168.652
Reële waarde (K EUR)	830.264	390.560	138.055	301.650	657.518
Investeringswaarde (K EUR)	870.445	400.324	147.830	322.292	687.567
Contractuele jaarlijkse huurinkomsten (K EUR)	58.312	30.050	9.106	19.155	47.315
Bruto rendement (%)	7,02%	7,69%	6,60%	6,35%	7,20%
Bruto rendement als 100% verhuurd (%)	7,18%	7,90%	6,95%	6,35%	7,43%
Niet verhuurde delen (m ²)	25.038	18.376	6.662	0	35.257
Huurwaarde van niet verhuurde delen (K EUR) (1)	1.300	806	494	0	1.525
Bezettingsgraad	97,9%	97,1%	96,4%	100,0%	96,3%
Vastgoedportefeuille - Zonnepanelen (2)					
Reële waarde (K EUR)	13.107	13.009	0	98	12.771
Vastgoedportefeuille - Ontwikkelingen (3)					
Reële waarde (K EUR)	28.576	28.576	0	0	48.439

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 1.183.508 m², verspreid over 29 sites in België, 17 sites in Frankrijk en 15 sites in Nederland.
- De reële **waarde van de vastgoedportefeuille-gebouwen** bedraagt € 830,3 miljoen en is, op basis van de waardering door de onafhankelijke vastgoedgeskundige, tijdens de eerste 9 maanden van 2018, met € 172,8 miljoen gestegen, ondermeer omwille:
 - België (+ € 32,4 miljoen):
 - de oplevering van de site te Bilzen, verhuurd aan Carglass, in Q2 2018
 - de renovatiewerken aan de bestaande site te Milmort in 2018
 - de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille dankzij een yield verlaging ten gevolge van de marktevolutie en de ondertekening van nieuwe huurcontracten deels afgezet door het opnemen van een provisie voor renovatie van de site te Aalst (verhuurd aan Barry Callebaut)

- Frankrijk (+ € 43,7 miljoen):
 - de verwerving van de site te Mesnil-Amelot, verhuurd aan GSF Aéro en BH Catering in Q1 2018
 - de aankoop van de site te Lesquin, verhuurd aan DHL in Q1 2018
 - de oplevering van de site te Camphin-en-Carembault, verhuurd aan DSM, Danone, GBS en XPO in Q2 2018
 - de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille gedreven door een yield verlaging
- Nederland (+ € 96,6 miljoen):
 - de verwerving van de site te Hoofddorp, verhuurd aan Idexx Europe in Q2 2018
 - de oplevering van het project te Etten-Leur, verhuurd aan BAS Logistics in Q2 2018
 - de oplevering van het project te Schiphol, verhuurd aan Thomsen Select en MileStone in Q2 2018
 - de oplevering van het uitbreidingsproject te Waddinxveen, verhuurd aan Delta Wines in Q2 2018
 - de sale-and-rent back transactie te Tiel, verhuurd aan Recycling Combinatie REKO B.V. en Struyck Verwo Infra B.V. in Q3 2018
 - de stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille als een gevolg van een verlaging van de yield over de hele portefeuille
- ✓ De **reële waarde van de vastgoedportefeuille-ontwikkelingen** bedraagt € 28,6 miljoen en bestaat uit het in 2017 aangekochte terrein te Vilvoorde (Tyraslaan) en de reeds gemaakte kosten met betrekking tot de volgende build-to-suit projecten:
 - Pelsis (Edialux) te Bornem, verwachte oplevering in Q4 2018
 - WFS te Brucargo, verwachte oplevering in Q4 2018
 - Malysse, ASFS, Easylog en Sinotrans te Luik (fase 1, 2 en 3), verwachte oplevering in Q4 2018
- ✓ Het **bruto vastgoedrendement** op het totaal van de vastgoedbeleggingen-gebouwen bedraagt 7,18% op basis van een volledig verhuurde portefeuille, ten opzichte van 7,43% op 31/12/2017.
- ✓ De **contractuele jaarlijkse huurinkomsten** (exclusief huurwaarborgen) bedragen € 58,3 miljoen, een stijging van 23% ten opzichte van 31/12/2017, voornamelijk toe te schrijven aan de groei van de vastgoedportefeuille.
- ✓ De **bezettingsgraad** is gestegen naar 97,9%¹⁰ ten opzichte van 96,6% eind juni 2018 naar aanleiding van de verhuur van de voordien leegstaande units te Milmort (verhuurd aan EC Hub en Sinotrans) en te Hulsdonk (verhuurd aan WWL). In Q4 2018 verwachten we een verdere stijging van de bezettingsgraad naar aanleiding van de volledige verhuur van het gebouw te Willebroek, waarvoor een verbrekingsvergoeding werd bekomen in 2016 van Neovia Logistics, deels leegstaand op 30 september 2018.

¹⁰ 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. De verhuurwaarde van een gebouw stemt overeen met ongeveer 20% van de verhuurwaarde van een terrein waardoor we in de berekening van de oppervlakte alsook de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille slechts rekening houden met 20% van de totale oppervlakte van het project te Tiel dat verhuurd is op lange termijn.

4. Samenvatting van de verkorte geconsolideerde financiële staten voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2018

4.1. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2018

 VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (K EUR) Analytisch	30/09/2018 9 maanden	31/12/2017 12 maanden	30/09/2017 9 maanden
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN			
NETTO HUURRESULTAAT	35.906	40.793	30.164
VASTGOEDRESULTAAT	37.634	43.963	32.917
% t.o.v netto huurresultaat	104,8%	107,8%	109,1%
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1.277	-1.246	-967
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	36.357	42.717	31.950
Algemene kosten van de vennootschap	-3.025	-3.814	-2.862
Andere operationele opbrengsten en kosten	-57	-72	-76
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.276	38.830	29.011
% t.o.v netto huurresultaat	92,7%	95,2%	96,2%
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-7.463	-11.107	-8.338
EPRA RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.813	27.723	20.673
Belastingen	-641	-938	-885
EPRA RESULTAAT	25.172	26.785	19.788
<i>per aandeel</i>	<i>2,08</i>	<i>2,58</i>	<i>1,90</i>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3	769	769
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.035	3.204	3.519
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0
RESULTAAT OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	25.037	3.972	4.287
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	945	5.791	5.168
RESULTAAT IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIELE ACTIVA EN PASSIVA	945	5.791	5.168
NETTO RESULTAAT	51.154	36.548	29.244
<i>per aandeel</i>	<i>4,23</i>	<i>3,52</i>	<i>2,81</i>

4.2. Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening (analytisch) voor het derde kwartaal afgesloten op 30/09/2018

- Het netto huurresultaat bedraagt € 35,9 miljoen, een stijging van € 5,7 miljoen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar – Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt € 33,3 miljoen, een stijging van € 4,3 miljoen of 15% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar

Het **netto huurresultaat** bedraagt € 35,9 miljoen, een stijging van € 5,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar), hoofdzakelijk te danken aan de groei van de vastgoedportefeuille door de recente aankopen van nieuwe panden en opgeleverde gebouwen, dewelke bijkomende huurinkomsten genereren.

Het **vastgoedresultaat** stijgt echter met € 4,7 miljoen of 14% van € 32,9 miljoen over de eerste 9 maanden van 2017 tot € 37,6 miljoen over dezelfde periode van 2018, voornamelijk gelinkt aan de éénmalige vergoeding ontvangen in 2017 voor de oplevering van het pand, verhuurd aan DHL Aviation NV (0,9 miljoen).

De vastgoedkosten en de algemene kosten zijn gestegen met € 0,4 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2018 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar als gevolg van de groei van de portefeuille wat leidt tot een stijging van **het operationeel vastgoedresultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille** van € 4,3 miljoen of 15% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar (van € 29,0 miljoen eind Q3 2017 naar € 33,3 miljoen eind Q3 2018).

Zodoende bedraagt de **operationele marge**¹¹ 92,7% voor de eerste 9 maanden van 2018 ten opzichte van 92% voor dezelfde periode vorig jaar¹².

- **Het netto negatief financieel resultaat (excl. de waardering van de indekkingsinstrumenten) bedraagt € 7,5 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2018, een daling van € 0,9 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.**

Het **netto negatief financieel resultaat** per 30 september 2018 bedraagt € 7,5 miljoen, een daling van € 0,8 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, als gevolg van de afwikkeling van vier rentevoetindekkingen van het type IRS (Interest Rate Swap) voor een totaal bedrag van € 60 miljoen eind 2017 om daaropvolgend een nieuwe dekking af te sluiten voor hetzelfde nominaal bedrag tegen marktconforme voorwaarden.

Minder belastingen worden betaald of voorzien in 2018 (€ 0,2 miljoen), ten opzichte van dezelfde periode in 2017, voornamelijk ten gevolge van de betaalde exit tax in 2017 die meer bedroeg dan oorspronkelijk werd voorzien.

De gemiddelde financiële kost^{13*} berekend op de gemiddelde financiële schuldenlast exclusief de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten op 30/09/2018 bedraagt 2,7% ten opzichte van 3% over 2017.

¹¹ Het operationeel resultaat voor het resultaat op de vastgoedportefeuille ten opzichte van het netto huurresultaat.

¹² Operationele marge exclusief éénmalige vergoedingen ontvangen van SAS Automotive en deze ontvangen naar aanleiding van de oplevering van het gebouw verhuurd aan DHL Aviation in 2017.


¹³ *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 € 25,2 miljoen (€ 2,08 per aandeel)**

Het **EPRA resultaat** voor de eerste 9 maanden van 2018 bedraagt € 25,2 miljoen ten opzichte van € 19,8 miljoen voor dezelfde periode vorig jaar, een stijging van 27%.

➤ **EPRA resultaat van € 2,08 per aandeel**

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,08 per aandeel, een stijging van € 0,18 per aandeel ten opzichte van vorig jaar voornamelijk ten gevolge van de stijging van het netto resultaat over dezelfde periodes.


 KERNRATIO'S	30/09/2018 9 maanden	31/12/2017 12 maanden	30/09/2017 9 maanden
Kernratio's (€)			
EPRA resultaat per aandeel (1)	2,08	2,58	1,90
Resultaat op de portefeuille per aandeel (1)	2,07	0,38	0,41
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten per aandeel (1)	0,08	0,56	0,50
Netto resultaat (IFRS) per aandeel (1)	4,23	3,52	2,81
EPRA resultaat per aandeel (2)	1,96	2,31	1,70
Voorgestelde uitkering			
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA resultaat) (3)		84%	
Bruto dividend per aandeel		2,17	
Netto dividend per aandeel		1,52	
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.100.327	10.392.676	10.421.227
Aantal aandelen in omloop per periode einde	12.814.692	11.610.531	11.610.531

- 1) Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen
- 2) Berekening op basis van het aantal aandelen in omloop op balansdatum
- 3) Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Montea Comm. VA

➤ **Het netto resultaat bedraagt € 51,2 miljoen en wordt, naast het EPRA resultaat van € 25,2 miljoen, sterk bepaald door de positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van € 0,9 miljoen en de positieve variaties in de waardering van de vastgoedportefeuille met € 25,0 miljoen.**

Het **netto resultaat** voor het derde kwartaal bedraagt € 51,2 miljoen (€ 4,23 per aandeel) ten opzichte van € 29,2 miljoen (€ 2,81 per aandeel) voor dezelfde periode in 2017. Het resultaat wordt sterk beïnvloed door de positieve evolutie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (€ 0,9 miljoen) en de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (€ 25,0 miljoen).

4.3. Verkorte geconsolideerde balans op 30/09/2018

 GECONSOLIDEERDE BALANS (EUR)		30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017
		Conso	Conso	Conso
I.	VASTE ACTIVA	873.312.870	719.615.007	631.998.584
II.	VLOTTENDE ACTIVA	44.377.569	28.811.399	91.433.232
	TOTAAL ACTIVA	917.690.438	748.426.406	723.431.816
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	419.333.922	333.029.072	326.001.280
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	419.315.348	332.910.588	325.882.797
II.	Minderheidsbelangen	18.574	118.483	118.483
	VERPLICHTINGEN	498.356.516	415.397.334	397.430.536
I.	Langlopende verplichtingen	416.015.091	386.250.635	364.042.255
II.	Kortlopende verplichtingen	82.341.426	29.146.699	33.388.281
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	917.690.438	748.426.406	723.431.816

4.3.1. Toelichting bij de geconsolideerde balans op 30/09/2018

- Op 30/09/2018 bestaat het **totaal van de activa** (€ 917,7 miljoen) voornamelijk uit beleggingsvastgoed (90% van het totaal), zonnepanelen (1,4% van het totaal) en projectontwikkelingen (3,1% van het totaal). Het resterende bedrag van de activa (5,5% 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 € 419,3 miljoen en een totale schuld van € 498,4 miljoen.

Deze **totale schuld** bestaat uit:

- een totaal bedrag van € 335 miljoen aan opgenomen kredietlijnen bij 7 Belgische financiële instellingen. Montea heeft op heden € 345 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen bij 7 Belgische financiële instellingen en een niet-opgenomen capaciteit van € 10 miljoen.
 - een totaal bedrag van € 110,5 miljoen aan obligatieleningen (4 in totaal) die Montea afsloot in 2013, 2014 en 2015.
 - nog af te betalen leasingschulden van € 1,1 miljoen.
 - de gecumuleerde negatieve waarde van de lopende indekkingsinstrumenten ten belope van € 11,1 miljoen.
 - andere schulden en overlopende rekeningen voor een bedrag van € 40,7 miljoen. De overlopende rekeningen omvatten grotendeels de reeds op voorhand gefactureerde huurgelden voor het volgende kwartaal.
- De **schuldgraad**¹⁴ bedraagt 51,2% op het einde van het derde kwartaal van 2018 ten opzichte van 52,7% eind juni 2018. De daling van de schuldgraad is grotendeels toe te schrijven aan het gerealiseerde resultaat in Q3 2018, en de inbreng van de schuldvordering met betrekking tot het project in Tiel (NL) in september 2018 deels gecompenseerd door de verdere investeringen in lopende projectontwikkelingen gefinancierd met vreemd vermogen.

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.

¹⁴ Berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

- De EPRA NAV per aandeel bedraagt per 30 september 2018 € 33,55 per aandeel ten opzichte van € 29,67 per aandeel per 31 december 2017. De EPRA NNAV per aandeel bedraagt € 33,07 per aandeel per 30 september 2018 t.o.v. € 29,14 per aandeel per 31 december 2017.

5. Belangrijke gebeurtenissen na 30/09/2018

- **11/10/2018 – Montea slaagde er over het afgelopen trimester in de bezettingsgraad in België te optimaliseren van 94,7% naar 100%¹⁵.**

Nieuwe huurovereenkomst met Decathlon voor 16.700 m² te Willebroek, MG Park De Hulst

Eind 2017 kocht Montea een distributiecentrum van 47.000 m², verhuurd aan Decathlon. Decathlon heeft nu een bijkomende huurovereenkomst afgesloten voor ongeveer 16.700 m² op dezelfde site maar in een aanpalend gebouw en dit voor een vaste duurtijd van 9 jaar. Vanop De Hulst wordt de volledige distributie voor Decathlon Benelux georganiseerd (www.decathlon.be).



Nieuwe huurovereenkomst met TG-H Benelux voor 500 m² Willebroek, MG Park De Hulst

In maart 2017 verwierf Montea ca 14.000 m² logistieke ruimte op MG Park De Hulst, verhuurd aan Metro. De laatst beschikbare 500 m² kantoren zijn intussen verhuurd aan TG-H Benelux. Dit bedrijf behoort tot de Zweedse New Wave Group, een wereldspeler op vlak van kwaliteitsvolle bedrijfskleding, werkkleding en promotioneel textiel (www.textet.be).



Nieuwe huurovereenkomst met EC HUB voor 8.100 m² te Milmort

Montea en EC HUB hebben een huurovereenkomst afgesloten van meer dan 6 jaar voor een unit van ongeveer 8.100 m² in Herstal-Milmort (Luik). Deze nieuwe huurder van Chinese origine is actief in de e-commerce sector.

Nieuwe huurovereenkomst met Sinotrans voor 7.300 m² te Luik, Liege Airport

Eind 2017 kondigde Montea de opstart aan van de nieuwe ontwikkeling op Flexport City, de logistieke zone van Liege Airport. De 3 laatst beschikbare units van in totaal ongeveer 7.300 m² werden intussen verhuurd aan Sinotrans voor een duurtijd van 9 jaar (met mogelijkheid tot opzegging na 3 jaar). Sinotrans is één van de grootste Chinese expediteurs ter wereld. (www.sinotrans.com).



¹⁵ Zie persmededeling van 11/10/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

Nieuwe huurovereenkomst met WWL voor 8.700 m² te Gent, Hulsdonk

In oktober 2016 werd bekend gemaakt dat SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV, ex-toeleverancier van Volvo, de deuren moest sluiten in Gent. Bijgevolg heeft SAS AUTOMOTIVE BELGIUM NV de bestaande huurovereenkomst vervroegd beëindigd, nl.



op 31 januari 2017. Het gebouw werd opgesplitst in 2 units waarvan unit 1 werd verhuurd aan Facil Europe BVBA. Montea en WWL (WALLENIUS WILHELMESEN Logistics Zeebrugge NV) hebben een, voor de betreffende ruimte, jaarlijks opzegbare huurovereenkomst afgesloten. De nieuwe huurder is gespecialiseerd in het leveren van innovatieve en duurzame, wereldwijde verzend- en logistieke oplossingen voor fabrikanten van auto's, vrachtwagens, zwaar materieel en gespecialiseerde vracht (www.2wglobal.com).

- **5/11/2018 – Start 1ste ontwikkeling van ca 21.400 m² op LogistiekPark A12 te Waddinxveen (NL); Isero IJzerwaren BV ondertekent voor een ruimte van ca 12.800 m² een triple-net 15-jarige huurovereenkomst¹⁶. - Start ontwikkeling voor DocMorris van >20.000 m² naast de bestaande vestiging in Heerlen (NL). DocMorris tekent voor de uitbreiding een triple net 15 jarige huurovereenkomst.¹⁷**

In 2017 ondertekenden Wayland Real Estate en Montea een overeenkomst voor de ontwikkeling van "LogistiekPark A12", een plangebied van 206.000 m² waarop meer dan 130.000 m² logistiek vastgoed ontwikkeld kan worden¹⁸. Montea maakt de ontwikkeling bekend van een eerste project van ca 21.400 m² warehouse inclusief kantoren en mezzanine op LogistiekPark A12 te Waddinxveen. Met Isero IJzerwarengroep BV werd een triple net 15 jarige huurovereenkomst afgesloten voor ca 12.800 m². De Isero IJzerwarengroep is groothandel voor



bouwbeslag, gereedschap, bevestigingsmiddelen, werkkleding en PBM's in Nederland. Tot de Isero IJzerwarengroep behoren Gerritse IJzerwaren, Breur Ceintuurbaan, Van der Winkel, Probin Kaatsheuvel en Pijnenburg Bouw en Industrie (www.isero.nl). Het resterende gedeelte van ca 8.600 m² is nog beschikbaar voor verhuur. Het nieuwe build-to-suit project zal naar verwachting tegen mei 2019 operationeel zijn.

Start ontwikkeling voor DocMorris van een uitbreiding van ca 23.300m² aan de bestaande vestiging in Heerlen (NL). DocMorris tekent voor de uitbreiding een triple-net vaste huurovereenkomst van 15 jaar.

In september 2014¹⁹ ontwikkelde Montea samen met Bouwbedrijf Van de Ven een gebouw op maat voor DocMorris van ca 15.500 m² op het bedrijventerrein Avantis in Heerlen (NL), gelegen op de grens van Nederland met Duitsland.

¹⁶ Zie persmededeling van 20/09/2018 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁷ Zie persmededeling van 2/9/2014 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁸ Zie persmededeling van 13/03/2017 of www.montea.com voor meer informatie.

¹⁹ Zie persmededeling van 2/9/2014 of www.montea.com voor meer informatie.

DocMorris en Montea ondertekenden een overeenkomst voor de ontwikkeling van een nieuw distributiecentrum aanpalend aan de huidige site te Heerlen (NL). Op het terrein zal in totaal >20.000 m² aan warehouse en kantoren worden ontwikkeld. Deze uitbreiding zal met een verbindingsgang verbonden worden met de bestaande site, die na ontwikkeling in totaal ca. 35.500 m² zal omvatten. DocMorris N.V. en Montea ondertekenden voor de uitbreiding een huurovereenkomst met een vaste duurtijd van 15 jaar. DocMorris is



het bekendste apotheekmerk in Duitsland en tevens Europa's grootste postorder-apotheek. (www.docmorris.de).

In november 2018 wordt gestart met de bouw van het nieuwe build-to-suit project dat naar verwachting zal opgeleverd worden in Q3 2019.

Positieve impact van deze ontwikkelingen op de belangrijkste objectieven van Montea.

Samen vertegenwoordigen de beide ontwikkelingen een investeringswaarde van € 45 miljoen, waardoor Montea nu reeds het overzicht heeft de portefeuille in 2019 te doen groeien naar € 875 miljoen exclusief zonnepanelen en projecten in ontwikkeling. Gezien de looptijd van 15 jaar, zullen deze contracten de gemiddelde looptijd van > 8 jaar op eerste vervalddag verder verbeteren. Het aandeel van het Nederlandse vastgoed in Montea zal bij oplevering stijgen naar 40%. Bij volledige verhuring bedraagt het aanvangsrendement 6,75% en stijgt het huurinkomen met € 3 miljoen.

➤ 6/11/2018 – Nieuwe huurovereenkomst met LabCorp voor 10.145 m² te Mechelen.

Montea en LabCorp hebben een huurovereenkomst afgesloten voor een vaste duurtijd van 9 jaar voor een unit van 10.145 m² te Mechelen. Labcorp huurt momenteel unit 2 (4.650 m² magazijn en 570 m² kantoren) en zal per 1/4/2019 de naastliggende unit 1 eveneens in huur nemen.

Labcorp is onderdeel van Covance, de wereld marktleider op gebied van ontwikkeling en testen van nieuwe geneesmiddelen, met hoofdkantoor in Princeton (US). De lokatie te Mechelen zal een belangrijke site wordt binnen hun wereldwijde research- en productienetwerk.

Deze transactie zal een jaarlijks huurinkomen genereren van € 0,39 miljoen en kwam tot stand via de bemiddeling van Immobiliën Hugo Ceusters.

6. Vooruitzichten

- **Investeringspipeline**

In het huidige klimaat van yield compression en rekening houdend met de doordachte investeringspolitiek die Montea voert, is het moeilijker om kwalitatieve klasse A gebouwen te verwerven op basis van redelijke rendementen. Als gevolg daarvan is er in onze investeringsportefeuille een toenemend belang van build-to-suit projecten. We verwachten dat de vastgoedportefeuille boven € 900 miljoen zal groeien doorheen het boekjaar 2018.

- **Bezettingsgraad en duurtijd van huurcontracten**

Op 30 september 2018 bedraagt de bezettingsgraad 97,9%. Montea verwacht om het jaar 2018 af te sluiten met een bezettingsgraad boven de 95%. De gemiddelde duurtijd van de huurcontracten tot eerste opzegmogelijkheid bedraagt 8,6 jaar. Montea verwacht de gemiddelde duurtijd van haar contracten tegen het einde van het boekjaar boven 7 jaar te behouden.

- **Operationele marge**

De operationele marge bedraagt 92,7% per 30 september 2018. Montea verwacht de operationele marge boven de 92% te kunnen aanhouden over het volledige jaar 2018.

- **Financieringsstrategie**

Rekening houdend met een schuldgraadbeperving van 60% beschikt Montea nog over een investeringscapaciteit van € 195 miljoen. Montea streeft ernaar om een gediversifieerde financieringspolitiek te voeren, waarbij de doelstelling is om de duurtijd van de financieringen (op heden gemiddeld 4,6 jaar wat betreft kredietlijnen en obligatieleningen en op heden gemiddeld 7,6 jaar wat betreft indekkingsinstrumenten) in overeenstemming te brengen met de duurtijd van de huurcontracten (op heden gemiddeld 8,6 jaar). De hedge ratio bedraagt 83% eind Q3 2018.

- **EPRA resultaat per aandeel/Dividend per aandeel**

Op basis van het resultaat van de eerste 9 maanden ten belope van € 25,1 miljoen, de komende netto-inkomsten van de recent aangekochte en de nog aan te kopen projecten en het verhuren van de thans bestaande leegstand verwacht Montea om een groei van meer dan 10% van het EPRA resultaat per aandeel te realiseren in 2018. Op basis van deze vooruitzichten wordt een toename van het dividend voor 2018 vooropgesteld van opnieuw 3% ten opzichte van 2017, wat zal leiden tot een bruto dividend van € 2,24 per aandeel voor 2018.

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:

EPRA resultaat

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30/09/2018	30/09/2017
Netto resultaat (IFRS)		51.154	29.244
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat			
Uit te sluiten:			
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-25.035	-3.519
(ii)	Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-3	-769
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-945	-5.168
EPRA resultaat		25.172	19.788
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		12.100.327	10.421.227
EPRA resultaat per aandeel (€/aandeel)		2,08	1,90

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>	30/09/2018	31/12/2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	419.315	332.911
NAV per aandeel (€/aandeel)	32,72	28,67
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	419.315	332.911
Uit te sluiten		
(iv) IV. Reële waarde van financiële instrumenten	10.666	11.611
EPRA NAV	429.981	344.522
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.814.692	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)	33,55	29,67

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:

EPRA NNNAV

<i>(in EUR X 1 000)</i>		30/09/2018	31/12/2017
EPRA NAV		429.981	344.522
Aantal aandelen in omloop per einde periode		12.814.692	11.610.531
EPRA NAV per aandeel (€/aandeel)		33,55	29,67
Toe te voegen:			
(i)	I. Reële waarde van financiële instrumenten	-10.666	-11.611
(ii)	II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	4.423	5.397
EPRA NNNAV		423.739	338.308
Aantal aandelen in omloop per einde periode		12.814.692	11.610.531
EPRA NNNAV per aandeel (€/aandeel)		33,07	29,14

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	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde portfolio (ERV)	ERPA Leegstandsgraad
	30/09/2018	30/09/2018	<i>(in %)</i> 30/09/2018	31/12/2017	31/12/2017	<i>(in %)</i> 31/12/2017
België	806	28.743	2,8%	1.525	26.760	5,7%
Frankrijk	494	9.458	5,2%	-	7.012	0,0%
Nederland	-	18.706	0,0%	-	13.974	0,0%
Totaal	1.300	56.907	2,3%	1.525	47.746	3,2%

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)	30/09/2018	30/09/2017
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	3	769
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.035	3.519
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25.037	4.287

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 gereguleerde 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 1000)	30/09/2018	30/09/2017
Financiële resultaat	-6.518	-3.171
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa & passiva	-945	-5.168
FINANCIEEL RESULTAAT excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten	-7.463	-8.338

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	30/09/2018	30/09/2017
(in EUR X 1000)		
Netto huurresultaat	35.906	30.164
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	33.276	29.011
OPERATIONELE MARGE	92,7%	96,2%

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	30/09/2018	30/09/2017
(in EUR X 1000)		
Financiële resultaat	-6.518	-3.171
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-25	-232
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-945	-5.168
Intercalair intresten	-1.193	-243
TOTALE FINANCIËLE LASTEN (A)	-8.681	-8.814
GEMIDDELDE UITSTAANDE FINANCIËLE SCHULDEN (B)	428.414	342.490
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,7%	3,4%

9. Financiële kalender

- 21/02/2019 Jaarresultaten per 31/12/2018 (voor beurstijd)
- 21/02/2019 Analistenmeeting met betrekking tot de jaarresultaten
- 21/05/2019 Tussentijdse verklaring – resultaten per 31/03/2019 (voor beurstijd)
- 21/05/2019 Algemene vergadering van de aandeelhouders
- 08/08/2019 Halfjaarlijks financieel verslag – resultaten per 30/06/2019 (na beurstijd)
- 08/08/2019 Analisten call met betrekking tot halfjaarlijks financieel verslag (na beurstijd)
- 06/11/2019 Tussentijdse verklaring – resultaten per 30/09/2019 (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. Per 30/09/2018 vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een totale oppervlakte van 1.183.508 m², verspreid over 52 locaties. Montea Comm. VA is sinds eind 2006 genoteerd op Euronext Brussel (MONT) en Parijs (MONTP). Montea verkreeg op 5/09/2018 de EPRA BPR Gold Award.

PERSCONTACT

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

VOOR MEER INFORMATIE

www.montea.com

Volg MONTEA via de SHAREHOLDERSBOX:

